

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: 11.04.2025

Az.: **654 K 60-24**

GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshaus mit
Anbau und Garagen bebaute Grundstück
in 47169 Duisburg, Kaiser-Friedrich-Straße 31/ Roonstraße 72**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.01.2025 ermittelt mit rd.

1.500.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümerin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	14
3.2	Gestalt und Form	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
3.4	Privatrechtliche Situation	17
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.5.2	Bauplanungsrecht	18
3.5.3	Weitere künftige Entwicklung	18
3.5.4	Bauordnungsrecht	19
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	20
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
4.1	Mehrfamilienhaus	22
4.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
4.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
4.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
4.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
4.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
4.1.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
4.2	Bauzahlen	25
4.3	Nebengebäude	26
4.4	Außenanlagen	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts	27
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	27
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	27
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	28

5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	28
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	29
5.2	Bodenwertermittlung	30
5.3	Ertragswertermittlung	32
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.3.3	Ertragswertberechnung	35
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	37
5.4	Verkehrswertableitung anhand des Verfahrensergebnisses	41
5.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
5.4.2	Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses	41
6	Verkehrswert	42
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	43
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	43
8	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg-Marxloh. Die Grundstücksgröße beträgt 814 m². Das Objekt umfasst nach Aktenlage insgesamt 17 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Weiterhin sind vier Garagen und ein eingeschossiger rückwärtiger Anbau im Erdgeschoss an der Kaiser-Friedrich-Straße vorhanden. Die gewerbliche Nutzfläche des Gebäudes bemisst sich auf ca. 314 m² und die Wohnfläche auf ca. 1.614 m². Dies entspricht einem gewerblichen Anteil – bezogen auf die Mietfläche – von rd. 16 %. Das Objekt wurde um 1930 errichtet. Die Garagen wurden laut Schlussabnahmebescheinigung im Jahr 1938 errichtet.

Die Wohnungen in den Obergeschossen, sowie die Ladenflächen im Erdgeschoss wurden zum Besichtigungszeitpunkt zur gewerblichen Zimmervermietung für Monteure genutzt. Zusätzlich besteht eine Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss der Roonstraße 72.

Das Objekt wurde zum Wertermittlungsstichtag als Pensionsbetrieb mit gewerblicher Zimmervermietung genutzt. Ein Nutzungsänderungsantrag oder eine Baugenehmigung konnten den digitalen Bauakten der Stadt Duisburg nicht entnommen werden. Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Amts der Stadt Duisburg vom 08.04.2025 liegt hierzu keine Genehmigung vor. Somit ist nicht von einem Weiterbetrieb der gewerblichen Zimmervermietung auszugehen. Das Objekt wird daher gem. der zugelassenen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegend gewerblichen Flächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen bewertet.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung werden Rückbauarbeiten zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit als Wohn- und Geschäftshaus nötig. Der allgemeine Bau- und Unterhaltungszustand der Immobilie ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Baujahr:	ca. 1930 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	814 m ²
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 1928 m ²
Mietverhältnisse:	Gewerbliche Zimmervermietung
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	13.01.2025
Verkehrswert:	1.500.000 €
Ertragswert:	1.500.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Anbau und Garagen.
Objektadresse:	Kaiser-Friedrich-Straße 31 und Roonstraße 72 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 12161, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 43, Flurstück 257, zu bewertende Fläche 814 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümerin

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 19.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümerin:	Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	13.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	13.01.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Das Objekt wurde weitgehend zugänglich gemacht. Lediglich einige Räume, die zur Zeit bewohnt waren, konnten nicht besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxx (Hausmeister)
- vor Ort angetroffene Mieter
- Herr xxx (Mitarbeitende Person des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 654 K 60/24) vom 19.11.2024
- **Unbeglaubigter Abdruck** aus dem Grundbuch von Hamborn, Blatt 12161 vom 16.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 12.12.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **© Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025**, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- **© Daten des Grundstücksmarktberichts 2025** (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Wohnlagenkarte** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Umgebungs-lärm** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Neuaufstellung FNP** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Bebauungspläne** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **“Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen”** (Stand: 27-03-2025), (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 9 Bände mit insgesamt 1308 Seiten (mit veralteten und tlw. abweichenden Zeichnungen)
- **Aufzeichnungen** des Unterzeichners während des Ortstermins
- **Fotografische** Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden durch die Sachverständigen xxxx 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 Beschluss vom 19.11.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben zu den 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 sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, 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) Ein Gewerbebetrieb wird in Form einer gewerblichen Zimmervermietung geführt. Weitere Informationen hierzu im Anschreiben zum Gutachten.
- b) nicht gegeben
- c) Festgestellt wurden sonstiges Zubehör bzw. Betriebseinrichtungen in Form von einer Pensionsausrüstung (Betten, Küchen, etc.). Die Gegenstände wurden nicht mitgeschätzt. Aus Sicht des Unterzeichners ist diesen kein größerer Wert beizumessen.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt.
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden.
- f) Das Einfamilienreihenendhaus war augenscheinlich leerstehend.
- g) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen konnten nicht festgestellt werden.
- h) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- i) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.11.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligten oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.821 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 Hafenbereichen den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

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

bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. Thyssen-Krupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Januar 2025 rd. 13,2 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

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

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 11 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

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

Die Stadtteilentwicklung Marxlohs wird nach wie vor maßgeblich durch die Montanindustrie bestimmt. Als "Ankunftsstadtteil" leistet der Stadtteil wichtige Integrationsarbeit für die Gesamtstadt Duisburg. Direkt am westlich gelegenen Rheinufer erstrecken sich die Flächen der ThyssenKrupp Steel Europe AG (TKSE), heute immer noch das zweitgrößte integrierte Hüttenwerk der Welt mit Kokerei, Sinteranlage und Hochöfen. Im Süden und Westen ist Marxloh von Flächen der Thyssen KruppSteel Europe AG und der Grillo Zinkindustrie-Werke umgeben; im Norden befindet sich das freigeräumte ehemalige Zechengelände der Schachanlage Friedrich Thyssen 2/5.

Die Bundesautobahn A59 und die Güterbahntrasse trennen zusätzlich den Stadtteil in zwei Bereiche, die räumlich und funktional nur wenig miteinander verbindet. Die stark befahrene Weseler Straße trennt als Ortsdurchfahrt die Wohnbereiche zusätzlich voneinander. Die Immissionsbelastung, die Prägung durch Industriebetriebe und die isolierte, innenstadtferne Lage stellen einen eindeutigen Nachteil für Marxlohs Stadtteilentwicklung als Wohn- und Gewerbestandort dar.

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

Als klassischem "Arbeiterstadtteil" mit den umliegenden Montanbetrieben traf Marxloh der montanindustrielle Strukturwandel seit Mitte der 1970er Jahre und die Fusionen im Stahlbereich in den 1990er Jahren besonders hart. Er ging einher mit dem massiven Abbau gut bezahlter Industriearbeitsplätze, der Abwanderung

junger Arbeitskräfte, hoher Arbeitslosigkeit, sinkenden Bevölkerungszahlen, sinkender Einkommen und zunehmendem Kaufkraftverlust. Die Bevölkerung Marxlohs schrumpfte im Zeitraum 1970 von ca. 25.000 auf 17.500 Einwohner (2009). Allein zwischen 1990 (22.500 Einwohner) und 2005 (17.350 Einwohner) sank die Bevölkerung in Marxloh um fast 22 %. Mit der schrumpfenden Bevölkerung ging auch eine Änderung der Bevölkerungsstruktur einher.

Mit dem Rückzug der Stahlindustrie einher ging (verstärkt seit den 1990er Jahren) auch der Rückzug der Montanbetriebe aus dem Wohnungsmarkt. Zunächst hielten sich die montanen Wohnungsunternehmen bei Instandhaltungsinvestitionen in den Werkwohnungsbeständen zurück. Später erfolgte der Verkauf der Werkwohnungsbestände an private Käufer (Selbstnutzer), aber auch externe Käufer und Unternehmen. Viele türkischstämmige Bewohner nutzten die Chancen zur Wohneigentumsbildung. Privatisierung der Werkwohnungsbestände und Investitionsschwäche vieler Käufer in Verbindung mit den sinkenden Einwohnerzahlen, Einkommensschwäche und niedrigen Mieten führten zu weiterem Instandhaltungsstau, Abwertungs spiralen, Leerständen in großer Zahl bis hin zu völlig desolaten Schrottimmobilen. Dies wirkte sich deutlich auf alle Funktionsbereiche des Stadtteils Marxloh aus. Und die große Zahl desolaten Gebäudebestandes beeinflusste die nächste Phase der Stadtteilentwicklung.

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

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

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

Hinzu kommt eine sehr hohe Fluktuation der Bevölkerung im Stadtteil, die im Jahr 2016 mit rund 50 % doppelt so hoch war wie in der Gesamtstadt. Deutsche und türkisch stämmige

Bewohner ziehen weg. Und auch die Fluktuation der Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien selbst ist sehr hoch. Dies destabilisiert die Stadtteilentwicklung zusätzlich.

Heute haben 56 % der Bewohner Marxlohs keinen deutschen Pass und 76% der Bewohner sind Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Ein Viertel der Stadtteilbevölkerung sind Deutsche ohne Migrationshintergrund. Der Stadtteil ist heute vor allem geprägt durch Bewohner mit türkischen Wurzeln, mit und ohne deutschen Pass, und Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien, die 26% der Bevölkerung im Stadtteil stellen. Aber auch Menschen aus Syrien und Polen stellen große Anteile. Insgesamt leben in Marxloh Menschen aus 92 verschiedenen Nationen.

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

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

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

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend 2-4 geschossige, geschlossene Wohnbebauung. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf der Kaiser-Friedrich-Straße beginnt eine Fußgängerzone mit weitestgehend gewerblichen genutzten Einheiten in den Erdgeschosslagen.

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

Beeinträchtigungen (Anlage 5):

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

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

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h

Roonstraße L-den < 55 dB(A)

Kaiser-Friedrich-Straße ab 55 bis 59 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 27.03.2025)

Schienenverkehr 24h

Roonstraße L-den ab 65 bis 69 dB(A)

Kaiser-Friedrich-Straße ab 55 bis 59 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 27.03.2025)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage (Anlage 6):

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

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

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

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

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

Beurteilung der Gewerbelage:

Die Gewerbelage ist ebenfalls als einfach zu beurteilen. In der Umgebung bestehen strukturell bedingte Leerstände.

3.2 Gestalt und Form

Topografie:	Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.				
Gestalt und Form:	Quadratisch geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in L-Form <u>Straßenfront:</u> Roonstraße ca. 29 m Kaiser-Friedrich-Straße ca. 27 m <table> <tr> <td><u>Grundstück</u></td><td><u>Größe:</u></td></tr> <tr> <td>Flurst. Nr.: 257</td><td>814 m²</td></tr> </table> Die genaue Form und Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 4) ersichtlich.	<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>	Flurst. Nr.: 257	814 m ²
<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>				
Flurst. Nr.: 257	814 m ²				

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Roonstraße: öffentliche Straße Kaiser-Friedrich-Straße: öffentliche Straße
Straßenausbau:	Roonstraße: asphaltierte Fahrbahn; beidseitig plattierte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen vorhanden; Kaiser-Friedrich-Straße: asphaltierte Fahrbahn; beidseitig plattierte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen vorhanden; alter großkroniger Baumbestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es bestehen Grenzbebauungen. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) (Anlage 7):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 27.03.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: • Gasaustritt in Bohrungen Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 6.12.2024 besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im

Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials für das Wertermittlungsobjekt kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

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

Das Flurstück 257 liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

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

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit

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

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die

Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Lfd. Nr. 9

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für die xxxxxxx, – Amtsgericht xxxxxx -.

Bezug: Bewilligung vom 22.08.2023 (UVZ-Nr. 366/2023, Notar Oliver Weyer, Berlin).

Eingetragen am 13.02.2024.

Lfd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 04.09.2024, AZ: 654 K 60/24. Eingetragen am 11.09.2024.

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.

Herrschermerkmale:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerkmale eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 11.12.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter

https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024!

abgerufen.

Hiernach bestehen keine Eintragungen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Hinweis:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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

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

Bodenordnungsverfahren:

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

3.5.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

3.5.4 Bauordnungsrecht

Das Objekt wurde zum Wertermittlungsstichtag als Pensionsbetrieb mit gewerblicher Zimmervermietung genutzt. Ein Nutzungsänderungsantrag oder eine Baugenehmigung konnten den digitalen Bauakten der Stadt Duisburg nicht entnommen werden. Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt Duisburg vom 08.04.2025 liegt hierzu keine Genehmigung vor. Somit ist nicht von einem Weiterbetrieb der gewerblichen Zimmervermietung auszugehen. Das Objekt wird daher gem. der zugelassenen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegend gewerblichen Flächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen bewertet. Die vorliegende Wertermittlung setzt hierfür die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

Anmerkung:

Im Ortstermin wurde festgestellt, dass der Spitzboden ausgebaut ist und offensichtlich ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird. Die zukünftige Nutzung erscheint hinsichtlich brandschutzrechtlicher und baurechtlicher Vorgaben (Mindesthöhe der Decke, 2. Rettungsweg) aus Sicht des Unterzeichners unwahrscheinlich. Die Flächen im Spitzboden bleiben ohne Wertansatz.

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.

Gemäß der Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge der Stadt Duisburg vom 29.11.2024 ist der Erschließungsbeitrag nach § 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage "Kaiser-Friedrich-Straße und Roonstraße" bzgl. des Wertermittlungsgrundstücks gezahlt bzw. abgegolten.

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

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.

Die Anliegerbescheinigung wurde dem Gericht zur Akte überlassen. Bewertungstechnisch ist das Wertermittlungsgrundstück erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Gemäß vorliegenden Bauunterlagen sind 17 Wohnungen, drei Ladenlokale und vier Garagen genehmigt.

Das Objekt wird derzeit als gewerbliche Zimmervermietung für Monteure mit Vermietung von Einzelbetten, Zimmern und einzelnen Appartements genutzt. Wie bereits ausgeführt, liegt für diese Nutzung keine Genehmigung vor.

Derzeitige Nutzung:

Laut Aussage des vor Ort angetroffenen Hausmeisters umfasst das Gesamtobjekt ca. 147 Betten.

Die Aufteilung stellt sich nach eigenen Recherchen vor Ort wie folgt dar:

1. **Wohnung Erdgeschoss:**
5 Zimmer à 3 Betten, 3 Zimmer à 2 Betten, Badezimmer mit 3 Duschen und Toiletten, Küche, Diele, weitere Toilette im Kellergeschoss
2. **Wohnung Hausmeister** (Roonstraße EG links)
2 Zimmer, Küche, Bad
3. **Roonstraße 8 Appartements 1.OG – Dachgeschoss**
jeweils 3 Zimmer à 2 Betten, Badezimmer, Küche
4. **Roonstraße Appartement Spitzboden**
3 Zimmer à 3 Betten, Küche, Bad
5. **Kaiser-Friedrich-Straße 8 Appartements 1.OG – Dachgeschoss**
4 Zimmer à 2 Betten, 2 Badezimmer, Küche
6. **Kaiser-Friedrich-Straße Appartement Spitzboden**
4 Zimmer à 2 Betten, 2 Badezimmer, Küche

Die aktuell **genehmigte Nutzung** stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss:

Roonstraße:
Wohnung

Kaiser-Friedrich-Straße:
Laden links, Laden Mitte, Laden rechts,

1. Obergeschoss:

Roonstraße:
Wohnung links, Wohnung rechts

Kaiser-Friedrich-Straße:
Wohnung links, Wohnung rechts

2. Obergeschoss:

Roonstraße:
Wohnung links, Wohnung rechts

Kaiser-Friedrich-Straße:
Wohnung links, Wohnung rechts

3. Obergeschoss:

Roonstraße:
Wohnung links, Wohnung rechts

Kaiser-Friedrich-Straße:
Wohnung links, Wohnung rechts

Dachgeschoss:

Roonstraße:

Wohnung links, Wohnung rechts

Kaiser-Friedrich-Straße:

Wohnung links, Wohnung rechts

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Mehrfamilienhaus

4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; gewerblicher Anteil rd. 16 % (bezogen auf die Mietflächen); 4-geschossig; unterkellert; ausgebaute Dachgeschoss; ausgebauter Spitzboden (ohne Genehmigungsvermerk in den Bauakten)
Baujahr:	ca. 1930 (gemäß Bauakte)
Augenscheinliche Modernisierungen:	• Erneuerung der Fenster • Erneuerung der Bäder • zumindest tlw. Erneuerung der Leitungen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	straßenseitige Fassade ist im Erdgeschoss glatt verputzt und gestrichen, darüber besteht eine Ziegelfassade; giebelseitige Fassade im Erdgeschoss Ziegelfassade, in den Obergeschossen vorgehängte Fassade aus Schindeln; rückseitige Fassade glatt verputzt und gestrichen;

4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vergleich Abschnitt 3.8 "Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation". Darüber hinaus ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung aus den Lageplänen im Anhang ersichtlich.

Die Gebäude sind über Durchbrüche miteinander verbunden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich; Kellerwände weitestgehend in Sichtmauerwerk; Nutzung der Kellerräume als Abstell- und Lagerräume;
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Kellertreppe:</u> Holz
	<u>Geschosstreppen:</u> Holz
Hauseingangsbereich:	Hauseingang zum Treppenhaus Kaiser-Friedrich-Straße: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Glas-ausschnitt;
	Hauseingang zum Treppenhaus Roonstraße: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Glas-ausschnitt;
	Es bestehen zwei weitere Eingänge von der Kaiser-Friedrich-Straße aus. Diese sind die Eingänge zu den baurechtlich zugelassenen Ladenlokalen.
Dach:	Mansarddachkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Gauben teilweise gemauert, verschieferter Kaminköpfe, Dachflächenfenster, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit einem Standrohr.

4.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Roonstraße: Gaszentralheizung
	Kaiser-Friedrich-Straße: Gaszentralheizung
Lüftung:	Weitestgehend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

4.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Treppenhäuser: rau verputzt und gestrichen
	Wohnungen: tlw. verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung und Drehkipp-Beschlägen Schaufensterfronten im Erdgeschoss zur Kaiser-Friedrich-

	Straße; Glasbausteine im Treppenhaus Roonstraße;
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz mit einfachem Schloss und Beschlag. <u>Wohnungsabschlusstüren:</u> Wohnungseingangstüren aus Holz mit einfachem Schloss und Beschlag
sanitäre Installation:	Exemplarisch wird das Badezimmer der Wohnung Roonstraße 1.OG rechts dargestellt: Das Badezimmer ist türhoch gefliest. Sanitäre Installationen in Form von • Einbauwanne • Waschtisch mit Einhebelmischbatterie • Hänge-WC mit Unterputzspülkasten • Waschmaschinenanschluss Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster. Alle besichtigten Badezimmer sind in einem modernisierten und zeitgemäßen Zustand.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

4.1.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

werthaltige Bauteile:	Kelleraußentreppe, Gauben
werthaltige Einrichtungen:	• Videoüberwachungssystem • Möblierung für gewerbliche Zimmervermietung Hinweis: Ohne Wertansatz
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: • unfachmännisch ausgeführte Fliesenarbeiten • Anstrichschäden an den Garagentoren • rückseitige Einfriedungsmauer mit Putz- und Anstrichschäden • Feuchtigkeitsmerkmale in den Kelleraußenwänden Hinweis: Ohne gesonderten Wertansatz, da dies im Rahmen der gewöhnlichen Instandhaltung innerhalb der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren ausreichend berücksichtigt ist.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Rückbau des Gebäudes in die genehmigte Nutzung.
Allgemeinbeurteilung:	Das Haus vermittelt einen baujahrtypisch durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck.

4.2 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden aus der Wohn- und Nutzflächenberechnung der Eigentumsaufteilung vom 19.12.1997 aus den Bauakten entnommen und anhand der vorhandenen, veralteten und teilweise abweichenden Bauzeichnungen auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Außenmaße Kaiser-Friedrich-Straße 31

ca. 10 m x ca. 28 m

Außenmaße Roonstraße 72

ca. 10 m x ca. 29 m

Außenmaße Anbau Kaiser-Friedrich-Straße 31

ca. 5 m x ca. 10 m

Geschossfläche (wertrelevant):

Wohn- und Geschäftshaus: ca. 310,41 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von ca. 2350 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 2,88.

Wohn- und Nutzflächen:

EG	Laden links	177,81 m ²
	Laden Mitte	64,62 m ²
	Laden rechts	71,23 m ²
	Wohnung Roonstraße	70,73 m ²
1.OG	Wohnung Roonstraße links	79,95 m ²
	Wohnung Roonstraße rechts	80,19 m ²
	Wohnung Kaiser- Friedrich-Straße links	115,2 m ²
	Wohnung Kaiser- Friedrich-Straße rechts	110,41 m ²
2.OG	Wohnung Roonstraße links	84,41 m ²
	Wohnung Roonstraße rechts	83,34 m ²
	Wohnung Kaiser- Friedrich-Straße links	136,56 m ²
	Wohnung Kaiser rechts	83,61 m ²
3.OG	Wohnung Roonstraße links	84,41 m ²
	Wohnung Roonstraße rechts	83,34 m ²
	Wohnung Kaiser- Friedrich-Straße links	136,61 m ²
	Wohnung Kaiser- Friedrich-Straße rechts	83,61 m ²
DG	Wohnung Roonstraße links	82,87 m ²

Wohnung Roonstraße rechts	80,63 m ²
Wohnung Kaiser- Fried- rich-Straße links	135,33 m ²
Wohnung Kaiser- Fried- rich-Straße rechts	83,24 m ²
Summe	1928,1 m²

4.3 Nebengebäude

Vier Massiv erstellte Garagen. Drei mit Stahlschwingtor und eine mit Holztor.

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Plattierter Hofraum
- Plattierte Zufahrt über die Roonstraße
- Kelleraußentreppe
- Umlaufender betonierter Kelleraußenbereich im Hof mit mehreren Zugängen zum Haus

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des 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).

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann und es stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

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

Sachwertverfahren

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Kaiser-Friedrich-Straße Höhe Hs. Nr. 35---(344602/5708292)---Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,88
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Grundstücksfläche (f)	=	814 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	28 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.01.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Kaiser-Friedrich-Straße Höhe Hs. Nr. 35---(344602/5708292)---Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 150,00 €/m ²	
WGFZ	1,2	2,88	× 1,390	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	814	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2 - 4	4	× 1,000	

Tiefe (m)	30	28	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	208,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		208,50 €/m²		
Fläche		×	814 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 169.719,00 € <u>rd. 170.000,00 €</u>		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 insgesamt **170.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" (Stand: 19.03.2025) Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Mischgebiete (Nutzung MI) veröffentlicht.

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

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Laden EG links	177,81		5,50	977,96	11.735,52
	2	Laden EG Mitte	64,62		6,00	387,72	4.652,64
	3	Laden EG rechts	71,23		6,00	427,38	5.128,56
	4	Wohnung EG Roonstraße	70,73		6,18	437,11	5.245,32
	5	Wohnung 1.OG Roonstraße links	79,95		6,12	489,29	5.871,48
	6	Wohnung 1.OG Roonstraße rechts	80,19		6,12	490,76	5.889,12
	7	Wohnung 1.OG Kaiser-Fr. links	115,20		6,00	691,20	8.294,40
	8	Wohnung 1.OG Kaiser-Fr. rechts	110,41		6,01	663,56	7.962,72
	9	Wohnung 2.OG Roonstraße links	84,41		6,10	514,90	6.178,80
	10	Wohnung 2.OG Roonstraße rechts	83,34		6,11	509,21	6.110,52
	11	Wohnung 2.OG Kaiser-Fr. links	136,56		5,99	817,99	9.815,88
	12	Wohnung 2.OG Kaiser-Fr. rechts	83,61		6,10	510,02	6.120,24
	13	Wohnung 3.OG Roonstraße links	84,41		6,10	514,90	6.178,80
	14	Wohnung 3.OG Roonstraße rechts	83,34		6,11	509,21	6.110,52
	15	Wohnung 3.OG Kaiser-Fr. links	136,61		5,99	818,29	9.819,48
	16	Wohnung 3.OG Kaiser-Fr. rechts	83,61		6,10	510,02	6.120,24
	17	Wohnung DG Roonstraße links	82,87		6,11	506,34	6.076,08
	18	Wohnung DG Roonstraße rechts	80,63		6,12	493,46	5.921,52
	19	Wohnung DG Kaiser-Fr. links	135,33		5,99	810,63	9.727,56
	20	Wohnung DG Kaiser-Fr. rechts	83,24		6,11	508,60	6.103,20
	21	Garage		1	60,00	60,00	720,00
	22	Garage		1	60,00	60,00	720,00
	23	Garage		1	60,00	60,00	720,00
	24	Garage		1	60,00	60,00	720,00
Summe			1.928,10	4		11.828,55	141.942,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		141.942,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	37.621,69 €
jährlicher Reinertrag	=	104.320,91 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 170.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	8.500,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	95.820,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,141
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.450.824,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	170.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.620.824,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.620.824,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	110.000,00 €
Ertragswert	=	1.510.824,40 €
	rd.	1.500.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden aus der Wohn- und Nutzflächenberechnung der Eigentumsaufteilung vom 19.12.1997 aus den Bauakten entnommen und anhand der vorhandenen, veralteten und teilweise abweichenden Bauzeichnungen auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

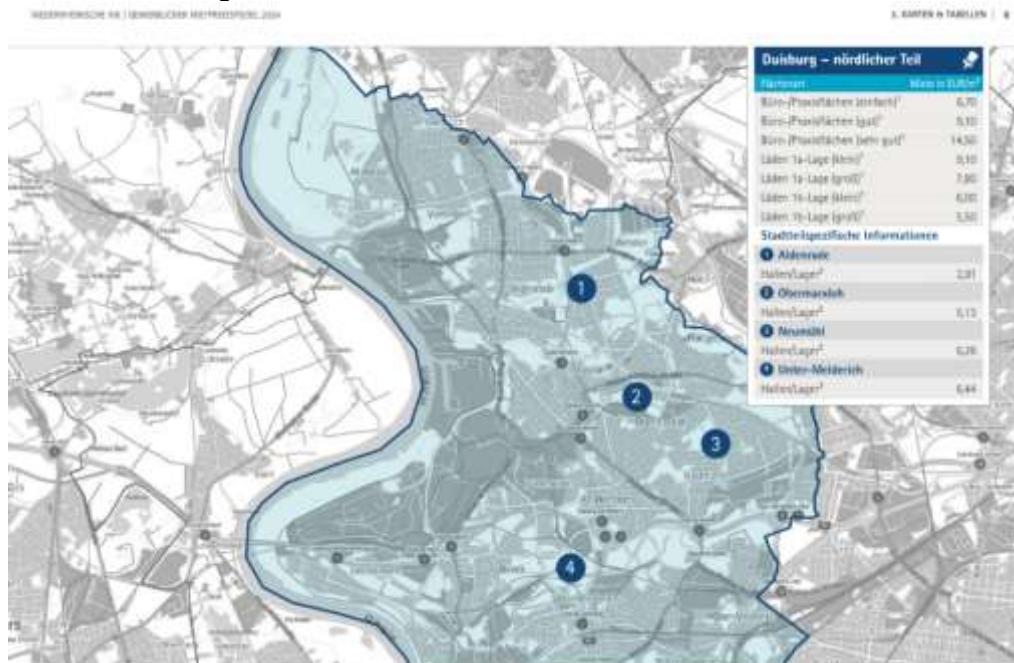
Rohertrag

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 gewerblichen Einheiten 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 die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmieten für gewerbliche Fläche (hier Läden 1b-Lage) für marktüblich und angemessen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	17 Whg. × 359,00 €	6.103,00 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 47,00 €	188,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	645,50 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1.614,00 m ² × 14,00 €/m ²	22.596,00 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 106,00 €	424,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	314,00 m ² × 14,00 €/m ²	4.396,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	2.408,52 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	860,67 €
Summe			37.621,69 €

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.

In diesem Fall beträgt der gewerbliche Mietanteil weniger als 20 % der Mietfläche. Dennoch wird das Bewertungsobjekt aufgrund seiner Lage und Ausstattung sachverständig als gemischt genutztes Objekt eingestuft.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 53) folgenden Liegenschaftszins für gewerblich genutzte Objekte mit einem Mietanteil von über 20%:

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 ²
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Standardabweichung	± 2,5

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	24 Jahre	± 4 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	1.030 Euro / m ²	± 349 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	14,1	± 4,8
Wohnfläche	335 m ²	± 239 m ²
Nutzfläche	208 m ²	± 185 m ²
Wohn-/Nutzfläche	543 m ²	± 394 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	5,55 Euro / m ²	± 0,68 Euro / m ²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	7,91 Euro / m ²	± 3,63 Euro / m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) ¹	6,30 Euro / m ²	± 1,78 Euro / m ²
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 ²	± 84 Euro / m ²

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

Vor dem Hintergrund

- der einfachen Wohnlage in Verbindung mit dem lagetypischen Bodenwert,
- der im Vergleich längeren Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts
- sowie der aktuellen Marktsituation 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 **5,00 %** für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Gemäß des zugrunde gelegten Modells des örtlichen Gutachterausschusses ist die Restnutzungsdauer wie folgt definiert:

Die Restnutzungsdauer ist die Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Bei Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die RND nach Anlage 2 ImmoWertV.

Unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Allgemeinzustand der aufstehenden Baukörper, wird sachverständig eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren zugrunde gelegt.

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.
Weitere Besonderheiten		-110.000 €
• Rück- und Umbau der Geschäftsräume im Erdgeschoss	-50.000 €	
• Mietausfall innerhalb der Umbauzeit der Geschäftsräume im Erdgeschoss	-20.000 €	
• Leerstand bis zur Neuvermietung der Wohnungen	-40.000 €	
Summe		-110.000 €

5.4 Verkehrswertableitung anhand des Verfahrensergebnisses

5.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.4.2 Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für vergleichbare Objekte vorrangig an den in den Ertragswert einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Ertragswert beträgt **1.500.000 €**.

6 Verkehrswert

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

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

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Kaiser-Friedrich-Straße 31 / Roonstraße 72

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	12161	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	43	257

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 mit rd.

1.500.000 €

in Worten: eine Million fünfhunderttausend 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 11. April 2025

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: 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 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 28



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht Kaiser-Wilhelm-Straße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 28



Bild 3: Straßenansicht Roonstraße



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 28



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 28



Bild 7: Ansicht Hof und Garagen



Bild 8: Kelleraußentreppe

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 28



Bild 9: Außenliegender begehbare Kellerschacht



Bild 10: Heizungsanlage 1

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 28



Bild 11: Hausanschlüsse ; Feuchtigkeitsmerkmale in den Kelleraußenwänden



Bild 12: Hausanschluss Strom

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 28



Bild 13: Unterverteilung im Keller



Bild 14: Kabel im Keller

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 28



Bild 15: Treppenhaus



Bild 16: Wohnungseingang Nr. 1

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 28



Bild 17: Innenansicht Zimmer



Bild 18: Innenansicht Küche

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 28



Bild 19: Innenansicht Badezimmer



Bild 20: Innenansicht Zimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 28



Bild 21: Innenansicht Zimmer



Bild 22: Innenansicht Zimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 28



Bild 23: Innenansicht Bad

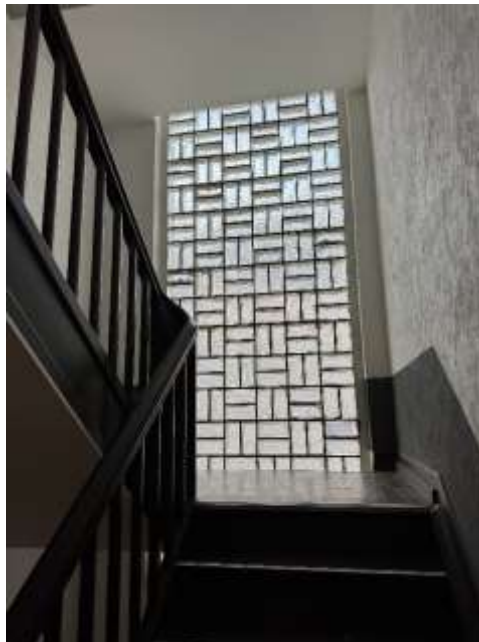


Bild 24: Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 28

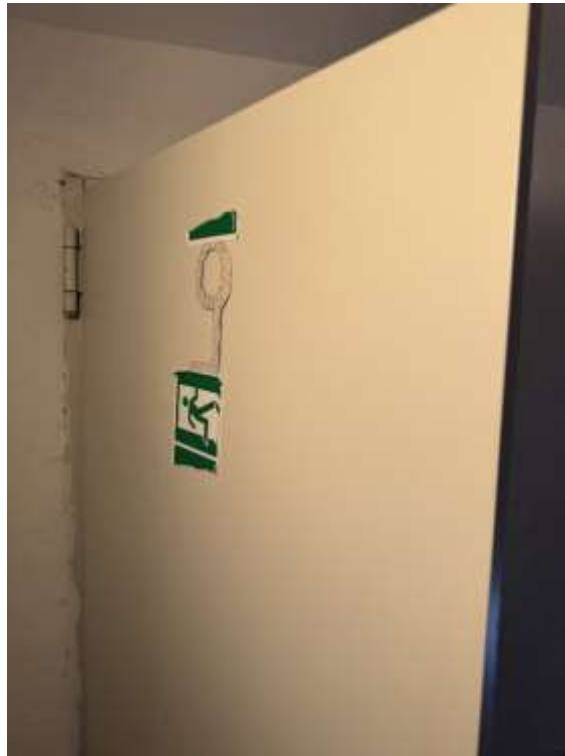


Bild 25: Innenansicht Eingang Spitzboden



Bild 26: Innenansicht Zimmer Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 28



Bild 27: Innenansicht Zimmer Spitzboden



Bild 28: Innenansicht Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 28



Bild 29: Innenansicht Spitzboden



Bild 30: Innenansicht Badezimmer Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 28



Bild 31: Innenansicht Badezimmer Spitzboden



Bild 32: Innenansicht Erdgeschoss Eingang Zimmer Nr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 28



Bild 33: Innenansicht Zimmer Erdgeschoss



Bild 34: Kellertreppe vom Erdgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 28



Bild 35: Toilette Erdgeschoss



Bild 36: Duschen Erdgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 28



Bild 37: Wohnungseingangstür



Bild 38: Innenansicht Zimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 28



Bild 39: Innenansicht Zimmer



Bild 40: Innenansicht Zimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 28



Bild 41: Wohnungseingangstür



Bild 42: Innenansicht Badezimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 28



Bild 43: Innenansicht Flur



Bild 44: Innenansicht Aufenthaltsraum

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 23 von 28



Bild 45: Innenansicht Zimmer



Bild 46: Innenansicht Zimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 24 von 28



Bild 47: Innenansicht Zimmer



Bild 48: Innenansicht Badezimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 25 von 28



Bild 49: Eingangstür



Bild 50: Innenansicht Zimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 26 von 28



Bild 51: Innenansicht Zimmer Dachgeschoss



Bild 52: Innenansicht Badezimmer Dachgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 27 von 28



Bild 53: Innenansicht Zimmer Dachgeschoss



Bild 54: Innenansicht Zimmer Dachgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 28 von 28



Bild 55: Innenansicht Aufenthaltsraum Dachgeschoss



Bild 56: Innenansicht Zimmer Dachgeschoss

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

Seite 1 von 10

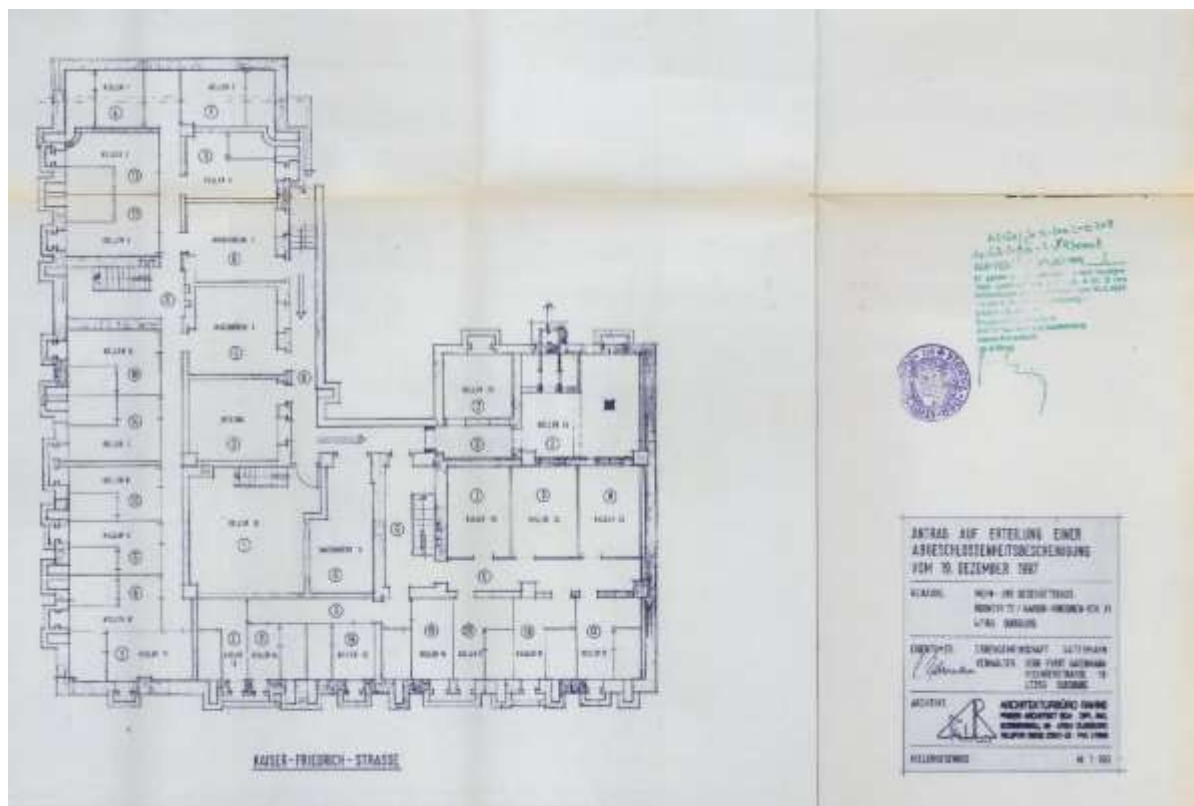


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 10

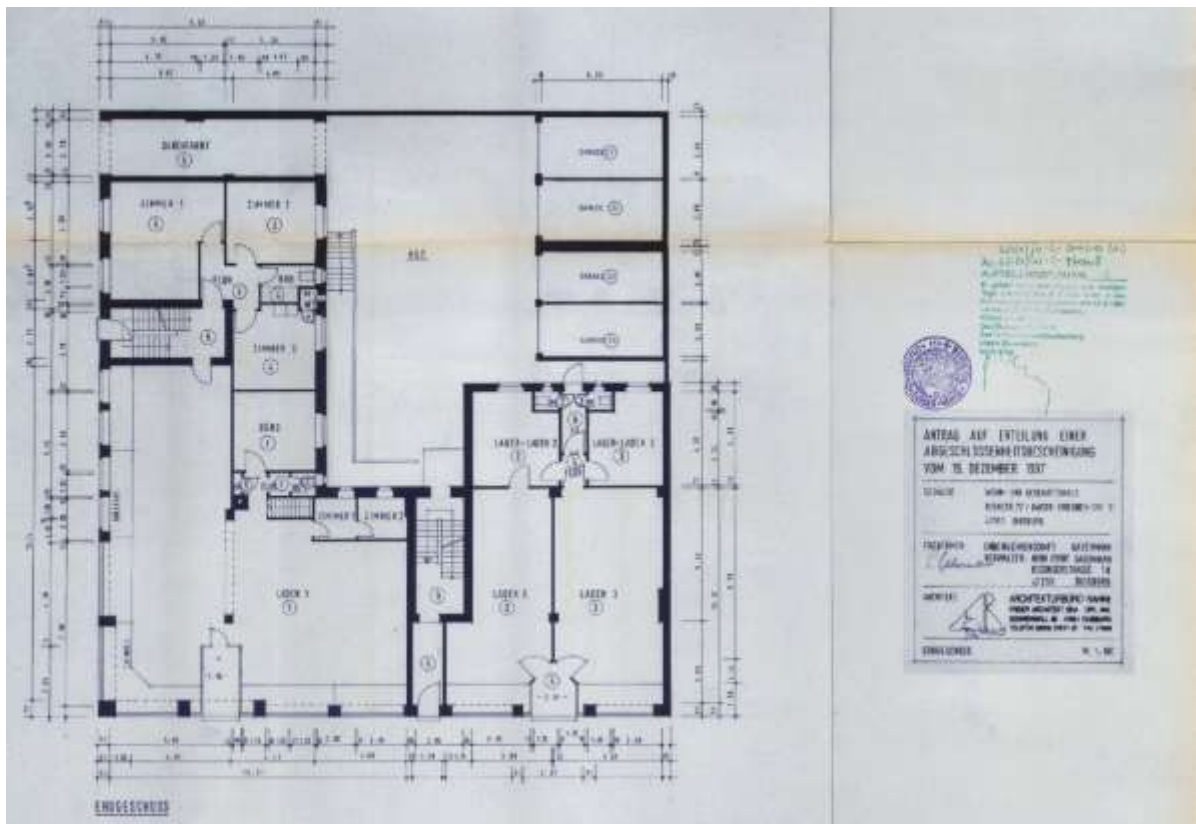


Bild 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 10

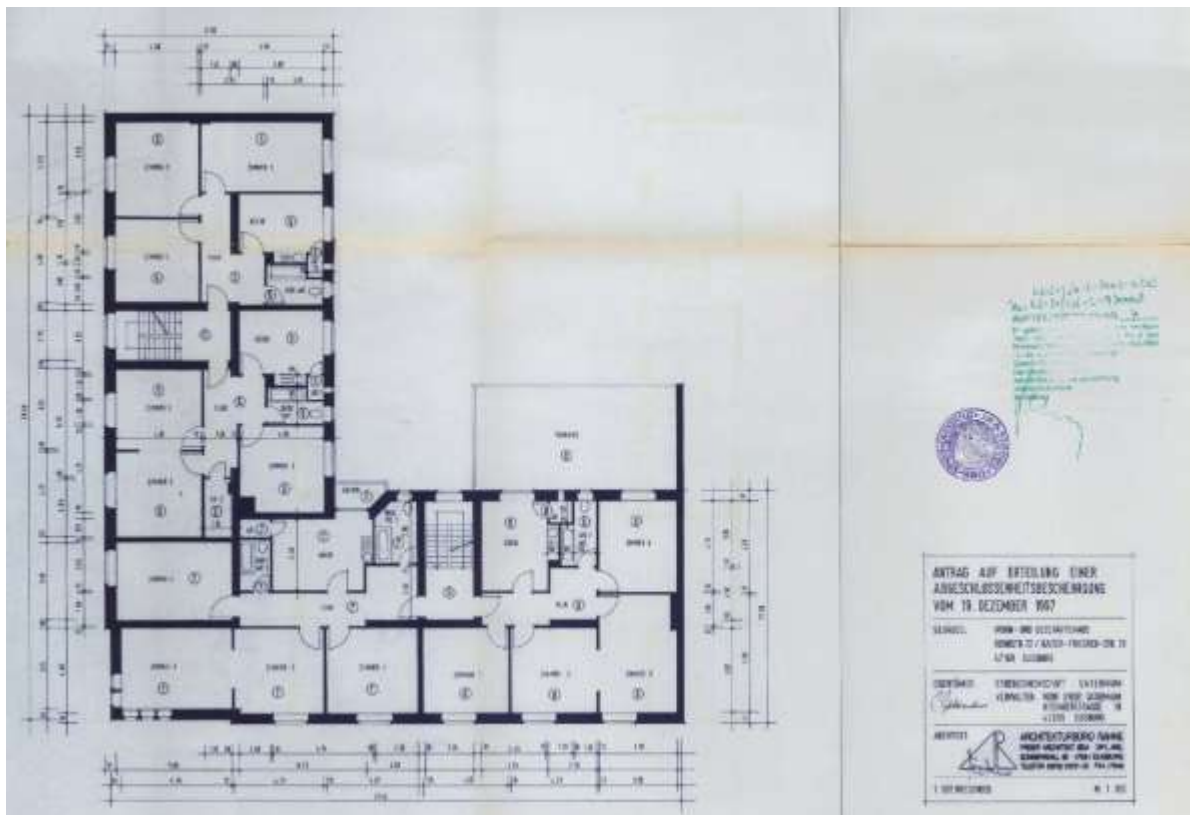


Bild 3: Grundriss 1.OG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 10

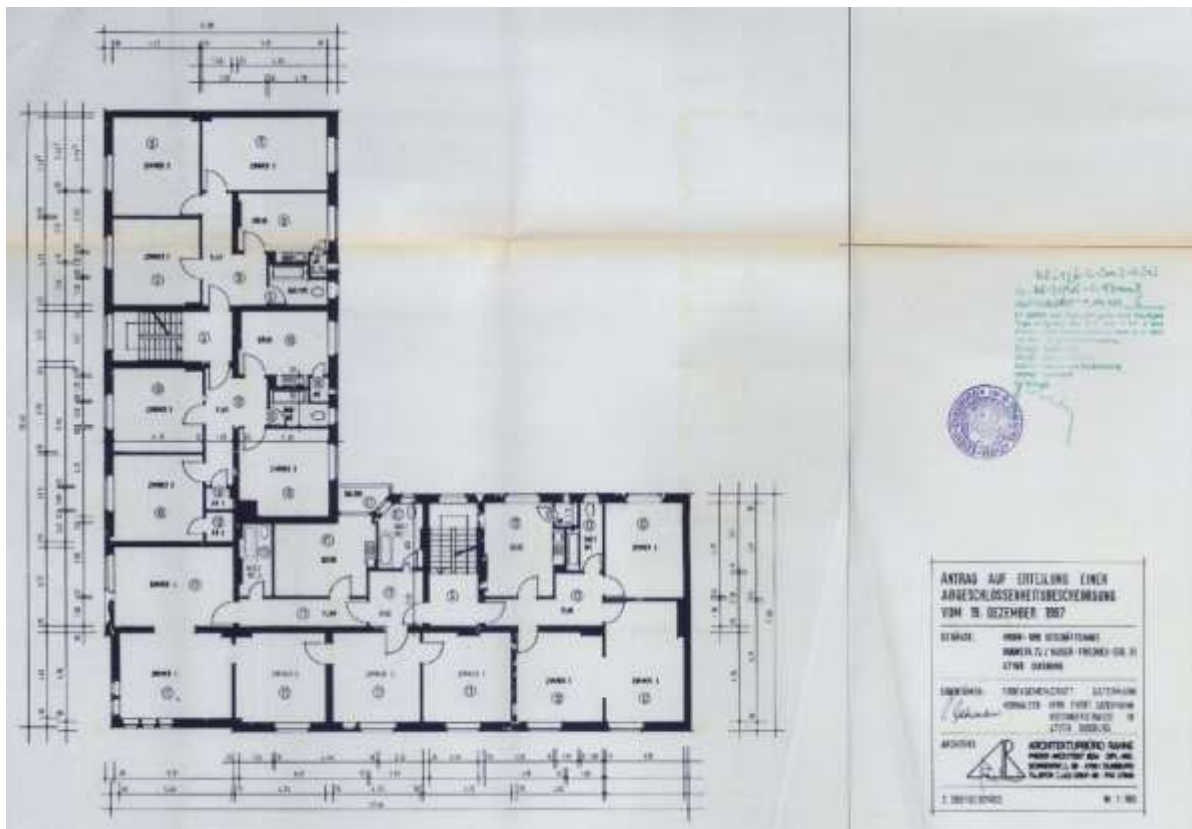


Bild 4: Grundriss 2.OG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 10

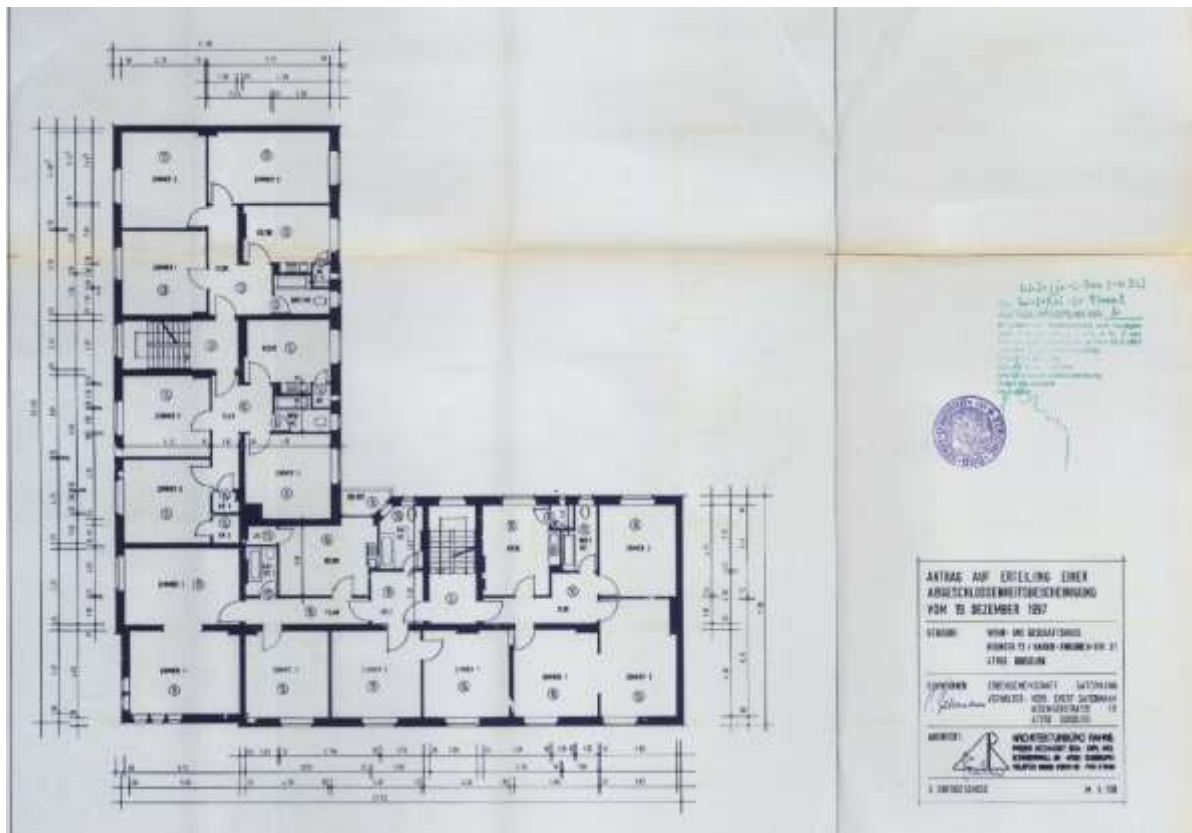


Bild 5: Grundriss 3.OG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 10

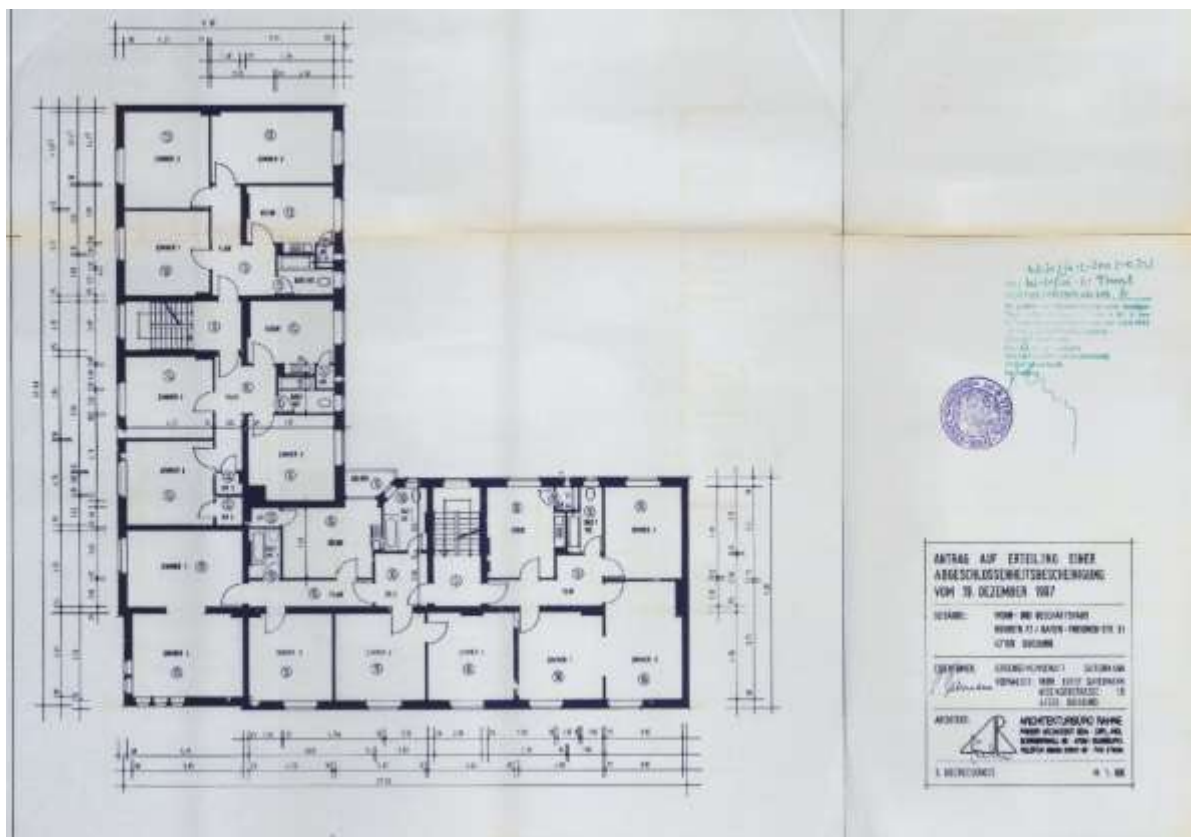


Bild 6: Grundriss DG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 10

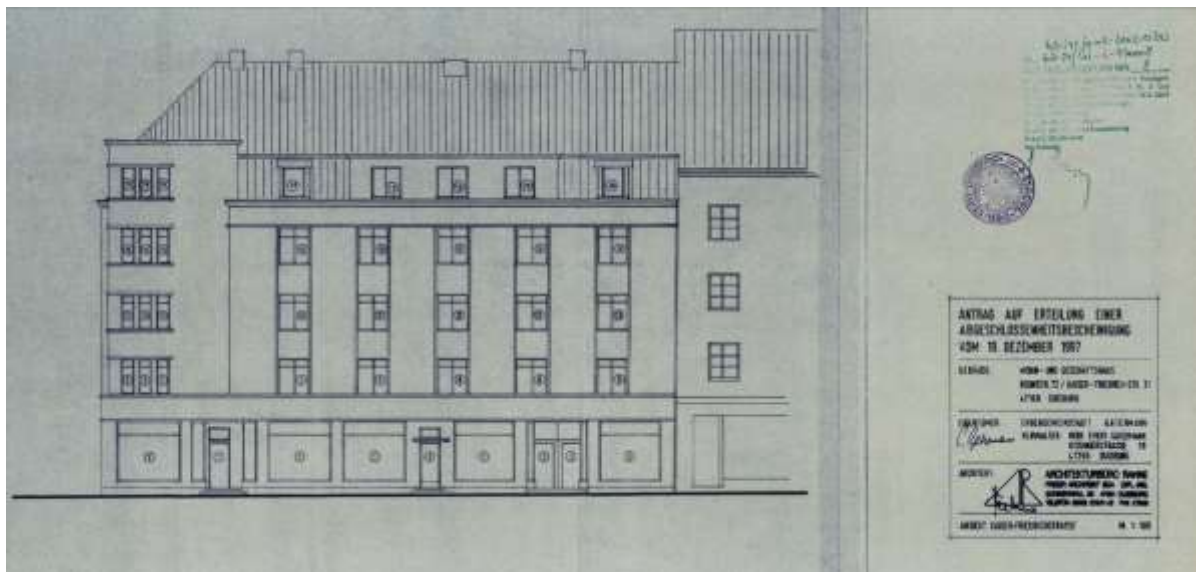


Bild 7: Straßenansicht Kaiser-Friedrich-Straße Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 8 von 10

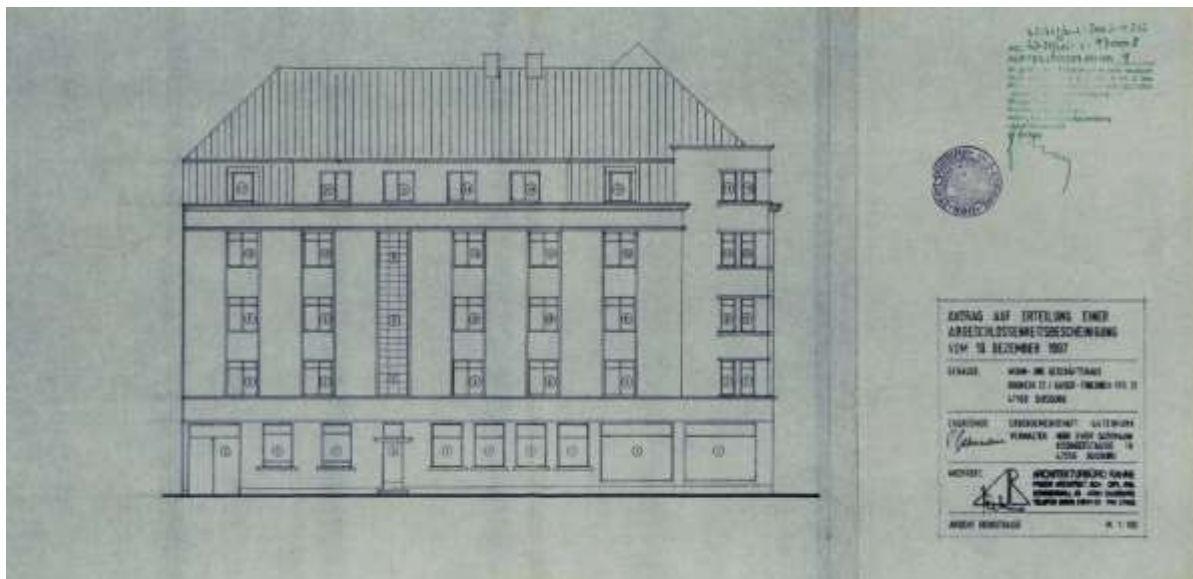


Bild 8: Straßenansicht Roonstraße Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 9 von 10

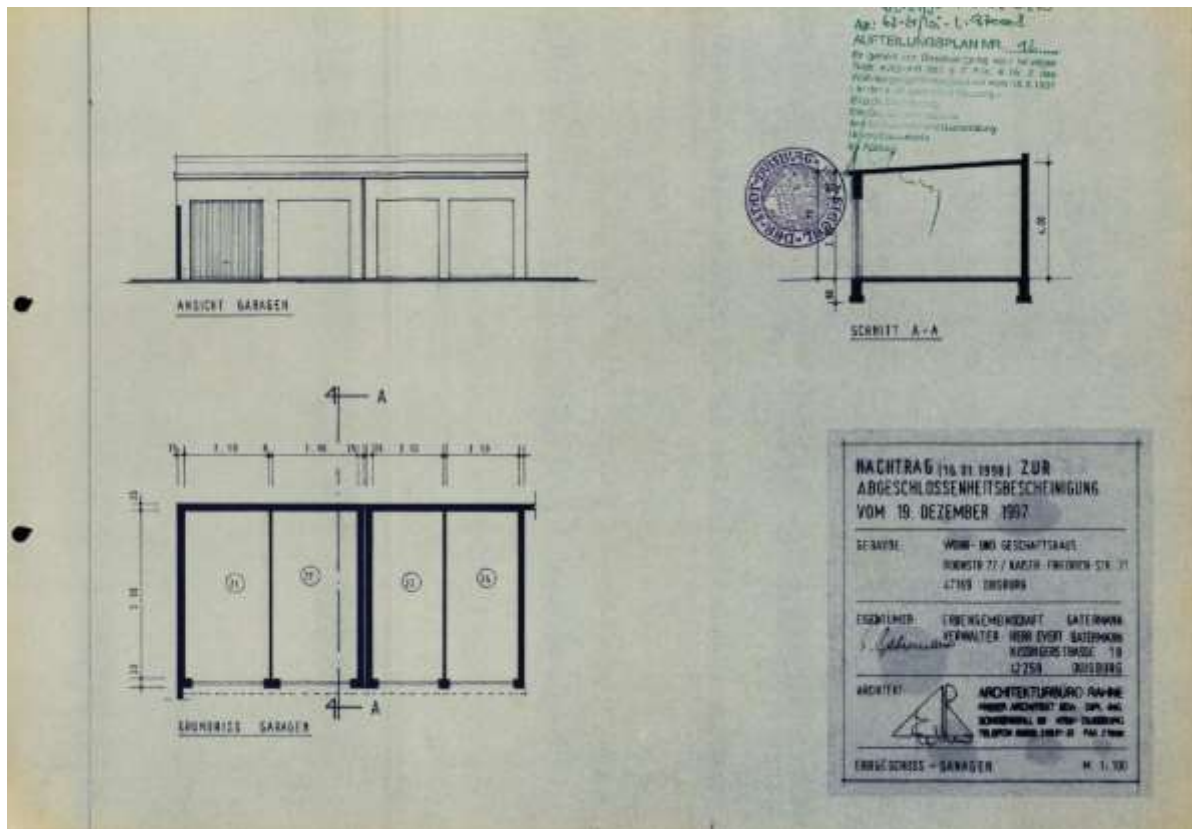


Bild 9: Zeichnungen Garagen Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 10 von 10

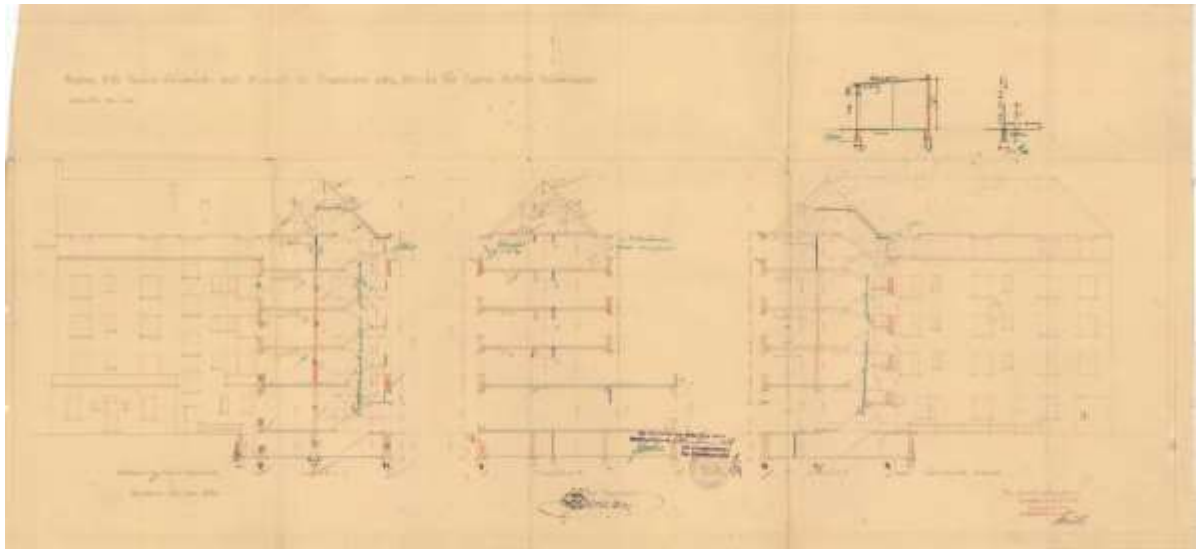


Bild 10: Schnittzeichnungen Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



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

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 2

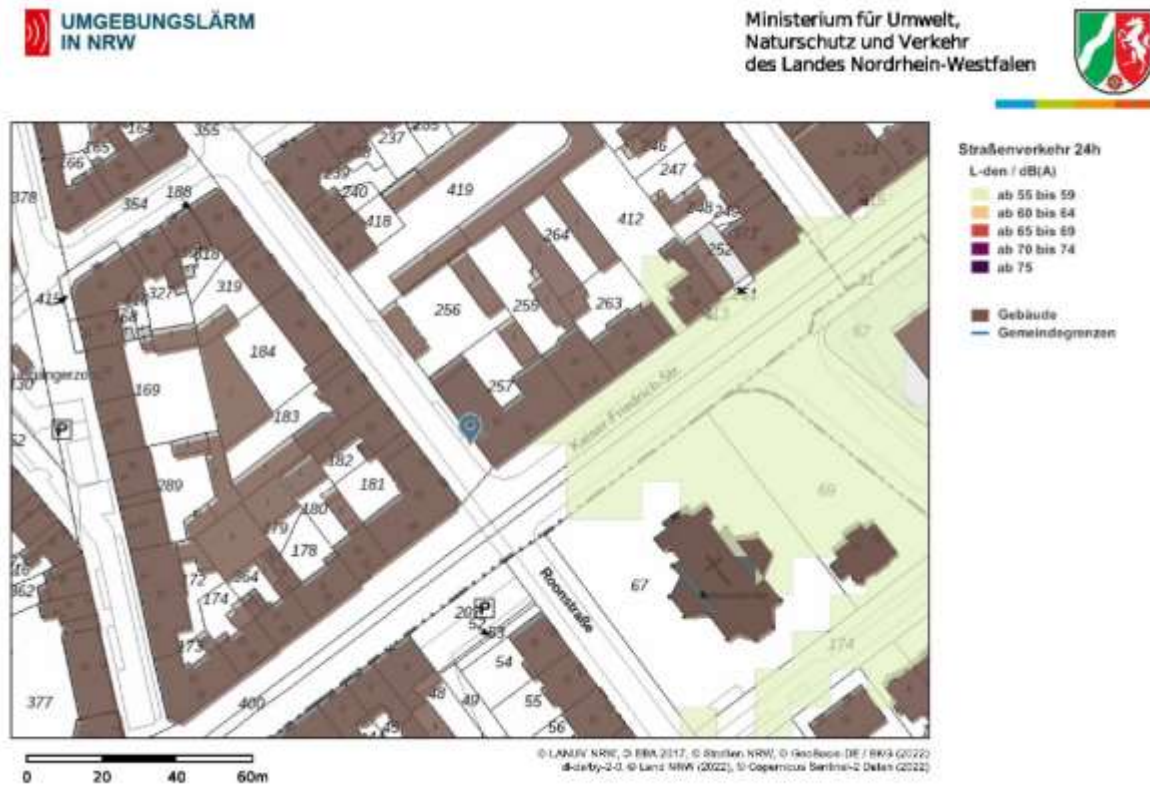


Bild 1: Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

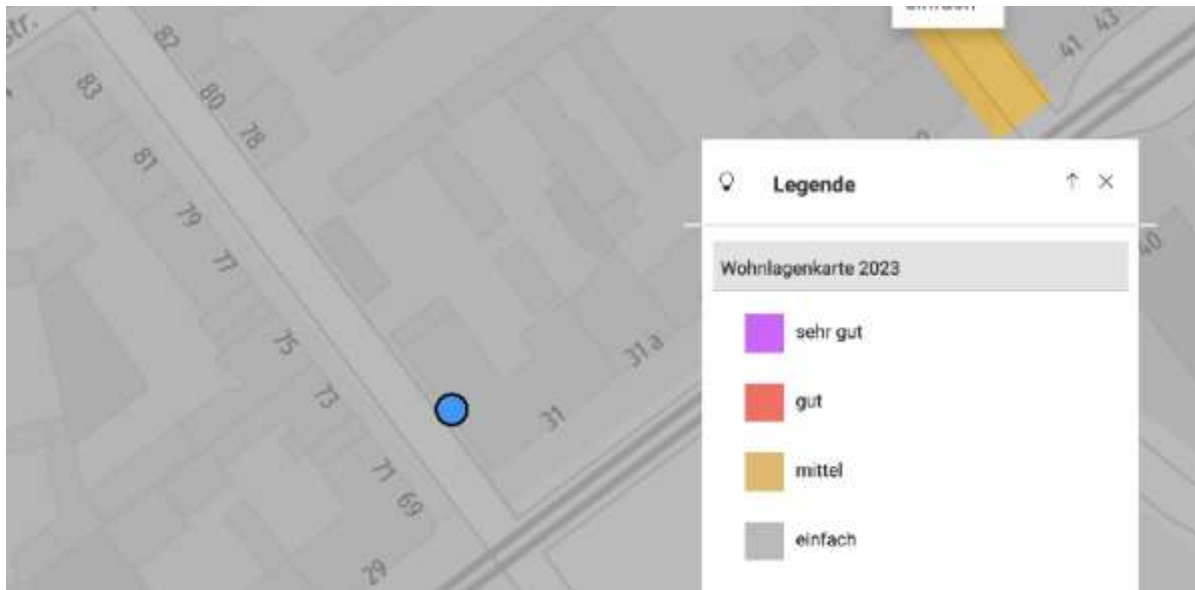
Seite 2 von 2



Bild 2: Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

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

Seite 1 von 1

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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 2

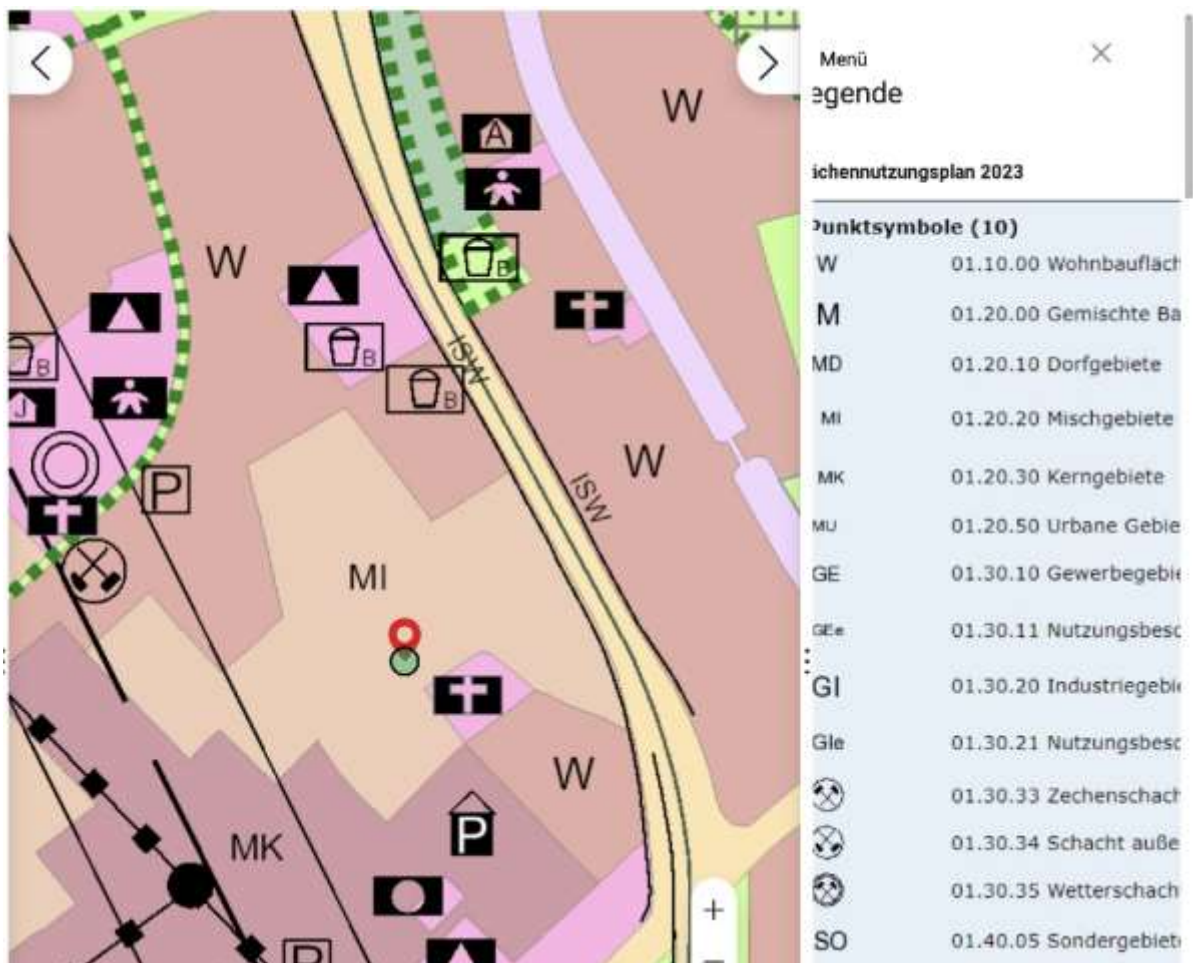
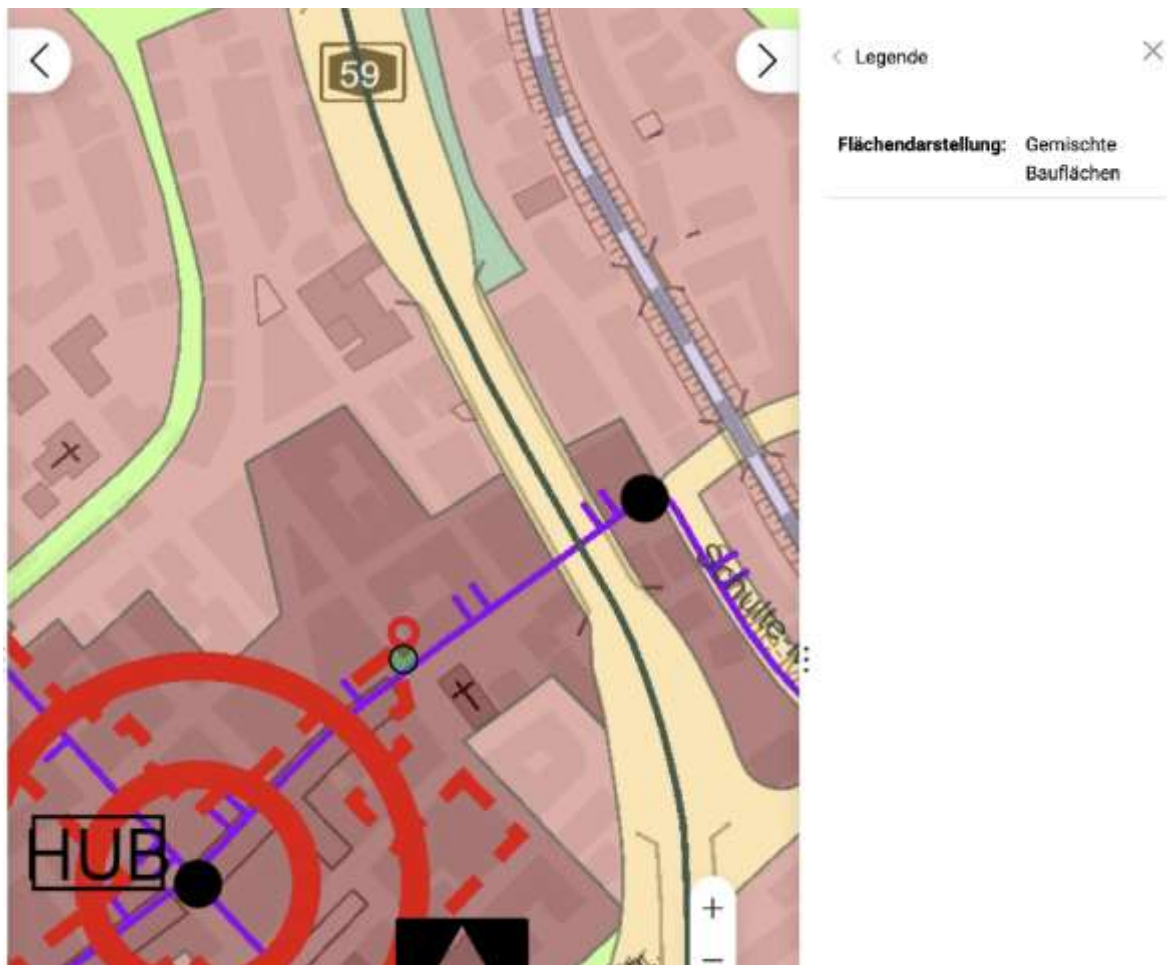


Bild 1: https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/fnp-im-geoportal.php

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 2 von 2

Bild 2: https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/fnp-im-geoportal.php