

# 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: 24.04.2025  
Az.: 654 K 61-24

## GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 47169 Duisburg, Weseler Straße 6, 6a, 8 und Dahlmannstraße 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde (überwiegend nach Aktenlage  
und unter eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit) zum Stichtag  
01.04.2025 ermittelt mit rd.

**1.320.000 €.**

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	9
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>10</b>
3.1	Lage .....	10
3.1.1	Großräumige Lage .....	10
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	12
3.1.3	Beurteilung der Lage .....	15
3.2	Gestalt und Form .....	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	16
3.4	Privatrechtliche Situation .....	18
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	19
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	19
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	19
3.5.3	Weitere künftige Entwicklung .....	20
3.5.4	Bauordnungsrecht .....	20
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	20
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	21
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	21
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>22</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	22
4.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	22
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	22
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	23
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	23
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	24
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	25
4.2.5.1	Restaurant .....	25
4.2.5.2	Obergeschosse .....	26
4.2.5.3	Versicherungs- / Zulassungsbüro und Ecklokal .....	26
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	27
4.3	Bauzahlen .....	28
4.4	Nebengebäude .....	28
4.5	Außenanlagen .....	28
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>29</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	29

5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	29
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	29
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	29
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	30
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	30
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	31
5.2	Bodenwertermittlung .....	32
5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	33
5.3	Ertragswertermittlung .....	34
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
5.3.3	Ertragswertberechnung.....	37
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	38
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>43</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	43
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	43
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>44</b>

## 1 Übersichtsblatt

### Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1913 in Duisburg-Marxloh errichtetes, mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit drei separaten Hauseingängen. Das Gebäude befindet sich auf einem 815 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde in Massivbauweise errichtet. Die Nutzung umfasst Wohnflächen in den Obergeschossen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Gesamtfläche der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Einheiten bemisst sich auf ca. 2.255 m<sup>2</sup>, wovon ca. 1.600 m<sup>2</sup> auf Wohnflächen entfallen. Die gewerbliche Nutzfläche (Versicherungsbüro, Restaurant, Einzelhandel) beträgt insgesamt ca. 655 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von rund 29 % der Gesamtmietfläche entspricht.

Die technische Gebäudeausstattung ist in weiten Teilen veraltet. Es bestehen umfangreiche Instandhaltungsrückstände, insbesondere im Bereich der Heizungs- und Elektroinstallationen, der Sanitäreinrichtungen sowie an der Gebäudehülle. Einzelne Bauteile wie Fenster, Türen, Dachentwässerung und die Treppenhäuserbereiche zeigen sichtbare Mängel. Die Beheizung erfolgt überwiegend über Gasetagenheizungen, deren Funktionsfähigkeit augenscheinlich teilweise nicht gegeben ist. Es waren Wohnungsleerstände erkennbar.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten diverse bauliche Schäden festgestellt werden, u. a. Feuchtigkeits- und Schimmelerscheinungen, Putz- und Anstrichschäden, beschädigte Bauteile sowie Anzeichen für einen Schädlingsbefall (Tauben). Die Außenanlagen sind einfach ausgeführt und umfassen befestigte Hofbereiche sowie ein separates, abgeschirmtes Lager.

Der erste äußere Eindruck spiegelt Zustände im Inneren nicht wider. Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Baujahr:	ca. 1913 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	815 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 1600 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche:	ca. 655 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	vermietet/Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- An- und Aufbaurecht - Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	01.04.2025
Verkehrswert inkl. 20% Sicherheitsabschlag :	1.320.000 €

---

Ertragswert:	1.650.000 €
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
Objektadresse:	Weseler Straße 6, 6a, 8 und Dahlmannstraße 1, 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 10700, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 102, zu bewertende Fläche 815 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 19.11.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Xx Xxx Xxx

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	01.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	01.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Ortsbesichtigung	01.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigungen sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.  Die Besichtigungsmöglichkeiten waren sehr stark eingeschränkt. Es konnten lediglich die Treppenhäuser, Teile des Kellergeschosses, das Restaurant, zwei Wohnungen im Erdgeschoss, zwei leerstehende Wohnungen in den Obergeschossen und der

Dachboden besichtigt werden. Alle anderen Räumlichkeiten waren nicht zugänglich.

#### Hinweis

*Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage, tlw. nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten) und tlw. auf dem im Ortstermin gewonnen Eindruck. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Vor Ort angetroffene Mieter und Mitarbeiter
- Herr xxxx (Mitarbeitende Hilfskraft des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 654 K 61/24) vom 19.11.2024
- **Unbeglaubigter Abdruck** aus dem Grundbuch von Duisburg-Hamborn, Blatt 10700 vom 16.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 20.11.2024 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025**, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2025** (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) 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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Wohnlagenkarte** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Umgebungsärm** – (<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: 01-03-2024), ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte** der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Ermittlung der Mietobergrenzen 2023 der Stadt Duisburg** ([https://www.duisburg.de/vv/produkte/pro\\_du/dez\\_iii/50/Duisburger\\_Richtlinien\\_zu\\_den\\_Kosten\\_der\\_Unterkunft.php](https://www.duisburg.de/vv/produkte/pro_du/dez_iii/50/Duisburger_Richtlinien_zu_den_Kosten_der_Unterkunft.php))
- **Digitale Hausakten** der Stadt Duisburg (16 Bände mit veralteten und im Detail 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 xxxxx folgende Tätigkeiten durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit 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 vier Bewertungsobjekten enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden
- c) ob sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) ob Überbauungen oder Eigengrenzüberbauungen bestehen
- g) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Gewerbebetriebe werden im Erdgeschoss in Form eines Versicherungs- / Zulassungsbüros, eines Restaurants und eines Kartenmachereigeschäfts geführt.
- b) Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wurde nicht festgestellt.
- c) Es wurde Inventar eines Restaurants festgestellt, das nicht mitbewertet wird. Nach Aussage der im Termin Anwesenden handelt es sich um Mietereigentum
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt.
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden.
- f) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen konnten nicht festgestellt werden.
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

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

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.

Darüber hinaus finden sich in der Bauakte Hinweise auf eine eingeschränkte statische Standsicherheit im Erdgeschoss des Restaurants, die auf eine zurückliegende bauliche Veränderung zurückzuführen ist. Es konnte nicht eruiert werden, inwiefern diese abschließend behoben wurden. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten Unterbauten im Kellergeschoss festgestellt werden. Eine Klärung der Frage, inwiefern diese fachmännisch ausgeführt wurden, konnte durch den Unterzeichner nicht vorgenommen werden. Für das vorliegende Gutachten wird unterstellt, dass das Problem abschließend gelöst wurde. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass dies nicht der Fall ist, so wäre eine Fortschreibung des Gutachtens erforderlich.

### 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 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.229 Einwohnern bei 25,4 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 59, Auffahrt Duisburg-Marxloh, in ca. 500 m Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10 km Entfernung

Flughafen:

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf dem Kreuzungsbereich Dahlmannstraße / Weseler Straße und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum August-Bebel-Platz, welcher in Marxloh eine Nebenzentrumsanlage darstellt.

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, Abwertungsspiralen, Leerständen in großer Zahl bis hin zu völlig desolaten Schrottimmobilen. Dies wirkte sich deutlich auf alle Funktionsbereiche des Stadtteils Marxloh aus. Und die große Zahl desolaten Gebäudebestandes beeinflusste die nächste Phase der Stadtteilentwicklung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf der Weseler Straße wird der Gebietscharakter überwiegend durch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Einzelhandelnutzungen in den Erdgeschosslagen (Nebenzentrumsanlage) geprägt. Im westlichen Verlauf der Weseler Straße schließt unmittelbar der August-Bebel-Platz an, welcher ein beliebter Treffpunkt für die Bewohner Marxlohs darstellt. Auf diesem findet

mehrmals wöchentlich Wochenmarkt statt.

Beeinträchtigungen (**Anlage 5**):

In den Ortsterminen war eine erhöhte Immission durch die Weseler Straße wahrnehmbar. Sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h

L-den ab 75 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 24.03.2025)

Schienenverkehr 24h

L-den ab 65 bis 69 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 24.03.2024)

### 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.

Im gesamten Ortsteil Marxloh sind strukturell bedingte Leerstände erkennbar.

Beurteilung der Gewerbelage:

Die Gewerbelage auf der Weseler Straße gilt als nachgefragt.

### 3.2 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

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

Straßenfront:

Weseler Straße ca. 37 m

Dahlmannstraße ca. 20 m

Grundstück                      Größe:

Flurst. Nr.: 102                      815 m<sup>2</sup>

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

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<p><b>Dahlmannstraße:</b> öffentliche Straße (im Bereich des Bewertungsobjekts als Einbahnstraße konzipiert)</p> <p><b>Weseler Straße:</b> öffentliche klassifizierte Straße (Bundesstraße Nr. 8)</p>
Straßenausbau:	<p><b>Dahlmannstraße:</b> asphaltierte Fahrbahn; beidseitig plattierte Gehwege; Kanalisation, Straßenbeleuchtungseinrichtungen und älterer Baumbestand auf der gegenüberliegende Straßenseite vorhanden;</p> <p><b>Weseler Straße:</b> Die Weseler Straße ist eine öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitig angelegten und plattierten Gehwegen, rot markiertem Fahrradstreifen auf der Fahrspur bzw. Fahrradweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Es befinden sich eingelassenen Straßenbahnschienen in der Straßenmitte. Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Kanalisation sind vorhanden.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elektrischer Strom</li> <li>• Wasser aus öffentlicher Versorgung</li> <li>• Kanalanschluss</li> <li>• Telefonanschluss</li> <li>• Gasanschluss</li> </ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Das Bewertungsobjekt ist beidseitig an die angrenzenden Grundstücksgrenzen angebaut. In nordwestlicher Richtung ist der aufstehende Baukörper an den Baukörper des Flurstücks 230 angebaut, und in nordöstlicher Richtung an den aufstehenden Baukörper des Flurstücks 164.</p> <p>Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.</p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) ( <b>Anlage 7</b> ):	<p>Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 24.03.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasaustritt in Bohrungen</li> </ul> <p>Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.</p>
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 06.12.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p>

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

#### **Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden**

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

Das Flurstück 102 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](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstückserfolg 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 Schadstofflagen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit) und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Abdruck des Grundbuchs (Blatt 10700) vom 11.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:
- Lfd. Nr. 1  
Ein An- und Aufbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen Flur 42 Nr. 87 und 88. (Hamborn Blatt 3879 und Blatt 0491) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. April 1927 eingetragen am 5. Mai 1927.
- Vorstehendes Recht ist mit dem belasteten Grundstück von Hamborn Blatt 0044 hierher übertragen am 11. November 1998.
- zu lfd. Nr. 1  
Das herrschende Grundstück Gemarkung Hamborn Flur 42 Flurstück 87 hat infolge Fortführung die Parzellenbezeichnung Flur 42 Flurstück 164.
- Das herrschende Grundstück Gemarkung Hamborn Flur 42 Flurstück 88 ist nunmehr in den Grundbüchern von Hamborn Blätter 9923 und 9932 gebucht und hat infolge der Fortführung die Parzellenbezeichnung Flur 42 Flurstücke 229 und 230.
- Eingetragen am 23. Dezember 1996.
- Vorstehende Veränderung ist mit dem betroffenen Recht hierher mitübertragen am 11. November 1998.
- Lfd. Nr. 8  
Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für die xxxx, – Amtsgericht xxxx, HRA 8105 P -.  
Bezug: Bewilligung vom 22.08.2023 (UVZ-Nr. xxxx, Notar xxxx).  
Eingetragen am 13.02.2024.
- Lfd. Nr. 9  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 05.09.2024, AZ: 654 K 61/24. 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.
- Herschvermerke: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.
- nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

### 3.5 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 zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (Stand 25.03.2025) unter dem auf der Internetseite der Stadt Duisburg angegebenen Link

[https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek\\_online-type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024!](https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online-type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024!)

abgerufen.

Hiernach bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan (**Anlage 8**):

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Kerngebiet (MK)** im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 9 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, als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des am 01.08.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 859 - Marxloh- der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Bewertungsgrundstück auszugsweise folgende textliche Festsetzungen:

Im MK – Gebiet sind gemäß §1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1757) Vergnügungsstätten – Spielhallen – nicht zulässig.

Des Weiteren ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

Zurzeit besteht eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 859:

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 859 -Marxloh- ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hamborn/ Marxloh.

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2015.

Bodenordnungsverfahren:

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

### 3.5.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

### 3.5.4 Bauordnungsrecht

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

## 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 Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 26.11.2024 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Weseler Straße und Dahlmannstraße" für das Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 42, Flurstück 102 gezahlt.

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

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

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die beim Ortstermin festgestellte Vermietungssituation stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:

Ladenlokal links:

Vermietet an ein Versicherungs- / Zulassungsbüro für Automobile. Die Höhe der monatlichen Kaltmiete sowie der Mietbeginn konnten vom Unterzeichner nicht ermittelt werden.

Ladenlokal Mitte:

Vermietet an ein Restaurant. Die Höhe der monatlichen Kaltmiete sowie der Mietbeginn konnten vom Unterzeichner nicht ermittelt werden.

Ecklokal:

Vermietet an ein Einzelhandelsgeschäft. Die Höhe der monatlichen Kaltmiete sowie der Mietbeginn konnten vom Unterzeichner nicht ermittelt werden.

Einheiten im Obergeschoss:

Insgesamt konnten 24 Einheiten in den Obergeschossen 1 bis 4 festgestellt werden. Gemäß den Angaben von angetroffenen Mietern waren zum Stichtag sechs Wohneinheiten leerstehend.

Augenscheinlich bestehen Leerstände. Die genaue Anzahl der leerstehenden Wohnungen konnte vom Unterzeichner im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht verifiziert werden.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Wohn- und Geschäftshaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; 5-geschossig; unterkellert; zweiseitig angebaut
	In der Vergangenheit wurde das Gebäude vielseitig genutzt: u.a. als Kino, Möbelgeschäft, Brautmodengeschäft, Restaurant;
	<b>Hinweis:</b> Gemäß vorliegenden Bauunterlagen befinden sich im 1. OG Büros. Diese konnten im Rahmen der Begehung nicht durch den Unterzeichner verifiziert werden.
Baujahr:	ca. 1913 (gemäß Bauunterlagen)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Außenansicht:	Straßenseitig weitestgehend baujahrtypisch gegliederte Fassade mit Verzierungen im Bereich der Fenster und Gesimse. Die Fassade des Restaurants im Erdgeschoss ist mit einer vorgehängten Fassade und Leuchtreklame verkleidet. Die rückseitige Fassade ist weitestgehend verputzt und gestrichen.

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen, die in Bezug auf die Details, die Aktualität und die Übereinstimmung mit der vorhanden festgestellten Bebauung signifikante Abweichungen aufweisen und folglich als veraltet zu betrachten sind, sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Ortsbegehung, ergibt sich der folgende Sachverhalt:

### Kellergeschoss:

Treppenhaus; Flur; Kellerräume

### Erdgeschoss:

Ladenlokal links (aktuelle Nutzung als Versicherungs- /Zulassungsbüro):

Ladenraum (Büro), Ladenraum 2, WC

Ladenlokal Mitte (aktuelle Nutzung als Restaurant mit türkischen Speisen):

Gastraum (Empfang), Treppe zur Empore und Büro, Personalraum, Behinderten-WC, Küche, Gastraum mit Galerie, oberhalb (Empore) befinden sich die Herren und Damen-WCs sowie weitere Bewirtungsflächen und WC

Ecklokal (aktuelle Nutzung als Einzelhandelsgeschäft):

Verkaufsraum

### Obergeschosse:

Die Liegenschaft weist eine Gesamtzahl von 24 Einheiten in den Obergeschossen auf, welche von den Treppenhäusern aus zugänglich sind.

### **Hinweis:**

Im Rahmen der Begehung wurde festgestellt, dass die Aufteilung der Einheiten von den vorliegenden Grundrissen abweicht. Eine aktuelle, detaillierte Aufteilung der Einheiten ist daher nicht möglich. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass Bietinteressenten eine Innenbesichtigung empfohlen wird.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich; tlw. eingeschränkte Deckenhöhe; keine funktionierende Beleuchtung; Kellerwände tlw. in Sichtmauerwerk (gekälkt), tlw. nur verputzt und tlw. verputzt und gestrichen; Nutzung der Kellerräume wie folgt: Mieterkeller, Hausanschlussraum, Raum für Fettabscheider; Raum für Entkalkungsanlage
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	<b>Kellerdecke:</b> Stahlbetondecke  <b>Geschossdecken:</b> unbekannt
Treppen:	<b>Treppenhaus Hauseingang Weseler Straße 6:</b> Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Granitbelag; links und rechts Handlauf aus Metall  <b>Treppenhaus Hauseingang Weseler Straße 8:</b> Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Granitbelag; Geländer mit

Handlauf aus Metall

**Treppenhaus Hauseingang Dahlmannstraße 1:**

Betontreppe mit Holzhandlauf zum Treppenhaus der Obergeschosse (Eingang Weseler Straße).

Holztreppe ohne Absturzsicherung in das Kellergeschoss. Nach Aussage der Mieter ist das der einzige Zugang zum Kellergeschoss.

Hauseingang(sbereich):

Hauseingangstüren im Leichtmetallrahmen mit feststehenden Elementen und Glasaufschnitten, Klingeltafel mit Gegensprechfunktion, es bestehen drei Hauseingänge; Hauseingang Dahlmannstraße ohne Klingeltafel;

Dach:

Mansarddachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Gauben und zwei Giebel vorhanden; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech;

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;

**Hinweis:**

Das Restaurant im Erdgeschoss verfügt über eine separate Wasserversorgung durch den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

**Einheiten in den Obergeschossen:**

weitestgehend einfache Elektroinstallationen mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum

**Restaurant:**

Hochwertige Elektroinstallationen mit ausreichend Anschlüssen für eine gewerblich betriebene Gastronomieküche;

**Sonstige Gewerbeeinheiten:**

unbekannt

Heizung:

**Restaurant:**

Gasheizung; Wärmeabgabe über Fußbodenheizung;

**Sonstiges Gebäude:**

laut Bauakte Gasetagenheizungen; nach Aussage der angebotenen Mieter sind diese tlw. nicht mehr funktionstüchtig; Wärmeabgabe über Radiatoren mit Thermostatventil;

**Hinweis:**

Es gibt Hinweise auf eine tlw. Absperrung der Gaszähler durch den örtlichen Versorger, da im Keller demontierte Gaszähler festgestellt werden konnten.

Im Rahmen der Begehung konnte nicht abschließend geklärt werden, inwieweit und welche Gasetagenheizungen noch funktionieren und nur durch den Bezirksschornsteinfeger oder die Stadtwerke stillgelegt wurden oder ob diese Defekt sind und erneuert werden müssen.

Lüftung:	<b>Restaurant:</b> gewerbliches Zu- und Abluftsystem in der Küche; Zuluft durch Klimaanlage;
	<b>Sonstiges Gebäude:</b> unbekannt
Warmwasserversorgung:	<b>Restaurant:</b> Über die Heizterme
	<b>Sonstiges Gebäude:</b> nicht bekannt

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Restaurant

Bodenbeläge:	weitestgehend gefliest
Wandbekleidungen:	tlw. gefliest, tlw. glatt verputzt und gestrichen, tlw. mit vorgehängten Elementen verkleidet
Deckenbekleidungen:	tlw. glatt verputzt und gestrichen, tlw. mit abgehängten Elementen und Dekoration verziert,
Fenster:	großflächige Schaufensteranlagen;
Türen:	überwiegend Holztüren
sanitäre Installation:	<b>Personal-WC:</b> unbekannt
	<b>Behinderte-WC:</b> Das WC ist deckenhoch modern gefliest.  Sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handwaschbecken</li> <li>• Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Stützgriff und Notrufschalter</li> </ul>
	<b>Gäste-WC Herren:</b> Das WC ist deckenhoch modern gefliest.  Sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handwaschbecken</li> <li>• Drei Pissoirs</li> <li>• zwei Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten</li> </ul>
	<b>Gäste-WC Damen:</b> Das WC ist deckenhoch modern gefliest.  Sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handwaschbecken</li> <li>• vier Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten</li> </ul>
	Die sanitären Installationen sind in hochwertiger moderner Ausstattung und Qualität. Entlüftung erfolgt über Ventilatoren.

werthaltige Einrichtungen:	Es bestehen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende werthaltige Einrichtungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gastronomisches Zu- und Abluftsystem</li> <li>• Klimaanlage</li> <li>• Kühlhäuser</li> <li>• Wasserenthärtungsanlage</li> <li>• Fettabscheider</li> </ul>
----------------------------	--

#### 4.2.5.2 Obergeschoss

Bodenbeläge:	tlw. gefliest, tlw. Laminat, tlw. Estrich
Wandbekleidungen:	tlw. tapeziert, tlw. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	tlw. tapeziert, tlw. verputzt und gestrichen
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Zweischiebenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; im Erdgeschoss befinden sich großflächige Schaufensteranlagen;
Türen:	Wohnungsabschlusstüren: einfache Holztüren (tlw. beschädigt)  Zimmertüren: einfache Holztüren
sanitäre Installation:	nicht bekannt
werthaltige Einrichtungen:	keine vorhanden

#### 4.2.5.3 Versicherungs- / Zulassungsbüro und Ecklokal

##### Hinweis:

Die folgenden Aussagen beruhen auf die im Ortstermin festgestellten Gegebenheiten. Beim Versicherungs- und Zulassungsbüro war lediglich der Kundenbereich zugänglich. Das Ecklokal war nicht zugänglich.

Bodenbeläge:	<b>Versicherungs- / Zulassungsbüro:</b> Vinylboden  <b>Ecklokal:</b> Unbekannt
Wandbekleidungen:	<b>Versicherungs- / Zulassungsbüro:</b> verputzt und gestrichen  <b>Ecklokal:</b> Unbekannt
Deckenbekleidungen:	<b>Versicherungs- / Zulassungsbüro:</b> Abgehängte Decke mit eingebauten Lampen  <b>Ecklokal:</b> Unbekannt
Fenster:	Schaufensteranlagen

sanitäre Installation:	nicht bekannt
werthaltige Einrichtungen:	nicht bekannt

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

werthaltige Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gauben</li><li>• Balkone</li><li>• Giebel</li></ul>
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhebliche Putz- und Anstrichschäden mit Moosbildung an der rückseitigen Fassade und Balkonen</li><li>• Feuchtigkeitsmerkmale mit Schimmelbildung innerhalb der zugänglichen Wohnungen</li><li>• Putz- und Anstrichschäden mit Rissbildungen im Treppenhaus</li><li>• Feuchtigkeitsmerkmale an den Wänden im Treppenhaus</li><li>• Beschädigte Fallrohre</li><li>• verschmutzte Dachrinnen</li><li>• beschädigte Wohnungsabschlusstüren</li><li>• nicht funktionstüchtige Gasetagenheizungen (siehe Hinweis 4.2.4 Heizung)</li></ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende wirtschaftliche Wertminderungen erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Taubenbefall im Dachgeschoss</li><li>• Taubenbefall im Treppenhaus</li><li>• Leerstehende und stark verahrloste Wohnungen</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der erste äußere Eindruck des Objekts entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Der bauliche Allgemeinzustand der Liegenschaft ist als mangelhaft zu bewerten. Hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung des Restaurants, welche sich deutlich vom übrigen Eindruck abhebt. Für das gesamte Objekt besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Das Gebäude vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck.</p>

### 4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der vorhandenen und veralteten Bauzeichnungen überschlägig ermittelt und anhand der Außenmaße auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Es wird grundsätzlich ein Aufmaß und die Erstellung von aktuellen Bestandszeichnungen empfohlen.

Außenmaße:

Straßenfront Weseler Straße ca. 37 m

Straßenfront Dahmannstraße ca. 20 m

Tiefe von der Weseler Straße 6a und 6 aus ca. 21 m

Tiefe von der Weseler Straße 8 aus ca. 11 m

Geschossfläche (wertrelevant):

Mehrfamilienhaus: ca. 4320 m<sup>2</sup>

Wohn- und Nutzflächen:

Flächen der Einheiten der Obergeschosse:	ca. 1600 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheit Restaurant:	ca. 540 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheit Versicherungsbüro::	ca. 90 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheit Ecklokal::	ca. 25 m <sup>2</sup>

Insgesamt ca. 2255 m<sup>2</sup>

Der gewerbliche Flächenanteil beträgt rd. 29 %.

Das Grundstück ist baulich intensiv ausgenutzt. Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 815 m<sup>2</sup> beträgt die bodenwertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 5,3

### 4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden.

### 4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Pflasterungen / Betonplatte im Hinterhof
- abschließbares Lager des Restaurants im Hof aus Stahlmattenzaun mit Dach aus Sandwichpaneelen

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

#### Vergleichswertverfahren

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung der bebauten Grundstücke zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

#### Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für die hier zu bewertende Grundstücke zu, da diese als **Renditeobjekte** angesehen werden können.

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

#### Sachwertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertenden Grundstücksarten nicht, da es sich um **keine typische Sachwertobjekte** handelt.

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

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Weseler Straße/Kaiser-Friedrich-Straße---(344333/5708050)---Wohn- und Geschäftshäuser) **280 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3 - 5
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	5,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	5
Grundstücksfläche (f)	=	815 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	22 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>280,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.04.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Weseler Straße/Kaiser-Friedrich-Straße---(344333/5708050)---Wohn- und Geschäftshäuser	vergleichbar	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 280,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	2,0	5,3	× 1,11	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	815	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	3 - 5	5	× 1,00	
Tiefe (m)	30	21	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>310,80 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>310,80 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 815 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 253.302,00 € <b><u>rd. 253.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 insgesamt **253.000 €**.

### 5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

#### E2

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

## 5.3 Ertragswertermittlung

### 5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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 (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Laden EG links	90,00		12,00	1.080,00	12.960,00
	2	Laden EG Mitte	540,00		12,00	6.480,00	77.760,00
	3	Laden EG rechts	25,00		12,00	300,00	3.600,00
	4	Wohnungen	1.600,00		5,50	8.800,00	105.600,00
Summe			2.255,00	-		16.660,00	199.920,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>199.920,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>48.900,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 151.019,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>5,00 %</b> von <b>253.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>12.650,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 138.369,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>5,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>20</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>12,462</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.724.361,96 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 253.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.977.361,96 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.977.361,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>330.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 1.647.361,96 €</b>
	<b>rd. 1.650.000,00 €</b>

### 5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte unter Zuhilfenahme veralteter und abweichender Grundrisspläne aus dem Jahr 1969 (**Anlage 2**). Für die vermutlich weitestgehend zu Wohnzwecken genutzten oberen Geschosse (1. OG – 4. OG) wurde eine gesamte Fläche von ca. 1600 m<sup>2</sup> ermittelt. Diese verteilt sich auf 24 Einheiten, wie sie im Rahmen des Ortstermins ermittelt wurden.

Die im Erdgeschoss gewerblich genutzten Flächen konnten auf Basis des veralteten und im Detail abweichenden Grundrissplan aus dem Jahr 2017 für die einzelnen Geschäfte überschlägig ermittelt werden.

Die Flächen wurden anhand der Außenmaße des Gebäude plausibilisiert und sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und dafür ausreichend genau.

#### Rohrertrag

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 der im Objekt angetroffenen Verhältnisse sowie der Aussagen der Mieter ist davon auszugehen, dass die Mieter weitestgehend auf Transferleistungen angewiesen sind. Die Miete wird daher aus dem Bericht „Ermittlung der Mietobergrenzen 2023“ der Stadt Duisburg (Stand 21.07.2023) abgeleitet. Diese sind wie folgt:

- 4 -



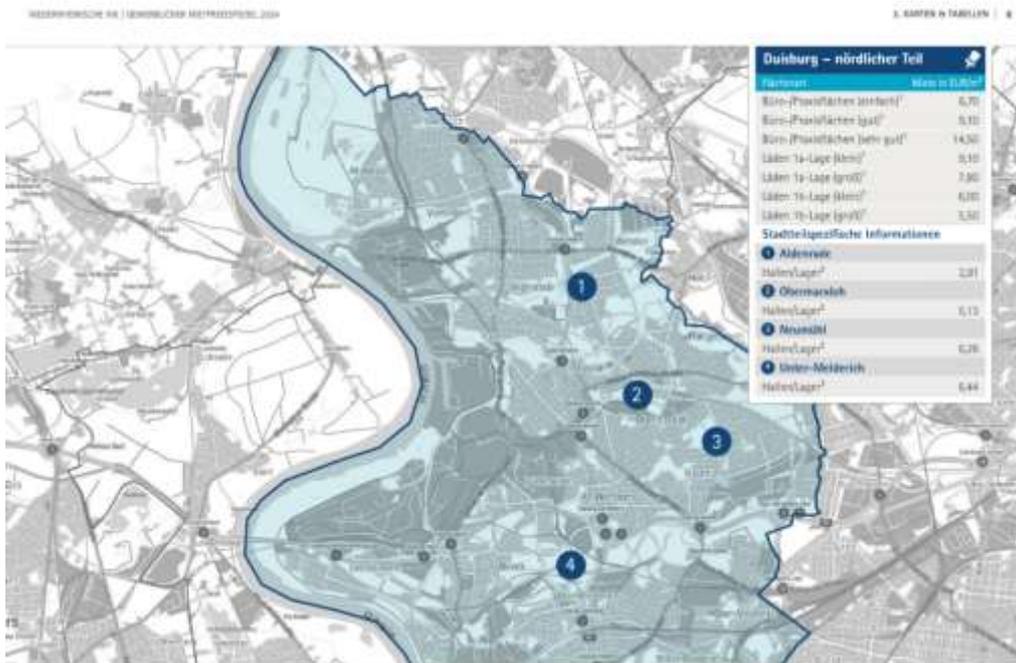
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2023	2021	2023	2021	2023	2021	2023	2021
bis 50	1	5,87	5,71	2,33	2,21	8,20	7,92	<b>410,00</b>	396,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,35	5,20	2,17	2,06	7,52	7,26	<b>488,80</b>	471,90
> 65 bis ≤ 80	3	5,22	5,07	2,09	1,98	7,31	7,05	<b>584,80</b>	564,00
> 80 bis ≤ 95	4	5,43	5,28	2,06	1,96	7,49	7,24	<b>711,55</b>	687,80
> 95 bis ≤ 110	5	5,80	5,64	1,91	1,81	7,71	7,45	<b>848,10</b>	819,50

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Duisburg 2023  
Mietwelterhebung Stadt Duisburg 2021



Unter Berücksichtigung der auf Basis der veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse ermittelten Wohnungsgrößen, wird eine Durchschnittsmiete von 5,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

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



Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Art und Ausstattung der gewerblichen Flächen im Gebäude hält der Unterzeichner einen Ansatz von 12,00 €/m<sup>2</sup> für marktgerecht und angemessen. Dies ist insbesondere in Bezug auf den spezifischen Mietmarkt von Relevanz, der durch eine als über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Zentrums- und Brautmodengeschäfte an der Weseler Straße gekennzeichnet ist.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

BWK-Anteil			
<b>Verwaltungskosten</b>			
Wohnen	Einheiten (Einh.)	24 Einh. × 359,00 €	8.616,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	2.829,60 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Wohnen	Einheiten (Einh.)	1.600 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	22.400,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	655 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	9.170,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	2.112,00 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	3.772,80 €
Summe			48.900,40 €

### Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher

pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 50) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte in Höhe von **4,9 %** mit einer Standardabweichung von  $\pm 3,0$  Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren.

50

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025

### 5.2.2.3 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	2024
Anzahl der Fälle	17
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	4,9 %
Standardabweichung	$\pm 3,0$

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

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

Vor dem Hintergrund

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

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen im Vergleich zum durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz erhöhten objektspezifische Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **5,00 %** für

angemessen.

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Dem Bewertungsobjekt wird sachverständig eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren beigemessen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-330.000,00 €
• Erneuerung der rückseitigen Fassade	-70.000,00 €
• Balkonsanierung	-30.000,00 €
• Sanierung der sechs leerstehenden Wohnungen à 30.000 €	-180.000,00 €
• Dachreparaturen	-50.000,00 €
Summe	-330.000,00 €

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

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

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

## 6 Verkehrswert

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

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

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

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.650.000 €** ermittelt.

### Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur eingeschränkt von innen besichtigt werden. Darüber hinaus bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Mietannahmen, der tatsächlichen Beschaffenheit der nicht besichtigten Wohnungen, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Nutzflächen, der Heizungssituation, sowie weitere evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen und der gewonnen Erkenntnisse in den Ortsterminen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	1.650.000 €
Sicherheitsabschlag 20 %:	- 330.000 €
	<u><b>1.320.000 €</b></u>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Weseler Straße 6,6a, 8 und Dahlmannstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	10700	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	42	102

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 (überwiegend nach Aktenlage und unter eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit) mit rd.

**1.320.000 €**

**in Worten: eine Million dreihundertzwanzigtausend Euro**

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 24. April 2025



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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 32



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 2 von 32



Bild 3: Rückansicht mit Putz- und Anstrichschäden



Bild 4: Rückansicht mit Putz- und Anstrichschäden

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 3 von 32



Bild 5: Treppenhaus Zugang Weseler Straße Hausnummer 6



Bild 6: Treppenhaus Zugang Weseler Straße Hausnummer 8

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 32



Bild 7: Durchgang zum Hof Treppenhaus Weseler Straße 8

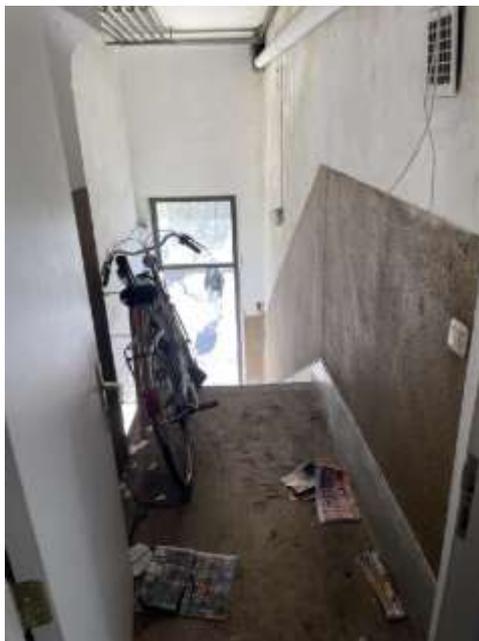


Bild 8: Treppenhaus Dahlmannstraße 1

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 32



Bild 9: Kellertreppe Treppenhaus Dahlmannstraße 1



Bild 10: Innenansicht Keller

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 6 von 32



Bild 11: Innenansicht Keller mit Abstützung



Bild 12: Tür Mieterkeller

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 32



Bild 13: Innenansicht Keller Gasanschlüsse



Bild 14: Innenansicht Keller

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 8 von 32



Bild 15: Innenansicht Keller mit Fettabscheider des Restaurants



Bild 16: Innenansicht Keller

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 9 von 32



Bild 17: Innenansicht Keller mit Entkalkungsanlage des Restaurants



Bild 18: Innenansicht Restaurant

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 32



Bild 19: Innenansicht Galerie mit Empore Restaurant



Bild 20: Innenansicht Restaurant

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 11 von 32

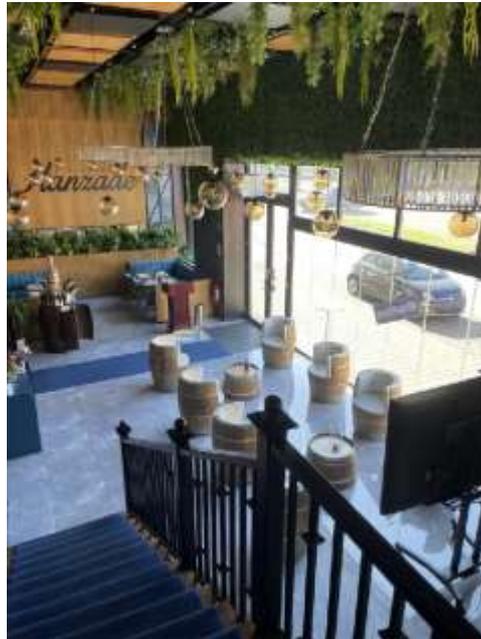


Bild 21: Innenansicht Restaurant Eingangsbereich



Bild 22: Innenansicht Restaurant Zugang zur Empore mit Zugang zu den WCs

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 32



Bild 23: Innenansicht Restaurant WC



Bild 24: Innenansicht Restaurant Damen-WC

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 13 von 32



Bild 25: Innenansicht Restaurant Herren-WC



Bild 26: Innenansicht Restaurant Herren-WC

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 14 von 32



Bild 27: Innenansicht Restaurant Behindert-WC

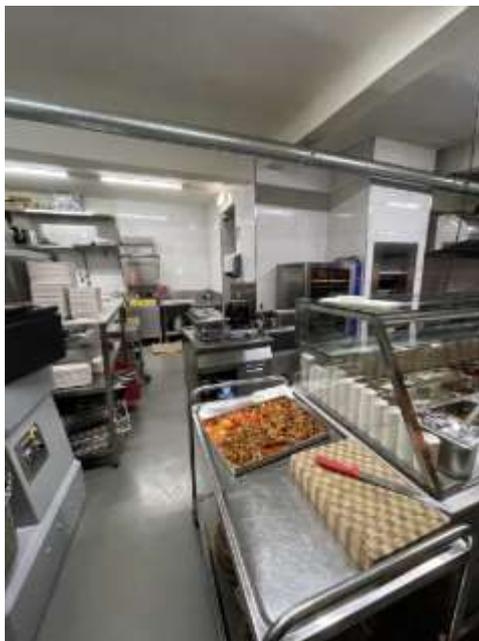


Bild 28: Innenansicht Restaurant Küche

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 15 von 32



Bild 29: Innenansicht Restaurant Küche



Bild 30: Innenansicht Restaurant Heizungsanlage

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 16 von 32



Bild 31: Innenansicht Restaurant Warmwasserpuffer



Bild 32: Innenansicht Restaurant Kühlhäuser

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 17 von 32



Bild 33: Innenansicht Restaurant Spülküche



Bild 34: Rückansicht mit Klimageräten des Restaurants

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 32



Bild 35: Innenansicht Versicherungs- und Zulassungsbüro



Bild 36: Innenansicht Treppenhaus

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 19 von 32



Bild 37: Innenansicht Treppenhaus



Bild 38: Innenansicht Treppenhaus mit Zugang zur leerstehenden Wohnung

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 20 von 32



Bild 39: Innenansicht leerstehende Wohnung 1



Bild 40: Innenansicht leerstehende Wohnung 1

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 21 von 32



Bild 41: Innenansicht leerstehende Wohnung 1



Bild 42: Innenansicht Treppenhaus mit offenem Schacht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 22 von 32



Bild 43: Innenansicht Treppenhaus mit Feuchtigkeitsmerkmalen im Deckenbereich



Bild 44: Innenansicht Treppenhaus mit Taubenbefall

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 23 von 32

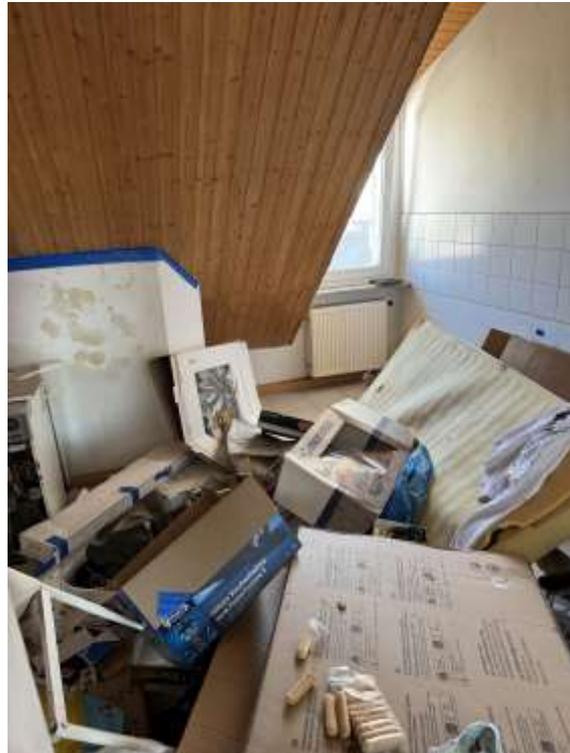


Bild 45: Innenansicht leerstehende Wohnung 2



Bild 46: Innenansicht leerstehende Wohnung 2

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 24 von 32



Bild 47: Innenansicht leerstehende Wohnung 2



Bild 48: Innenansicht leerstehende Wohnung 2

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 25 von 32



Bild 49: Innenansicht Treppenhaus mit Unrat



Bild 50: Innenansicht Dachgeschoss

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 26 von 32



Bild 51: Innenansicht Dachgeschoss



Bild 52: Innenansicht Dachgeschoss

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 27 von 32



Bild 53: Innenansicht Dachgeschoss



Bild 54: Innenansicht Dachgeschoss

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 28 von 32



Bild 55: Hofansicht mit Stellfläche der Mülltonnen



Bild 56: Schadenbild mit Feuchtigkeitsmerkmalen im Treppenhaus Eingang Dahlmannstraße

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 29 von 32



Bild 57: Schadenbild mit Taubenbefall des Treppenhauses



Bild 58: Schadenbild mit Feuchtigkeitsmerkmalen im Treppenhaus

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 30 von 32



Bild 59: Schadenbild mit Taubenbefall im Treppenhaus



Bild 60: Schadenbild mit Feuchtigkeitsmerkmalen an der rückseitigen Fassade

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 31 von 32



Bild 61: Schadenbild mit Unrat im Durchgang zur Hof



Bild 62: Schadenbild mit Feuchtigkeitsmerkmalen im Treppenhaus Eingang Weseler Str. 6

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 32 von 32



Bild 63: Schadenbild mit Feuchtigkeitsmerkmalen im Treppenhaus



Bild 64: Schadenbild mit Schäden an der rückseitigen Fassade und den Balkonen

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

Seite 1 von 8

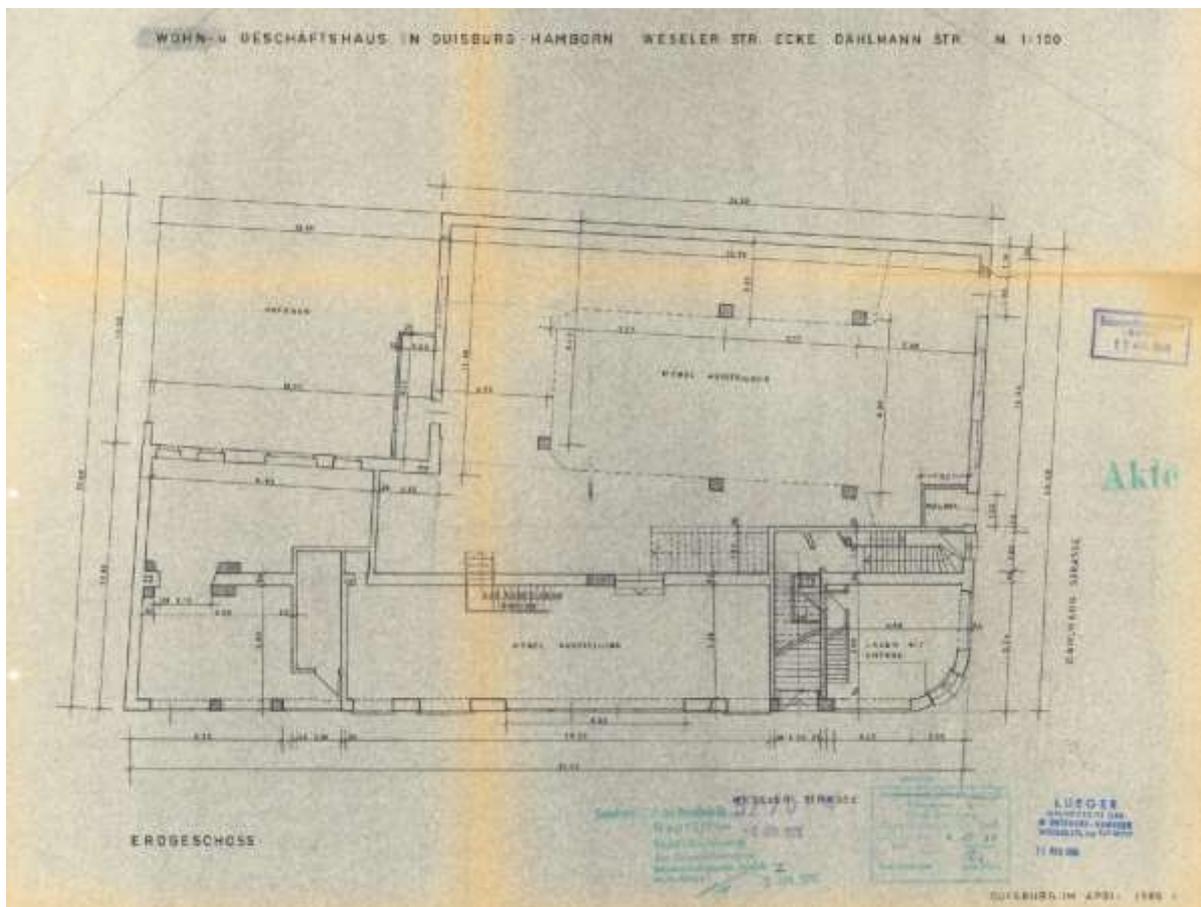


Bild 1: Grundriss Erdgeschoss 1969 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 8

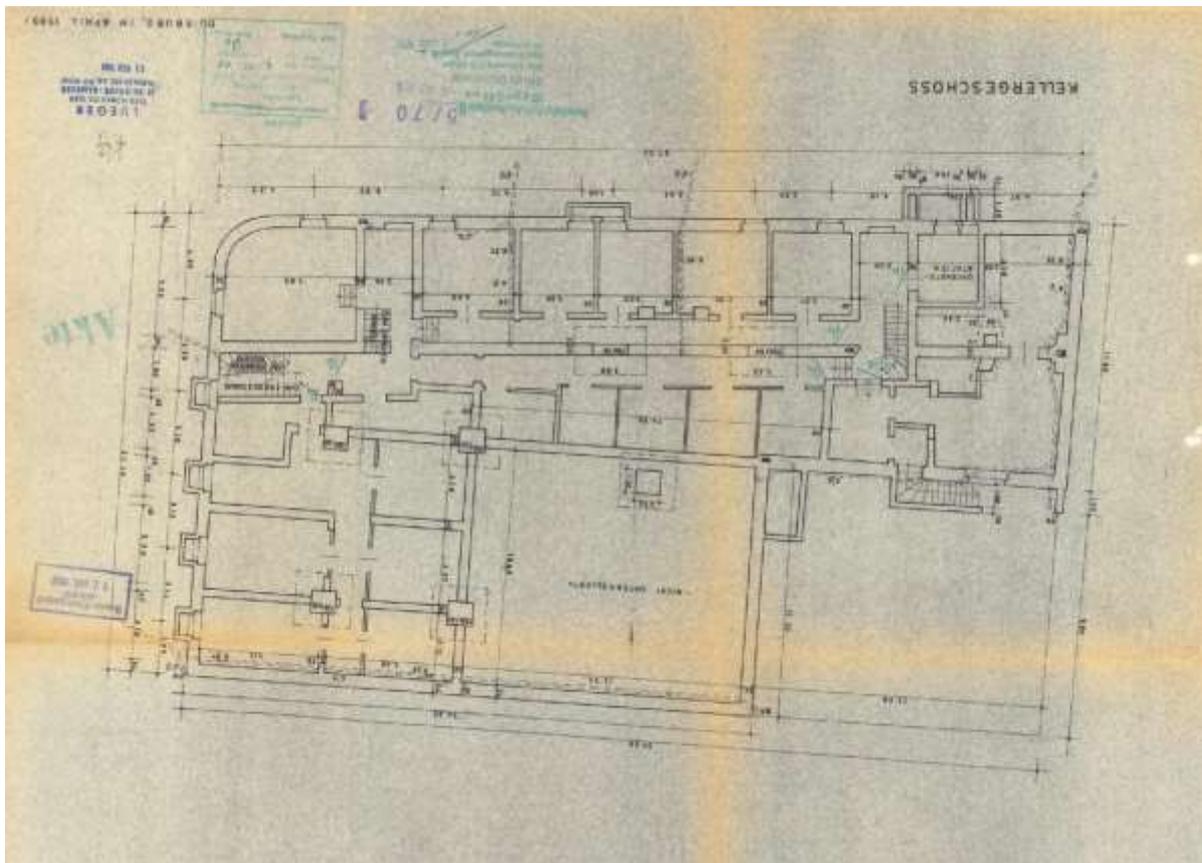


Bild 2: Grundriss Kellergeschoss 1969 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 8

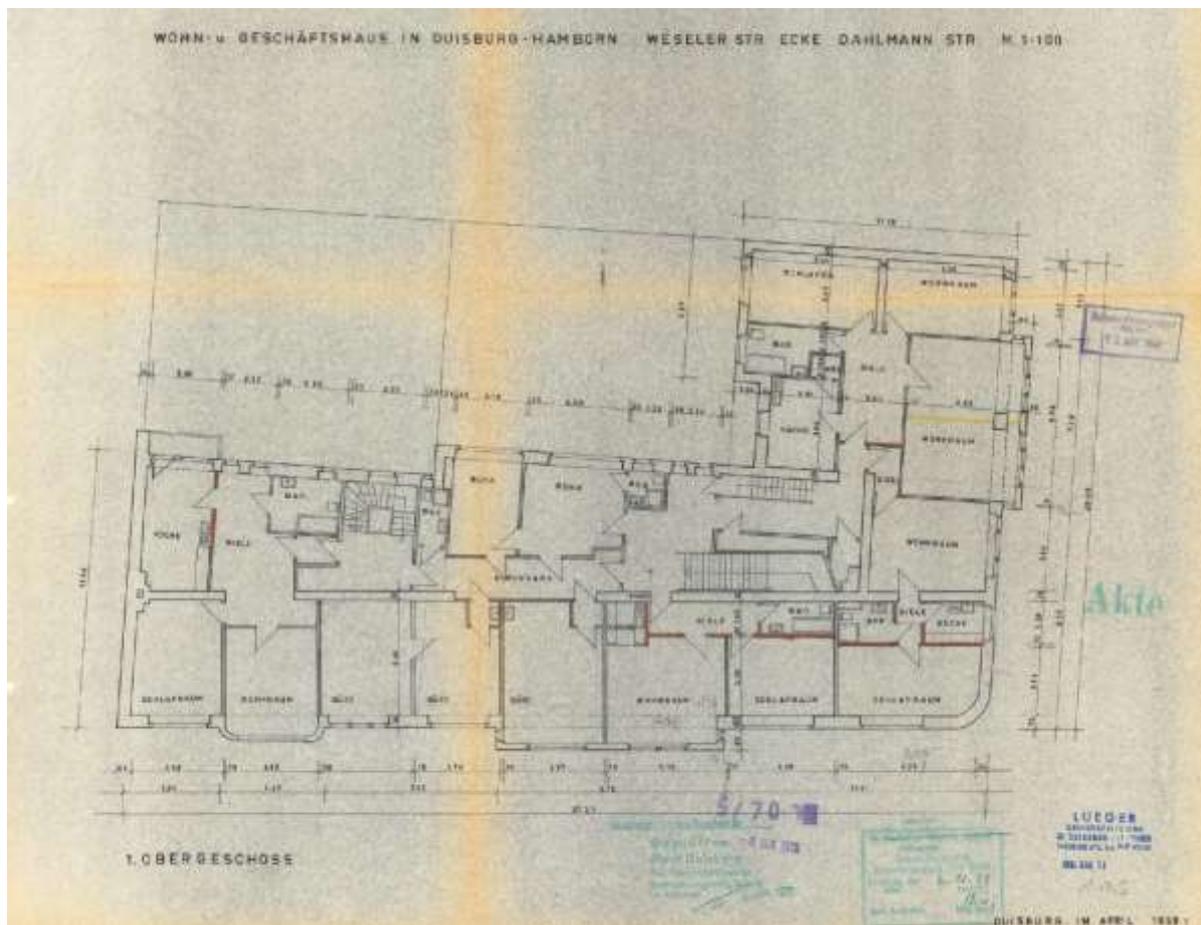


Bild 3: Grundriss 1.OG 1969 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg



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

Seite 5 von 8

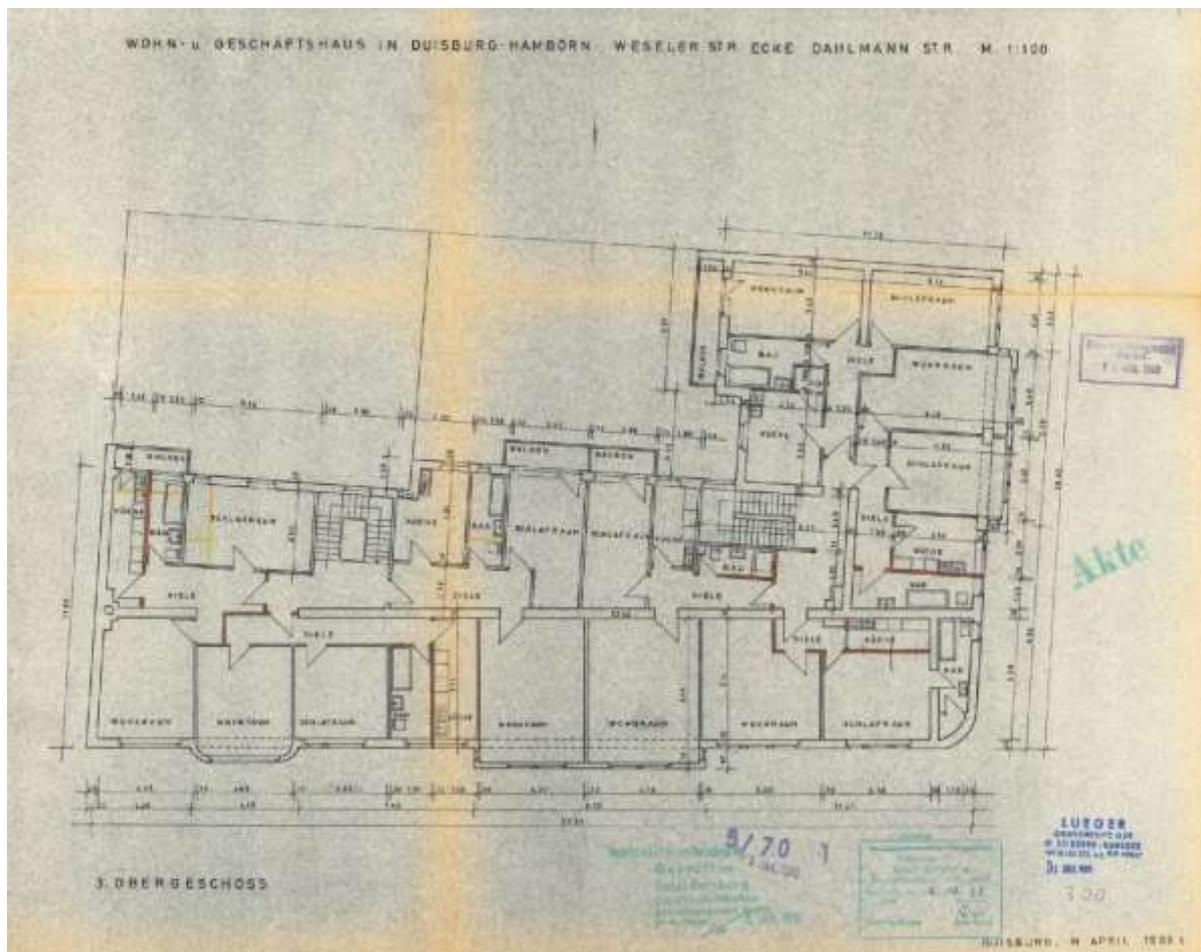


Bild 5: Grundriss 3.OG 1969 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg





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

Seite 8 von 8

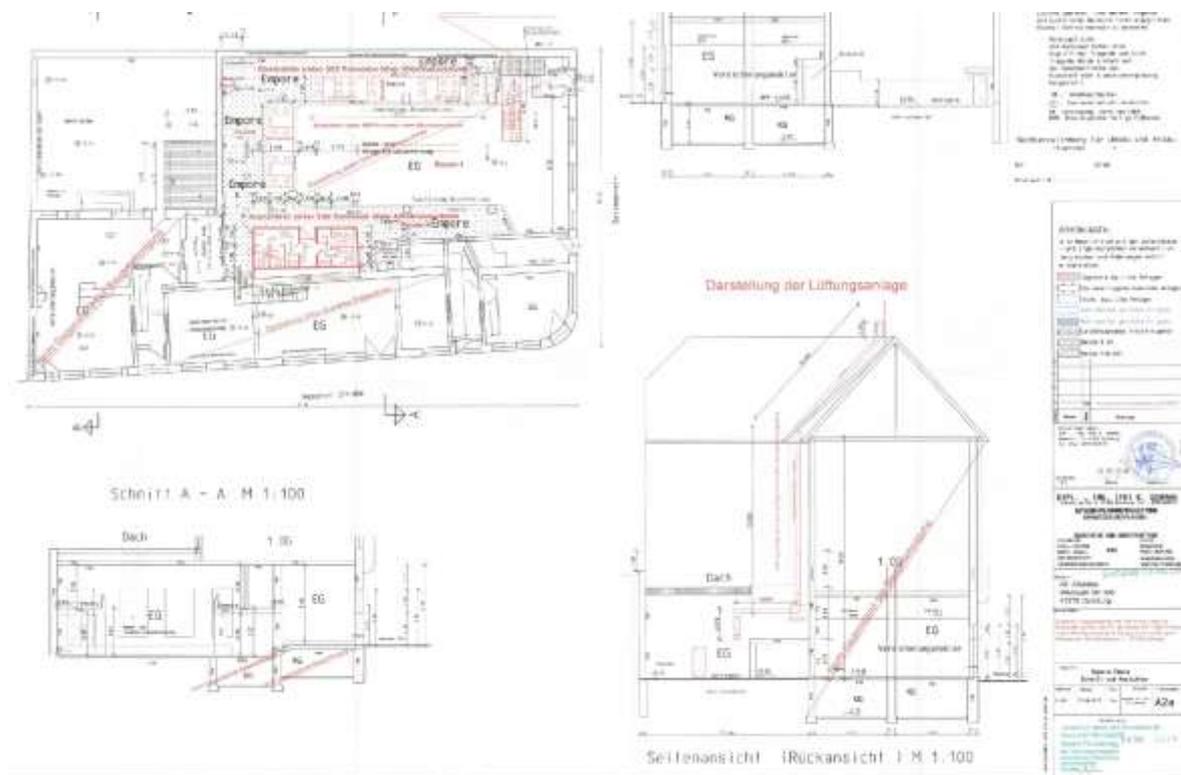
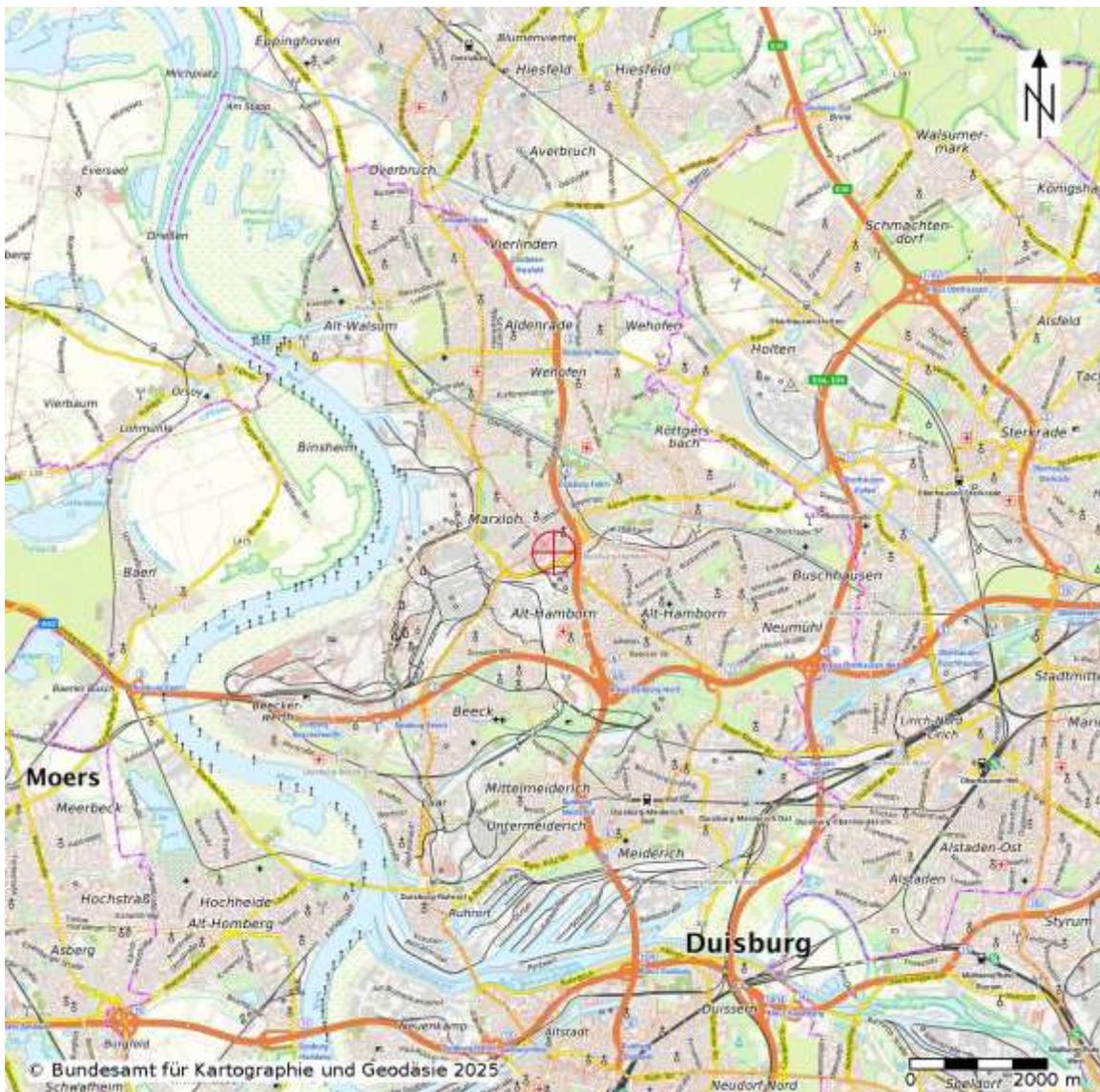


Bild 8: Bild 7: Grundriss Empore und Schnittzeichnungen 2017 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

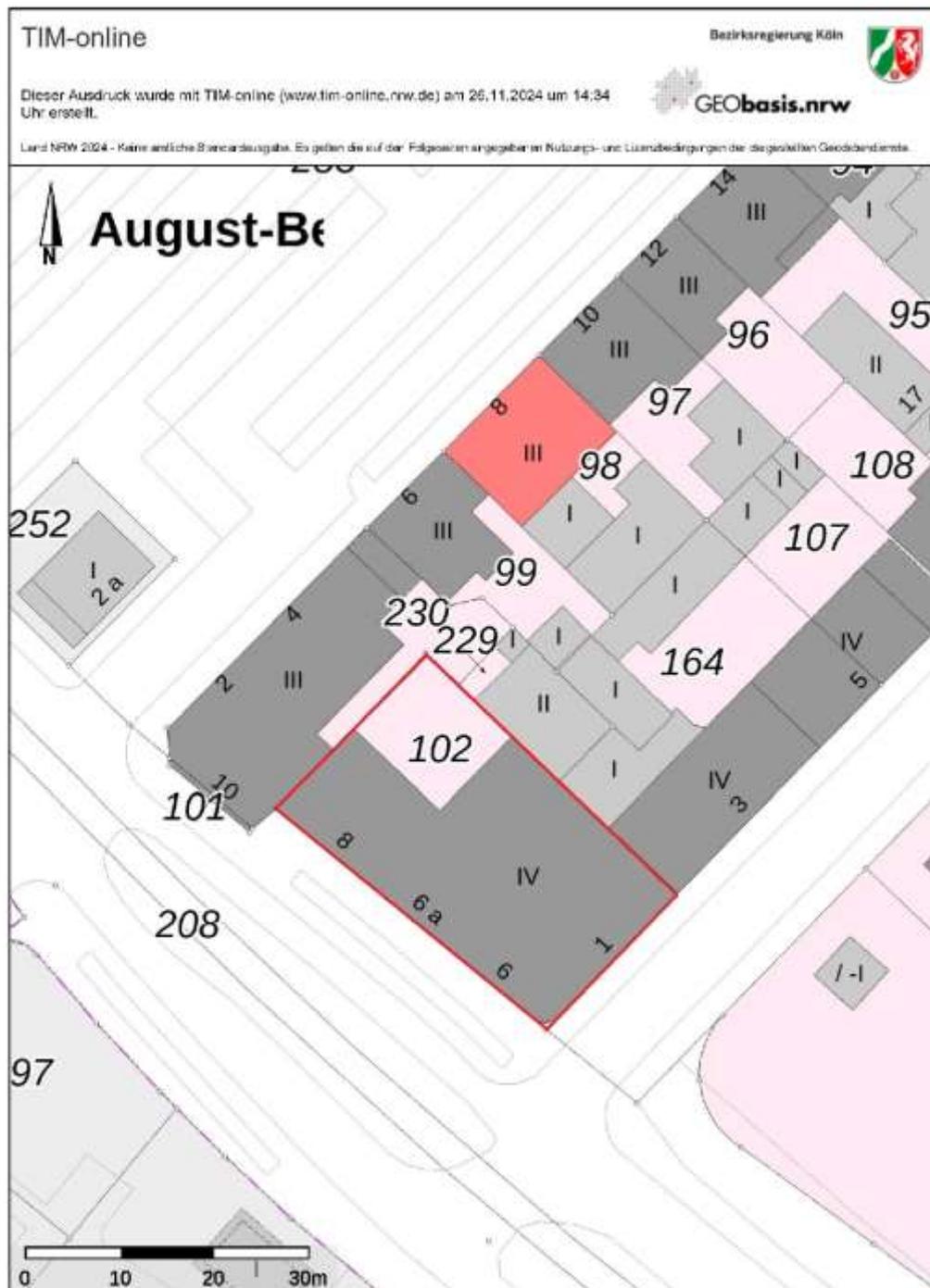


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

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

Seite 1 von 2



Bild 1: Umgebungslärm Straße 24h Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

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

Seite 2 von 2



Bild 2: Umgebungslärm Schiene 24h 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/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

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

Seite 1 von 2

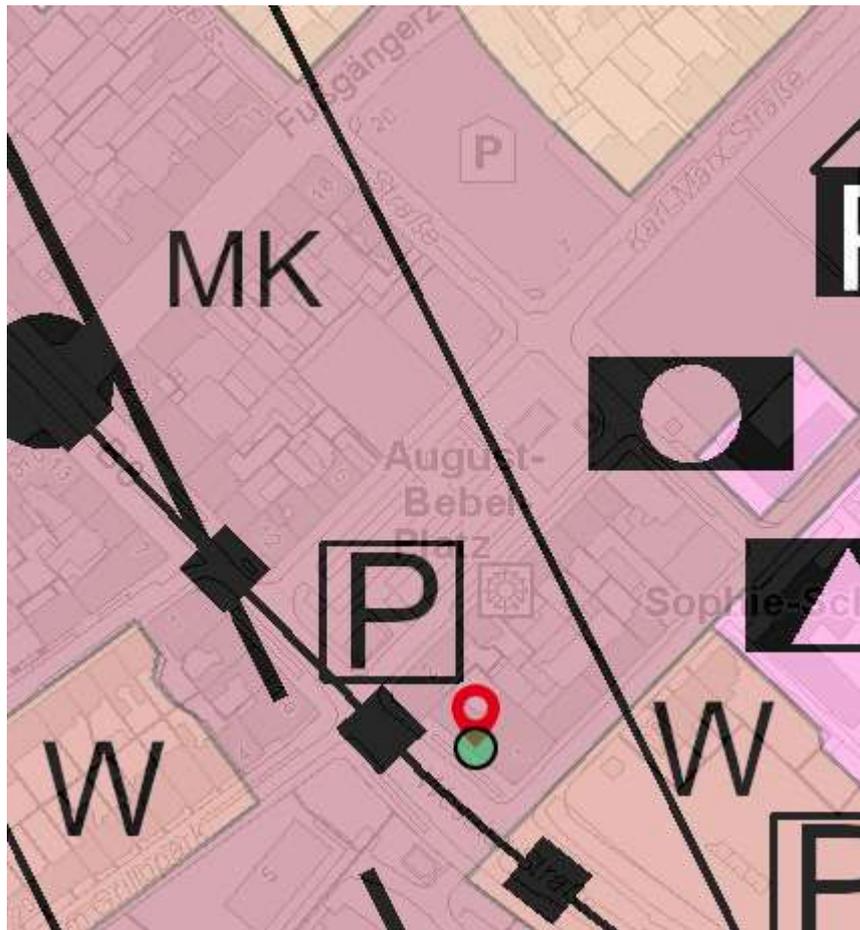


Bild 1: FNP aktuell Quelle: [https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen\\_bauen/fnp-im-geo-portal.php](https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/fnp-im-geo-portal.php)

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

Seite 2 von 2

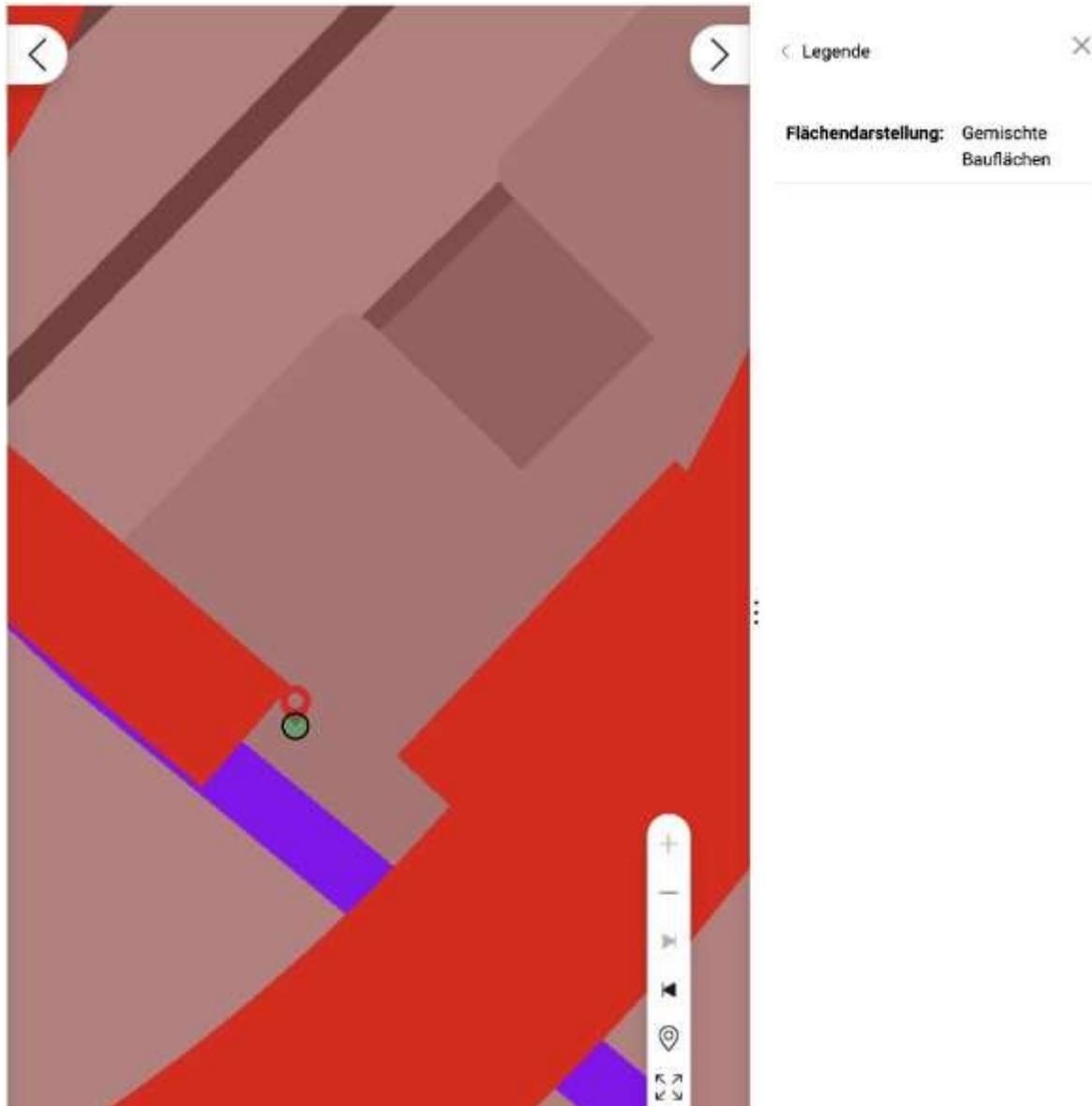


Bild 2: FNP 2027 Quelle: [https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen\\_bauen/fnp-im-geoportal.php](https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/fnp-im-geoportal.php)