

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: 02.09.2025
Az.: 651 K 85-24

GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 47226 Duisburg, Atroper Straße 26**



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

596.000 €.

Dieses Dokument stellt eine anonymisierte Fassung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die hier dargestellten Angaben dienen ausschließlich der Information im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. Verbindlich und rechtlich maßgeblich ist ausschließlich die beim zuständigen Gericht eingereichte Originalfassung des Gutachtens.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Topografie	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.6.2	Bauplanungsrecht	15
3.6.3	Bauordnungsrecht	16
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Bauzahlen	21
4.4	Nebengebäude	21
4.5	Außenanlagen	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22

5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	22
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	23
5.2	Bodenwertermittlung	25
5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
5.3	Ertragswertermittlung	27
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.3.3	Ertragswertberechnung	30
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
6	Verkehrswert	34
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	35
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
8	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein in zentraler Lage von in Duisburg-Rheinhausen ca. 1928 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Zudem besteht ein zweigeschossiger Hofanbau. Die Grundstücksgröße beträgt 574 m².

Das gesamte Gebäude ist zum Stichtag an einen anerkannten Träger der freien Jugendhilfe vermietet. Der Verein betreut dort Jugendliche in Wohngruppen. Die Erdgeschossfläche wird von dem Verein als Bürofläche genutzt, während die übrigen Flächen überwiegend Wohnzwecken dienen. Die gesamte Mietfläche umfasst ca. 796 m², wovon ca. 311 m² auf das Erdgeschoss, ca. 108 m² auf den Anbau, ca. 129 m² auf das 1. Obergeschoss, ca. 126 m² auf das 2. Obergeschoss und ca. 122 m² auf das Dachgeschoss entfallen.

Im Rahmen der teilweise eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten war Instandhaltungstau erkennbar.

Baujahr:

ca. 1928 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße:

574 m²

Mietfläche:

insgesamt 796 m²

Mietverhältnisse:

vermietet

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

Es bestehen begünstigende Stellplatzbaulasten (Baulastenblatt 3.207); vgl. Abschnitt 3.6.1

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungsstichtag:

03.02.2025

Verkehrswert:

596.000 €

Ertragswert:

596.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Atroper Straße 26 47226 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 20917, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 250, Fläche 574 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren eingeschränkt. Die Kellergeschosse war nicht zugänglich, Ebenso einige Zimmer in den einzelnen Wohnungen.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt teilweise nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B.

abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen.

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Vor Ort angetroffene Mitarbeiter
- Herr xxxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 651 K 85-24) vom 02.01.2025
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 20917 (Aus-/Abdruck vom 13.11.2024)

Vom Zwangsverwalter wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Inbesitznahmebericht vom 25.11.2024
- Mietvertrag vom 07.04.2020 nebst Nachtrag vom 06.07.2020

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 07.01.2025 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” (Stand: 07.05.2025), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg; 7 Bauakten mit insgesamt 1185 Seiten (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Gewerblicher Mietpreisspiegel 2023 Duisburg der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer (IHK)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 02.01.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Das gesamte Gebäude ist an einen Verein bzw. anerkannten Träger der freien Jugendhilfe vermietet.
- b) Zubehörstücke sind in Form von Büroeinrichtungen und Wohnungseinrichtung vorhanden, die sich im Eigentum des Mieters befinden sollen.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

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

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.229 Einwohnern bei 25,4 %.

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

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

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

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

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

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

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunken, aber weiterhin hohen 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 40, Ausfahrt Duisburg-Rheinhausen in ca. 5 km Entfernung

Bahnhof:

Bahnhof Rheinhausen in ca. 2,5 km Entfernung

Duisburg HBF in ca. 6,3 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Atroper Straße (Linien 914, 930, 921, 923, 924, 945, NE2)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Rheinhausen-Hochemmerich liegt westlich des Rheins. Die Entfernung zur Duisburger Innenstadt beträgt ca. 4 km. Die Atroper Straße liegt in zentraler Lage von Hochemmerich, unweit des Hochemmericher Marktforsums.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend III- und VIII-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosslagen.

Beeinträchtigungen:
Anlage 5

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen bestehen durch regen Durchgangsverkehr.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr
L-den > 70... <= 74 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 07.05.2025)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage
Anlage 6

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

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.

Es handelt sich um eine einfache Nebenzentrums- mit auslaufender Passantenfrequenz in der Nähe des Hochemmericher Marktes.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

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

Straßenfront:

ca. 12,90 m

mittlere Tiefe:

ca. 45 m

Grundstück

Größe:

Flurst. Nr.: 250

574 m²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn; beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation, Straßenbeleuchtungseinrichtungen und älterer, großkroniger Baumbestand

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben. Die Parkraumsituation ist angespannt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Anlage 7

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunfts-System Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 07.05.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 14.01.2025 besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials für das Wertermittlungsobjekt kein konkreter Verdacht auf relevante Alttablagerungen oder Altstandorte.

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

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden

Das Flurstück liegt in **Teilgebiet 2** des Bodenschutzgebietes. In diesem Gebiet liegen erhöhte Cadmiumgehalte im Oberboden vor, die eine Einschränkung des Anbaus von Nahrungspflanzen in privaten Hausgärten erforderlich machen. Die Anbaufläche für Nahrungspflanzen ist im Teilgebiet 2 auf maximal 10 m² pro Garten zu begrenzen. Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter www.duisburg.de/bodenschutzgebiet..

Weitere zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung einer Schadstoffaufnahme können Sie den allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Gartennutzung entnehmen, die aus Gründen der Vorsorge für das gesamte Stadtgebiet gelten. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung

von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

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

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

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Gemarkung Rheinhausen Flur 6, Nr. 222 ist berechtigt, das belastete Grundstück als Abstellplatz für 3 Personenkraftwagen zu benutzen oder benutzen zu lassen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01. Juli 1959 eingetragen am 6. Juli 1959. Umgeschrieben am 20. Februar 1968 nach Rheinhausen Blatt 2598 und von dort mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 19.04.2017.

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 K 85-24). Eingetragen am 08.11.2024

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 L 6-24). Eingetragen am 12.11.2024

Anmerkung:

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

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

Herrschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 17.01.2025 bei der Stadt Duisburg abgefragt. Gemäß Auskunft bestehen für das Grundstück **keine** Baulasten.

Aus den Bauakten konnte jedoch eine begünstigende Baulast entnommen werden (Stellplatz-/Garagenbaulast für drei Personenkraftwagen; vgl. **Anlage 10**). Belastetes Grundstück ist die Atroper Straße 42.

Inwieweit diese Stellplatzbaulast tatsächlich in Anspruch genommen wird, wurde nicht weiter überprüft. Die in der Örtlichkeit vorzufundene Situation zweigt vom Plan zur Baulast ab.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsgutachtens wurde das Grundbuch des Hauses Atroper Straße 42 nicht eingesehen. Bietinteressenten und Dritten, die das Gutachten verwenden, wird vor einer Vermögensdisposition dringend empfohlen, zu prüfen, ob die Baulast zusätzlich durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit gesichert ist. Ein Herrschvermerk besteht im vorliegenden Grundbuch nicht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch im Zwangsversteigerungsverfahren nicht erlischt.

Die begünstigende Baulast wird in der nachfolgenden Wertermittlung werterhöhend berücksichtigt.

Denkmalschutz:

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

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

3.6.2 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 **gemischte Bauflächen (MI)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dieses Verfahren wird unter der Bezeichnung „Duisburg2027“ durchgeführt. Im Vorentwurf des FNP, Stand 2024 nach Änderungen der Planzeichnungen im Rahmen der Offenlage 2023, ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, weiterhin als gemischte Baufläche (MI) dargestellt (Quelle: Stadt Duisburg, FNP-Vorentwurf 2024).

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Anlage 9

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 31.12.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1136 - Hochemmerich- der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

MI = Mischgebiet

Es bestehen textliche Festsetzungen

3.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung der ausgeführten Baumaßnahme mit den Bauplänen, der Baugenehmigung, den bauordnungsrechtlichen Vorgaben und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Ebenfalls nicht geprüft wurden brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Anforderungen. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und deren Nutzung voraus.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Haus umfasst insgesamt 5 Einheiten, davon ein Gewerbeeinheit im EG. Gem. Auskunft des Zwangsverwalters stellte sich die Vermietungssituation wie folgt dar:

Ladenlokal sowie sämtliche Einheiten:

Grundmiete monatlich	€ 5.500
Nebenkostenvorauszahlung	€ 470
Gesamtmiete	€ 5.970

„Der vorliegende Vertrag sieht in § 4 eine Befristung zum 30.04.2025 vor, dies verbunden mit der Option, dass die Mieterin durch schriftliche Erklärung drei Monate vor Vertragsende eine Verlängerung um fünf Jahre für das Gesamtobjekt oder Teilflächen verlangen konnte. Eine solche schriftliche Erklärung erfolgte nicht. Zugleich setzt die Mieterin den Mietgebrauch unter (vorbehaltloser) Fortzahlung der vereinbarten Miete fort. Der Zwangsverwalter geht hier gemäß (dem nicht abbedungenen) § 545 BGB von einem am 01.05.2025 begonnen unbefristeten Mietverhältnis aus, für das die allgemeinen Regelungen über die Kündigungsmöglichkeiten gelten.“

Im Grundsatz wird für die ordentliche Kündigung durch Mieter und Vermieter § 580a BGB mit den dort vorgesehenen Kündigungsfristen (nach Abs. 2 der genannten Vorschrift bis zum dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Quartals) zur Anwendung kommen. Hier wird davon ausgegangen, dass dies aufgrund der (nur) zweckgebundenen Überlassung im Rahmen der Begleitung und Betreuung der Bewohner durch die Mieterin auch für die Wohnräume gilt. Ob ergänzend ein weiterer Mieterschutz über § 565 BGB für die Bewohner zu beachten ist, müssen Interessenten in eigener Regie beurteilen.“

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit dargestellt, wie es für die Herleitung der Ansätze in der Wertermittlung erforderlich ist. Beschrieben werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattung; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen während des Ortstermins oder auf Annahmen zur üblichen Bauausführung im Errichtungsjahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie technischer Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft; im Gutachten wird diese unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich erkennbar, waren. Ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert wurden lediglich pauschal einbezogen. Gegebenenfalls wird empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen vornehmen zu lassen und/oder vor einer Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Beidseitig angebautes, unterkellertes, III-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss; II-geschossiges, unterkellertes Hofgebäude
Baujahr:	1928 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	einfacher Modernisierungsgrad
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Die Fassade weist baujahrtypische Gestaltungsmerkmale und Verzierungen auf.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Aufteilung ergibt sich aus den beigefügten Grundrisszeichnungen (**Anlage 2**). Es handelt sich um Aufteilungspläne, die aus einem Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung stammen und der Bauakte entnommen wurden.

Eine tatsächliche Bildung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist jedoch nicht erfolgt.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Die Kellerräume waren während des Ortstermins nicht zugänglich.
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	Geschosstreppen aus Holz mit Geländer aus Holz; Treppenhauswände halbhoch rau verputzt und gestrichen
Hauseingangsbereich:	Die Hauseingangstür ist als Kunststofftür mit Glasausschnitt ausgeführt und wurde modernisiert. Im Erdgeschoss befindet sich eine Bürofläche mit separatem Zugang. Die Klingeltafel ist mit einer Gegensprechfunktion ausgestattet.
Dach:	Das Hauptgebäude verfügt über eine Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. An den Gebäudeteilen ist eine Attika ausgebildet. Die Hofanbauten sind mit Flachdachkonstruktionen versehen und mit Bitumenbahnen eingedeckt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum; Videoüberwachung im Treppenhaus
Heizung:	unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppich, PVC
Wandbekleidungen:	überwiegend verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt und gestrichen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	einfache Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	Die besichtigten Bäder sind deckenhoch gefliest. Sanitäre Installationen in Form von • Einbauwanne oder Dusche • Waschtisch • Hänge-WC mit Unterputzspülkasten bzw. Stand-WC Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Gauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten waren folgende Schäden oder Mängel erkennbar.: • Gebäude mehrfach mit Putz- und Anstrichschäden; teilweise waren Feuchtigkeitsschäden bzw. Mauerwerksdurchfeuchtungen erkennbar • Es war eine beschädigte Spalierdecke erkennbar. Nach Aussage der beim Ortstermin anwesenden Person wurde der Schaden zwischenzeitlich behoben, wobei noch Restarbeiten ausstehen. • Es war eine freiliegende Verkabelung erkennbar. • Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung hatte der Zwangsarbeit auf eine defekte Heizung hingewiesen. • Im Treppenhaus mehrfach Feuchteschäden und Rissbildungen • In den besichtigten Wohnungen teilweise Feuchteschäden • Beschädigte Hoftür • Unrat im Hofbereich
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist mäßig. Es besteht teilweise Instandhaltungstau. Das Gebäude vermittelt teilweise einen vernachlässigten Gesamteindruck.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden den Angaben des Zwangsverwalters entnommen und anhand der vorhandenen und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen überschlägig überprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein eventuell späteres Mieterhöhungsverlangen.

Außenmaße Vorderhaus

- ca. 12,80 m x ca. 12,80 m

Anbau:

- ca. 8,20 m x ca. 9,90 m

Anbau II

- ca. 14,60 m x ca. 6,50 m + ca. 5,30 m x ca. 5,60 m

Geschossfläche (wertrelevant):

Wohn- und Geschäftshaus: ca. 1022,50 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 574 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = rd. 1,8

Mietflächen:

Büro (EG)	ca. 311 m ²
Wohnung (Anbau)	ca. 108 m ²
Wohnung (1. OG)	ca. 129 m ²
Wohnung (2. OG)	ca. 126 m ²
Wohnung (DG)	ca. 122 m ²

Insgesamt ca. 796 m²

Der Büroanteil beträgt ca. 39 % an der Gesamtfläche

4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Pflasterungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

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

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

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

und

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

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

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

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

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

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein

Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird vorrangig für solche bebauten Grundstücke angewendet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung gekauft oder errichtet werden. Für die hier zu bewertende Grundstücksart ist dies nicht zutreffend, da es sich nicht um ein typisches Sachwertobjekt handelt.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	574 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 350,00 €/m²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Friedrich-Alfred-Straße/Krefelder Straße--- (341216/5697856)--- Wohn- und Geschäftshäuser, Handel	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 350,00 €/m ²	
WGFZ	2	1,8	× 0,940	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	574	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-IV	II-III	× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	329,00 €/m²	
---	----------	-------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	329,00 €/m²
Fläche	×	574 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	188.846,00 € <u>rd. 189.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.02.2025 insgesamt **189.000 €**.

5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Verwaltung EG- DG, Anbau	796,00		6,91	5.500,00	66.000,00
Summe			796,00	-		5.500,00	66.000,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Verwaltung EG- DG, Anbau	796,00		6,91	5.500,00	66.000,00
Summe			796,00	-		5.500,00	66.000,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		66.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	15.764,00 €
jährlicher Reinertrag	=	50.236,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 7,00 % von 189.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	13.230,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	37.006,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 7,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,654
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	431.267,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	189.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	620.267,92 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	620.267,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	24.000,00 €
Ertragswert	=	596.267,92 €
	rd.	596.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden dem durch den Zwangsverwalter überlassenen Inbesitznahmebericht entnommen und anhand von veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen überschlägig überprüft. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne die zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Miete wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Hierbei standen insbesondere folgende Datenquellen zur Verfügung:

- Mietpreisspiegel 2023 von Gewerbeimmobilien im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg

Die tatsächlich gezahlte Miete wird für marktüblich erachtet und übernommen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	1.980,00 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 796,00 m ² × 14,00 €/m ²	11.144,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	2.640,00 €
Summe		15.764,00 €

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. 53) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude (inkl. Verwaltungs-/Schulungsgebäude, Praxen und Kanzleien) in Höhe von **5,9 %** mit einer Standardabweichung von $\pm 3,3$ Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 33 Jahren.

Für den Teilmarkt der Bürogebäude (inkl. Verwaltungs- / Schulungsgebäude, Praxen und Kanzleien) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um Objekte mit überwiegender Büronutzung, wobei auch kleine Gewerbeeinheiten, die im Verhältnis zur Nutzfläche der Büroeinheit eine untergeordnete Rolle spielen, enthalten sein können.

Datenbasis	2022 – 2024
Anzahl der Fälle	14
Auswertungsmerkmale	BRW < 1.200 Euro / m ²
Liegenschaftszinssatz	5,9 %
Standardabweichung	$\pm 3,3$

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	33 Jahre	± 9 Jahre
Kaufpreis / Nutzfläche	1.619 Euro / m ²	± 1.305 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	14,4	$\pm 9,4$
Nutzfläche	1.853 m ²	± 1.651 m ²
Nettokaltniete (Gewerbe) ¹	9,01 Euro / m ²	$\pm 1,70$ Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	19,6 %	$\pm 2,3$
Anzahl der Gewerbeeinheiten im Gebäude	3	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	326 Euro / m ²	± 258 Euro / m ²

¹ Die Nettokaltniete kann auch Anteile von Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätzen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt neben der allgemeinen Marktlage stets auch das mit der Immobilie verbundene Risiko wider. Im vorliegenden Fall ist das gesamte Gebäude an nur einen Mieter vermietet. Der ursprünglich bis zum 30.04.2025 befristete Mietvertrag ist mittlerweile ausgelaufen, sodass das Mietverhältnis nun ausschließlich den gesetzlichen Kündigungsfristen unterliegt. Hieraus ergibt sich für einen potenziellen Investor ein erhöhtes Risiko: Im Falle einer Kündigung durch den Mieter wäre das gesamte Gebäude vollständig leerstehend. Dieses erhöhte Objektrisiko ist bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen und führt zu einem gegenüber Objekten mit breiterer Mieterstruktur und längerfristigen Vertragsbindungen erhöhten Zinssatz.

Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner einen erhöhten objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **7,0 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren und ist insbesondere vom Gebäudetyp und der Ausstattung abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg legt in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Diese kann jedoch verlängert werden (fiktive „Verjüngung“), wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder wenn im Rahmen der Wertermittlung unterstellt wird, dass zur Beseitigung eines Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung erforderliche Maßnahmen bereits ausgeführt sind.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer – insbesondere unter Berücksichtigung durchgeführter oder zeitnah durchzuführender wesentlicher Modernisierungen – wird in Duisburg das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) entwickelte Modell angewendet.

In Anlehnung an dieses Modell wird dem Bewertungsobjekt im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren zugerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen solcher Objektbesonderheiten berücksichtigt, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen enthalten sind. Dies erfolgt korrigierend, soweit die Besonderheiten offensichtlich waren oder vom Auftraggeber bzw. Eigentümer mitgeteilt wurden.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Abschätzung des Werteinflusses vorhandener Zustandsbesonderheiten kann nach den Vorgaben der ImmoWertV regelmäßig durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für erforderliche Investitions- oder Beseitigungskosten erreicht werden. Solche Schätzungen erfolgen in der Regel anhand von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder einzelne Gewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. Eine detaillierte Kostenberechnung ist daher im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vom Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht zu leisten und auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Angaben zu erforderlichen baulichen Investitionen stellen deshalb weder Kostenberechnungen, Kostenanschläge, Kostenermittlungen noch Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau) dar, sondern ausschließlich pauschalierte Kostenschätzungen. Diese dienen allein der Erreichung des Hauptzwecks des beauftragten Gutachtens – der Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-30.000,00 €
• allgemeiner Instandhaltungsstau -pauschale Schätzung-	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		6.000,00 €
• 3 Stellplätze/Garagen	6.000,00 €	
Summe		-24.000,00 €

6 Verkehrswert

Hinweise zum 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. **596.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47226 Duisburg, Atroper Straße 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheinhausen	20917	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinhausen	6	250

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 mit rd.

596.000 €

in Worten: fünfhundertsechsendneunzigtausend 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 02. September 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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
- Anlage 9: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 10: begünstigende Baulast

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 26



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 26



Bild 3: Rückansicht Anbauten



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 26



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 26



Bild 7: Anbau



Bild 8: Anbau

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 26



Bild 9: Hauseingang



Bild 10: Geschosstreppe

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 26



Bild 11: Geschosstreppe



Bild 12: Geschosstreppe

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 26



Bild 13: Innenansichten



Bild 14: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 26



Bild 15: Innenansichten



Bild 16: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 26



Bild 17: Innenansichten



Bild 18: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 26



Bild 19: Eingangstüren



Bild 20: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 26



Bild 21: Innenansichten



Bild 22: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 26



Bild 23: Innenansichten



Bild 24: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 26



Bild 25: Innenansichten



Bild 26: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 26



Bild 27: Innenansichten



Bild 28: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 26



Bild 29: Innenansichten

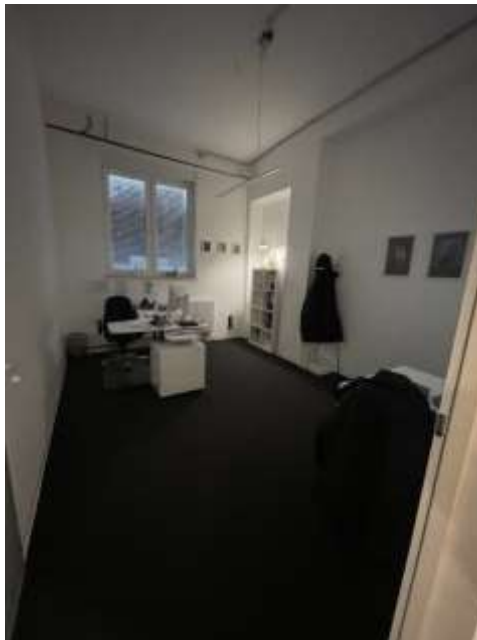


Bild 30: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 26



Bild 31: Innenansichten



Bild 32: Wohnungseingangstür

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 26



Bild 33: Innenansicht



Bild 34: Elektrik

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 26



Bild 35: Innenansicht



Bild 36: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 26



Bild 37: Schadensbild



Bild 38: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 26



Bild 39: Schadensbild



Bild 40: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 26



Bild 41: Schadensbild



Bild 42: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 26



Bild 43: Schadensbild



Bild 44: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 23 von 26



Bild 45: Schadensbild



Bild 46: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 24 von 26



Bild 47: Schadensbild



Bild 48: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 25 von 26



Bild 49: Schadensbild



Bild 50: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

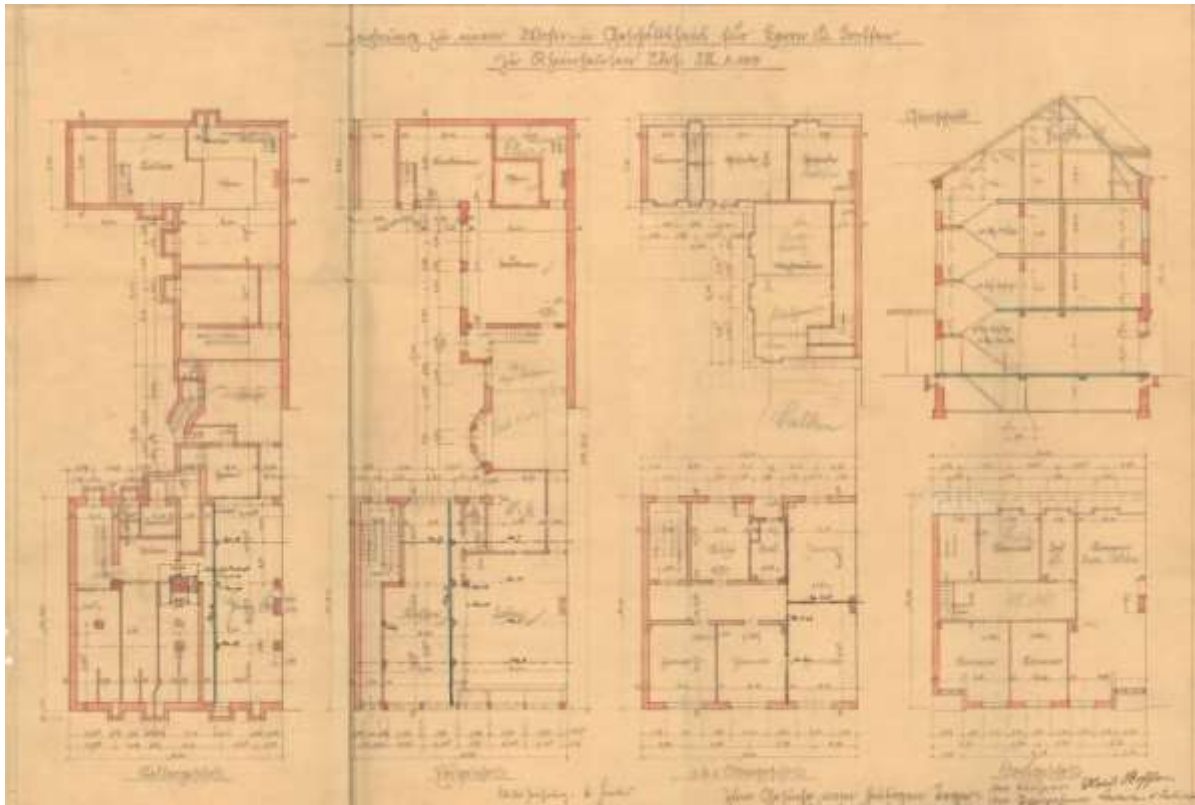
Seite 26 von 26



Bild 51: Schadensbild

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

Seite 1 von 10

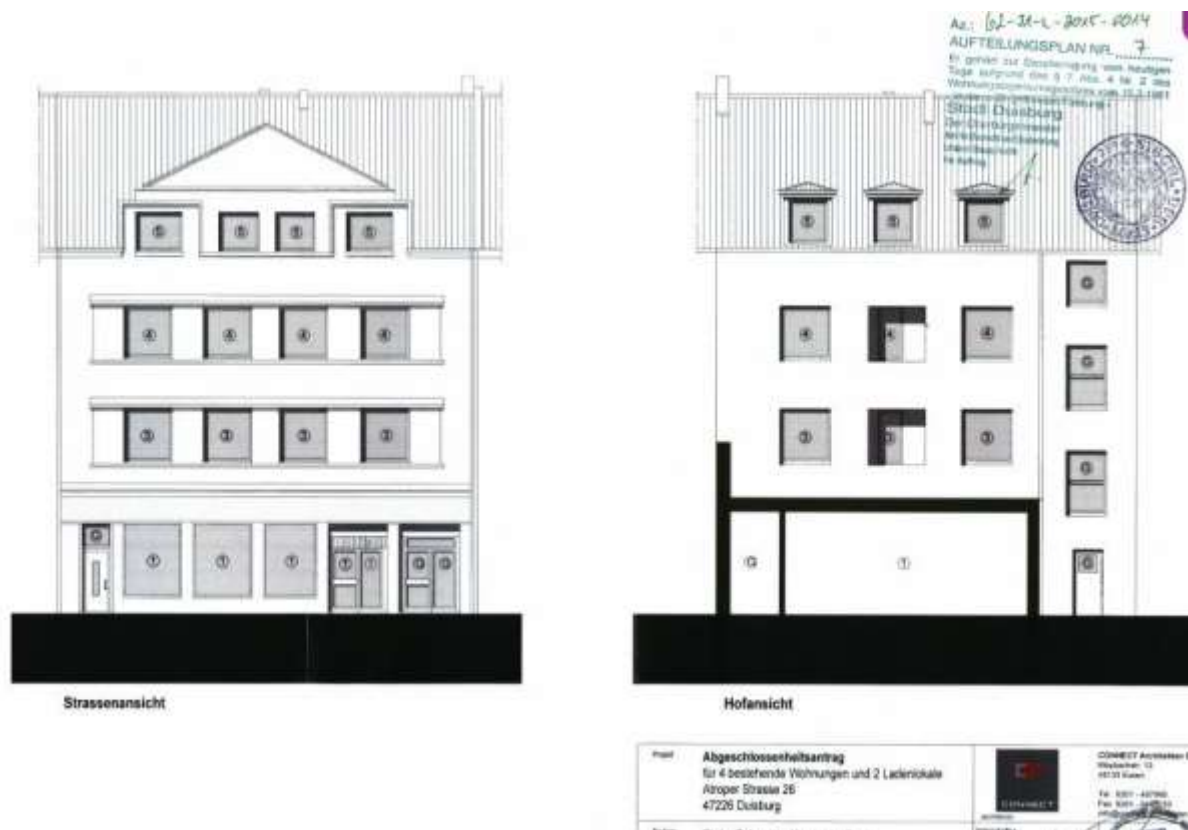


Grundrisszeichnungen - Quelle:

Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

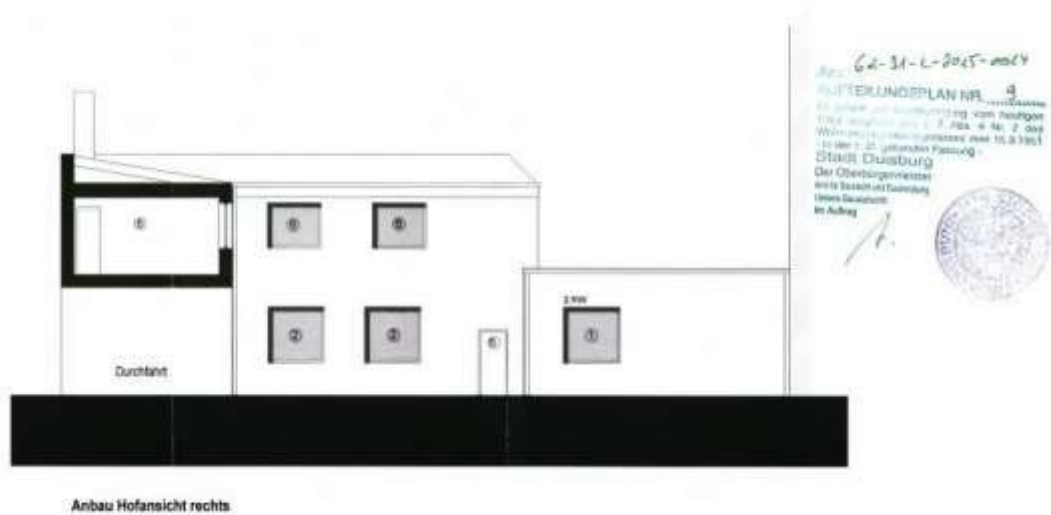
Seite 2 von 10



Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

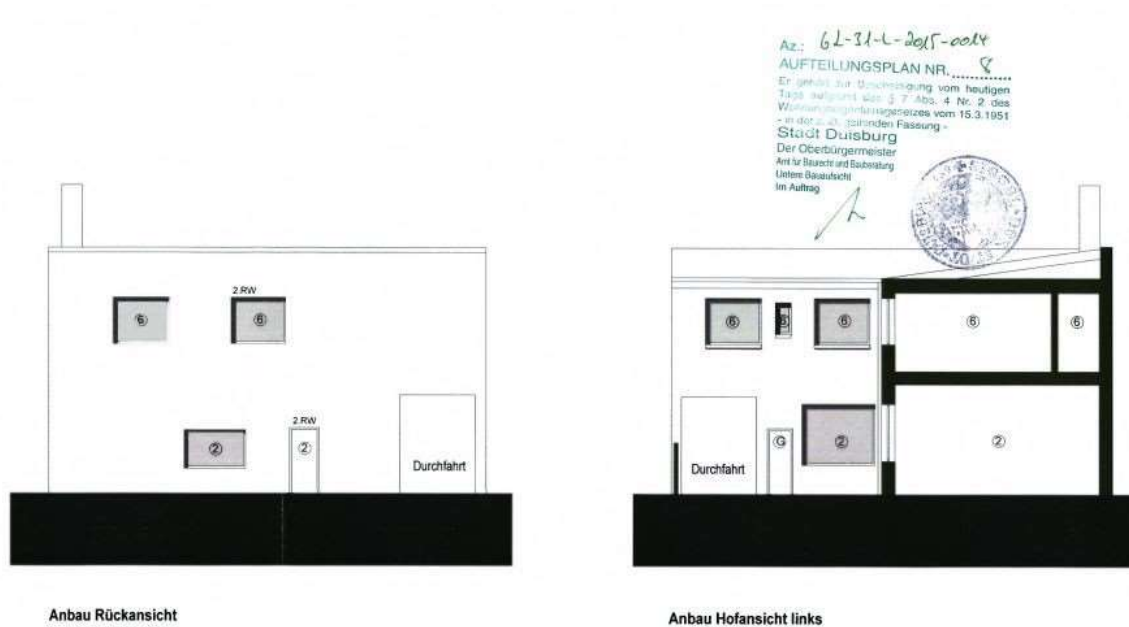
Seite 3 von 10



Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

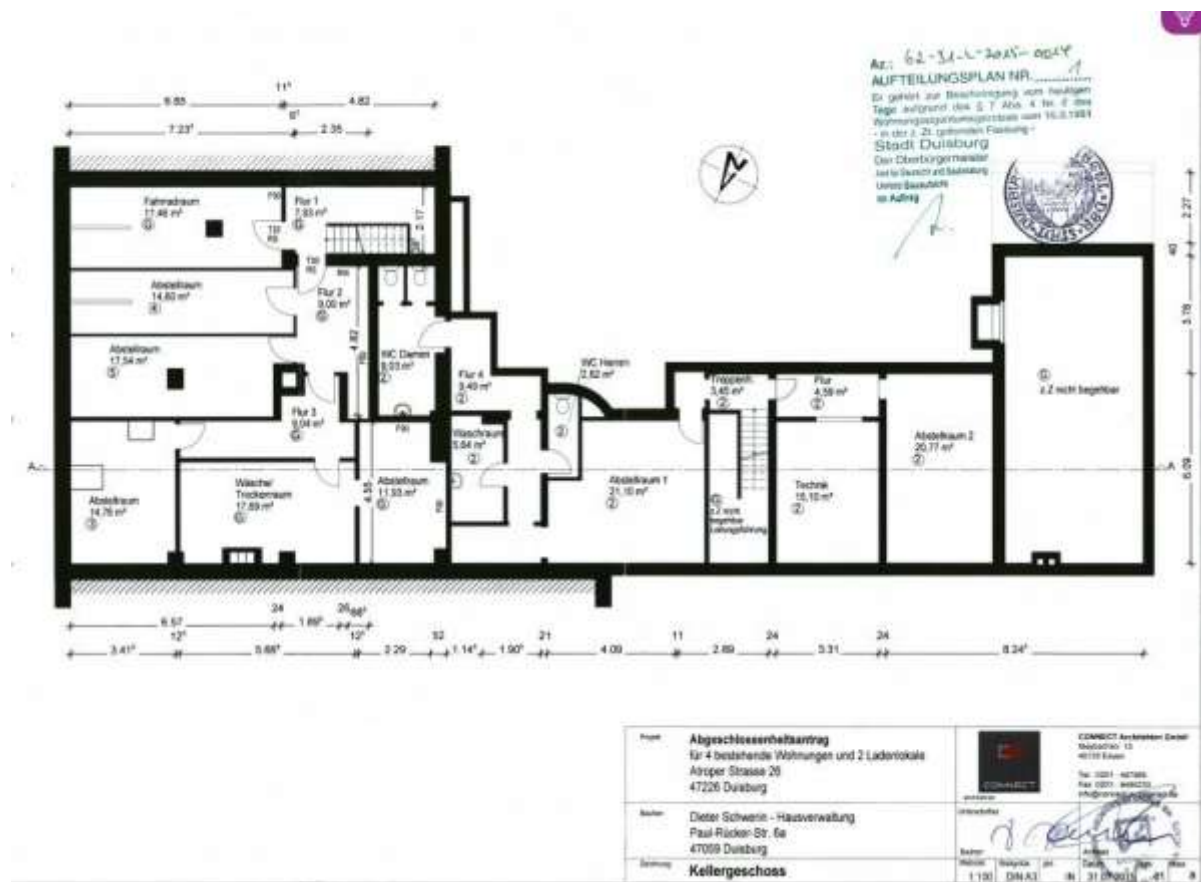
Seite 4 von 10



Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

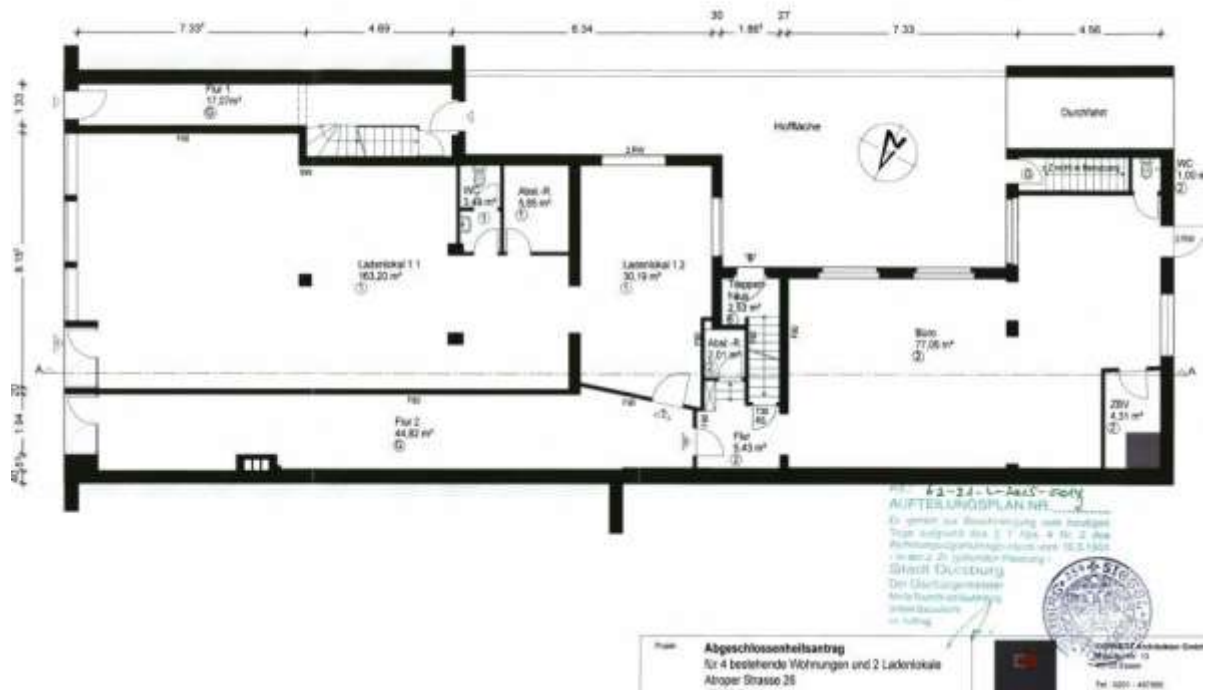
Seite 5 von 10



Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

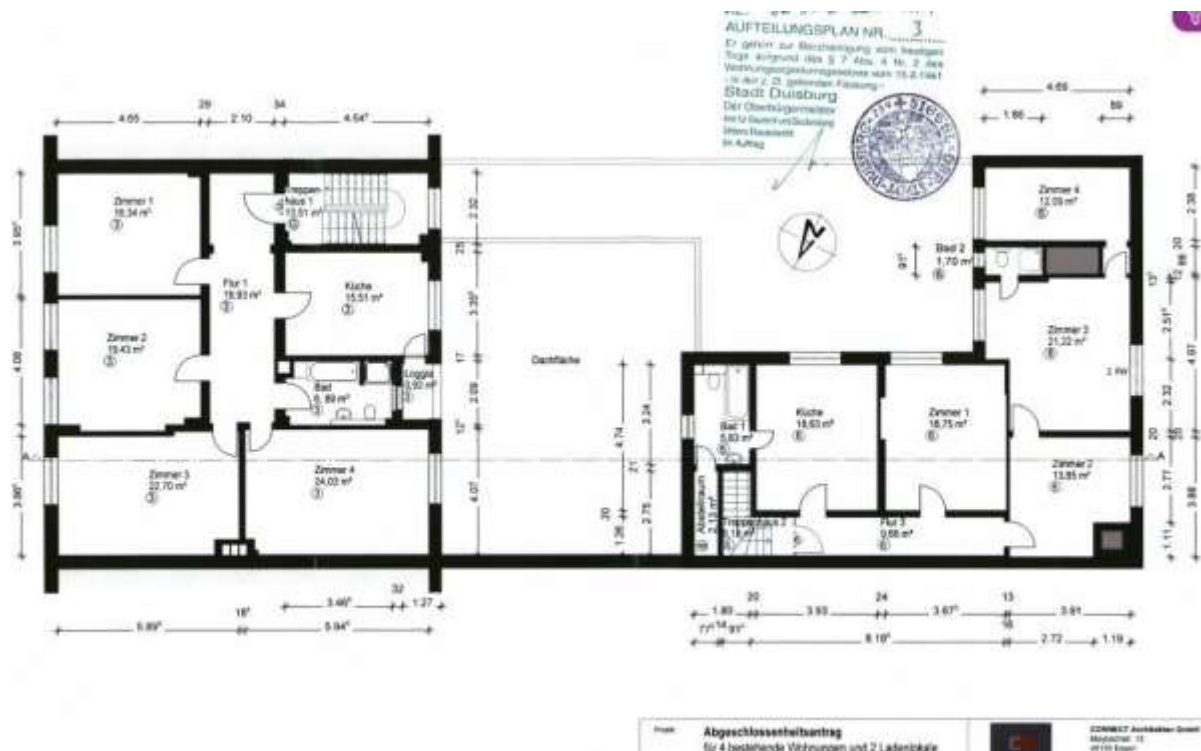
Seite 6 von 10



Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

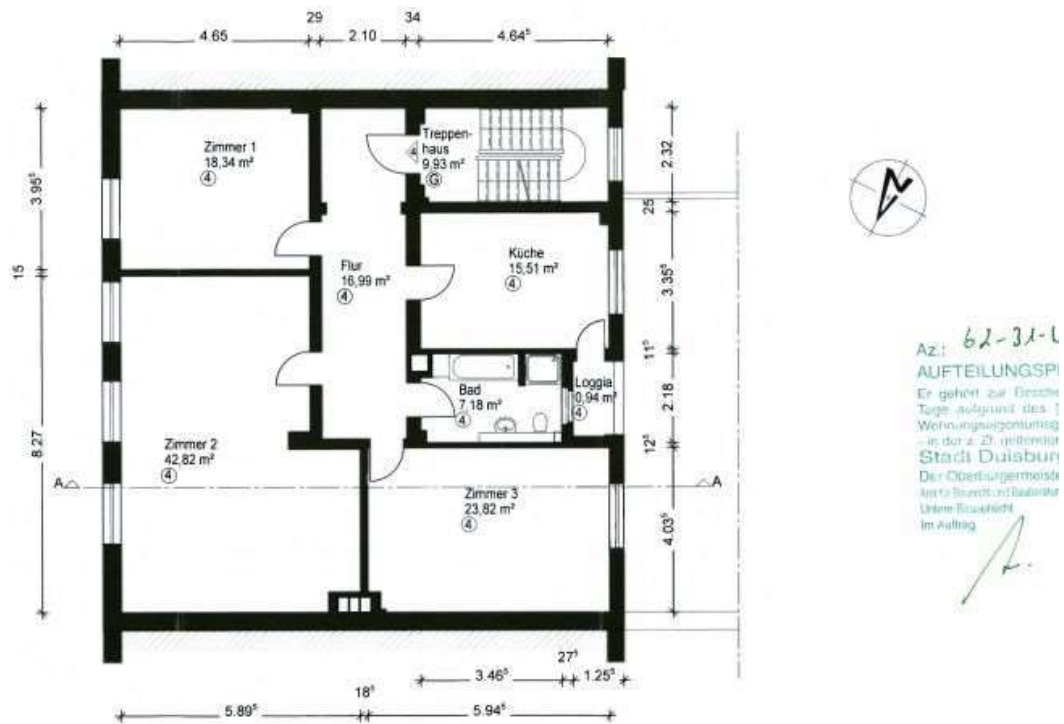
Seite 7 von 10



Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 8 von 10

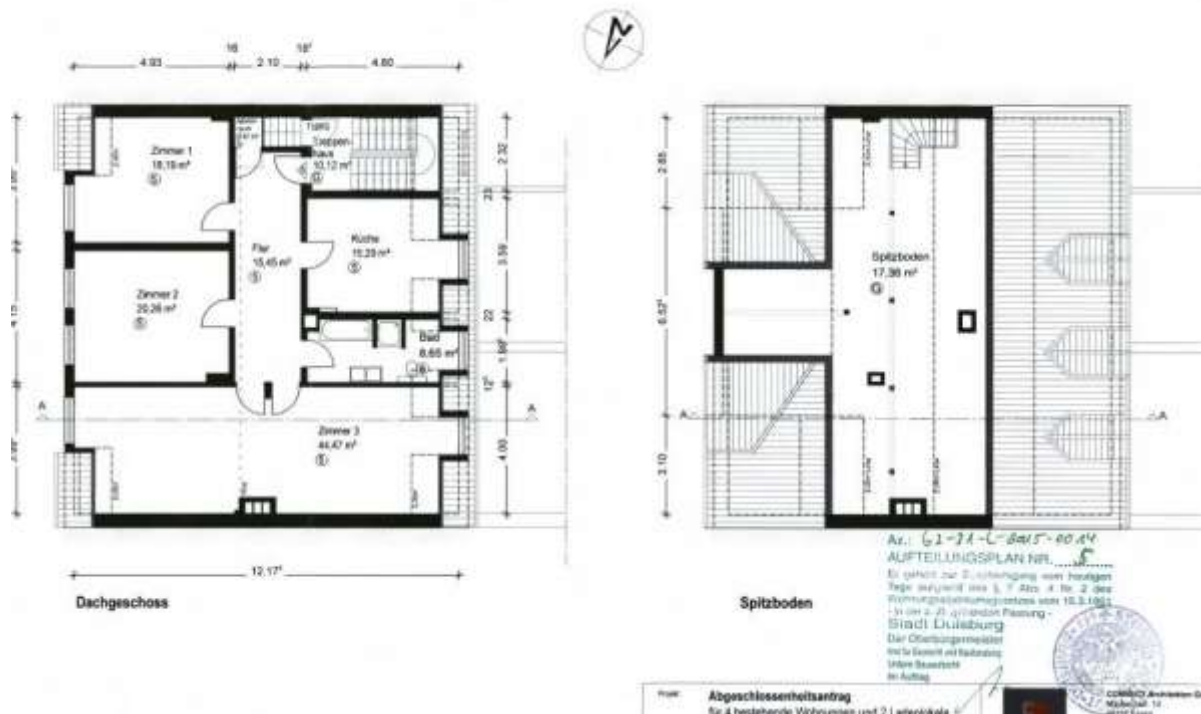


Projekt	Abgeschlossenheitsantrag für 4 bestehende Wohnungen und 2 Ladenlokale Atroper Strasse 26 47226 Duisburg	Ort
Bauherr	Dieter Schwerin - Hausverwaltung Paul-Rücker-Str. 6a 47059 Duisburg	Unter
Zeichnung	2. Obergeschoss	Bau Mab 1

Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

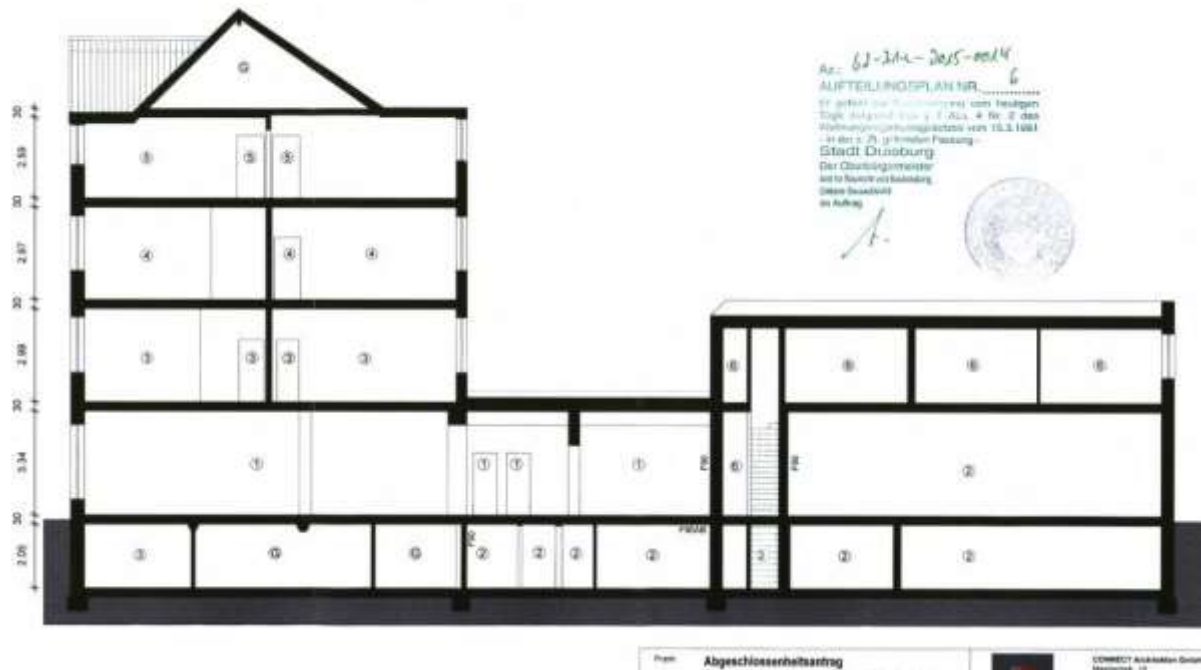
Seite 9 von 10



Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

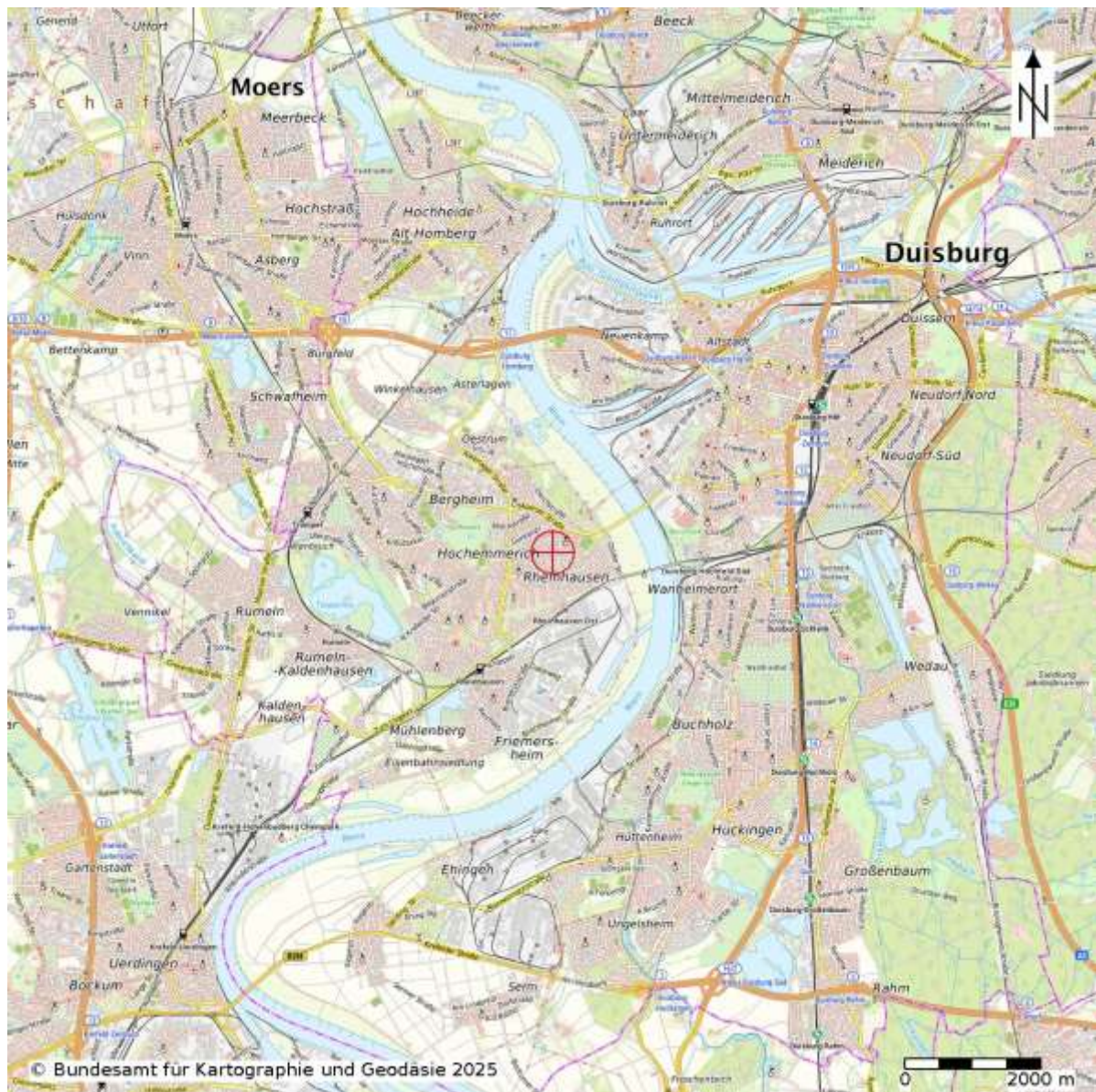
Seite 10 von 10



Grundrisszeichnungen -Aufteilungspläne Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

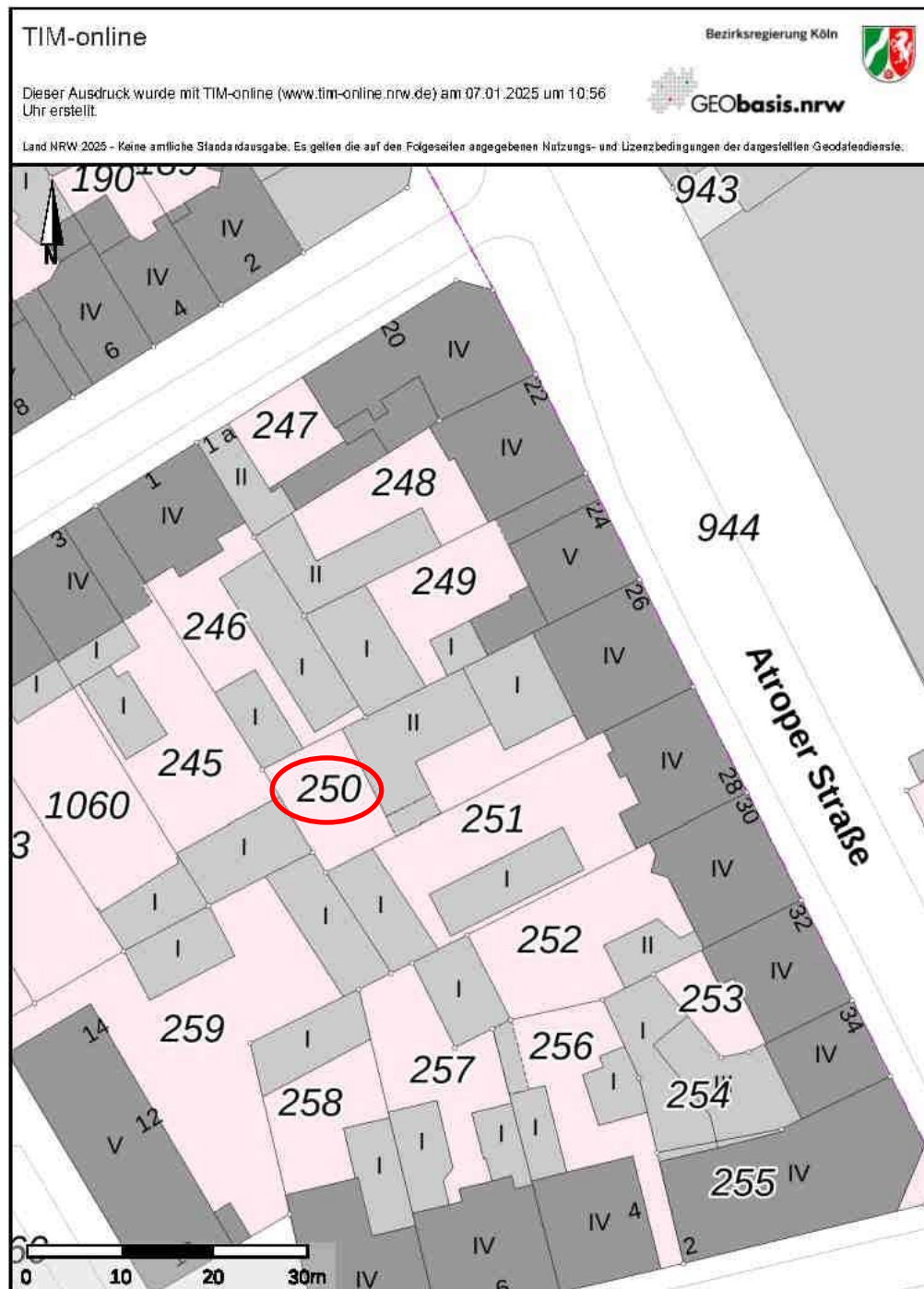
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



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

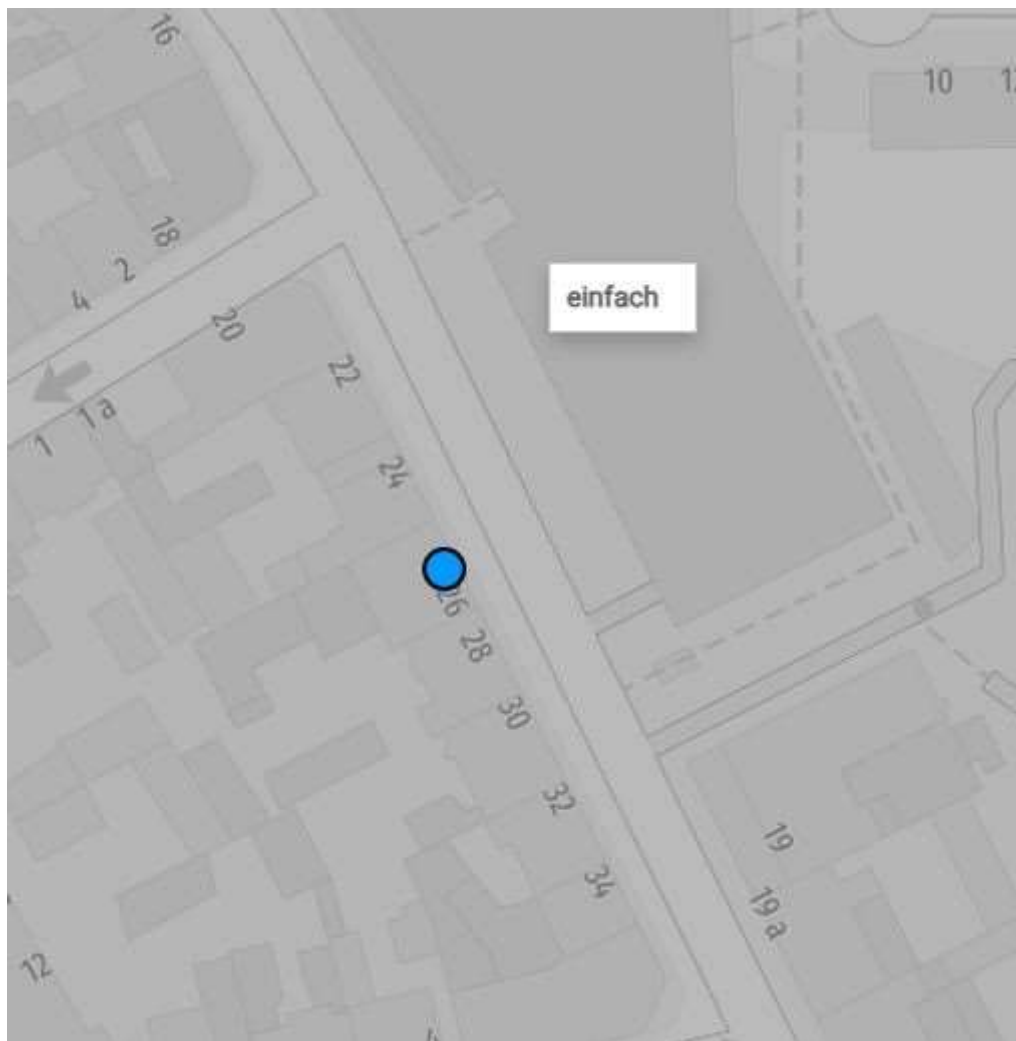
Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1

Quelle: <https://umgebungs-laermkartierung.nrw.de>

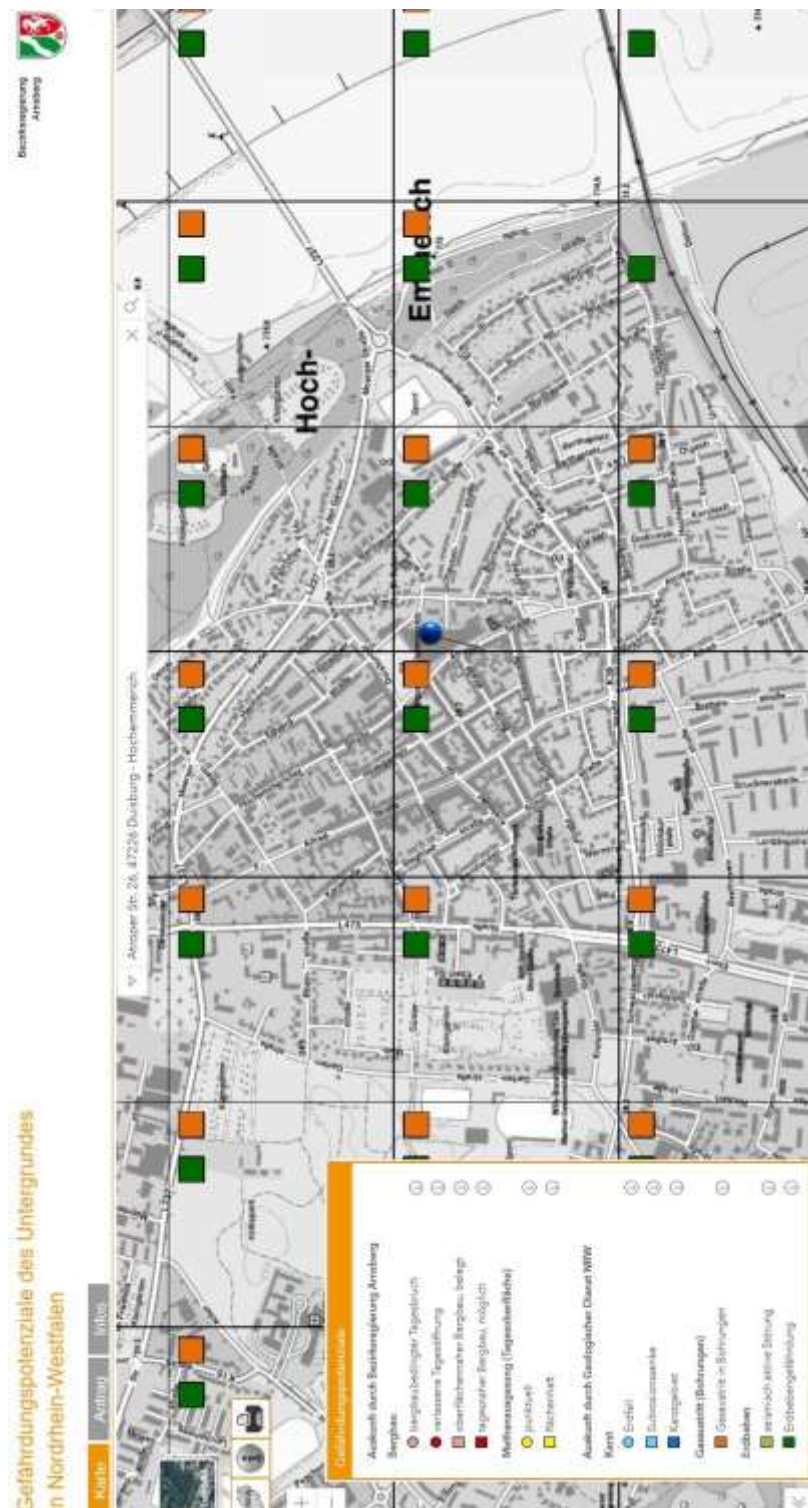
Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

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

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

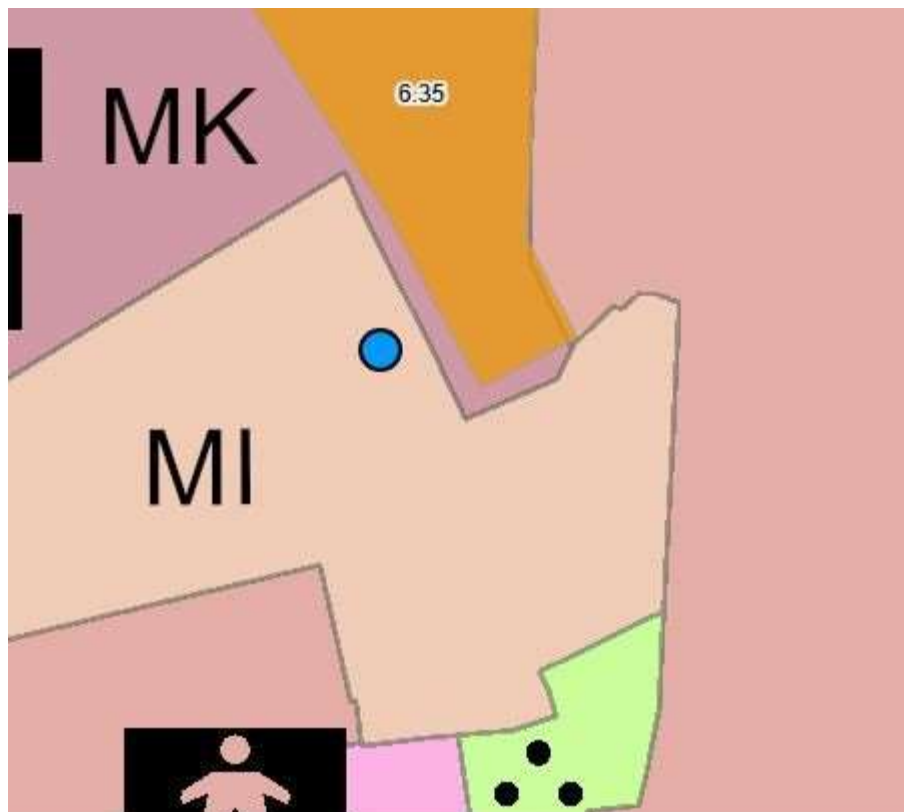
Seite 1 von 1



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

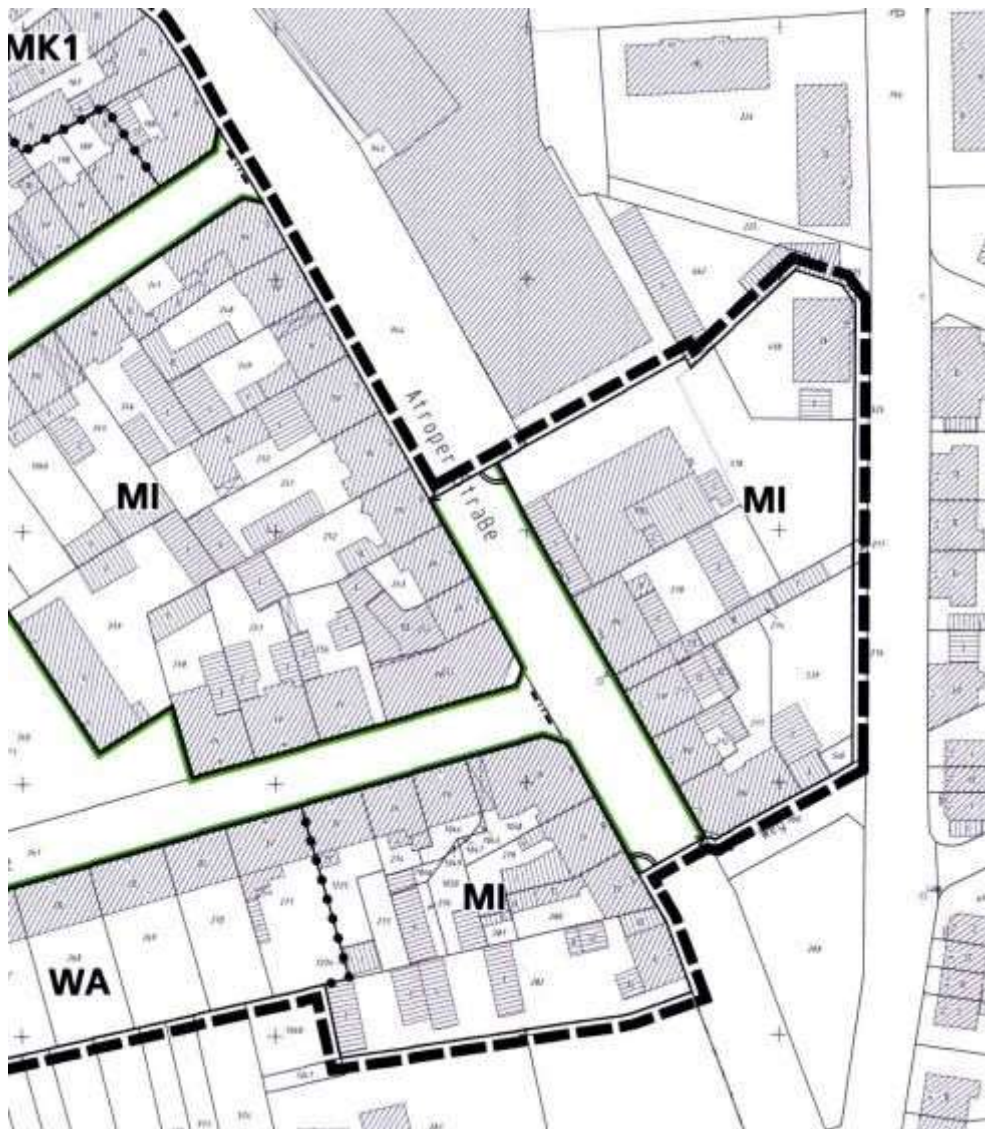
Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

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

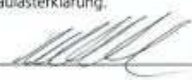
Anlage 9: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1

Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/b-plan>

Anlage 10: Begünstigende Baulast

Seite 1 von 2

Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 3.207	Seite 7
Grundstück: Atroper Straße 42			
Gemarkung Rheinhausen	Flur 6	Flurstück 282	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
8	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Atroper Straße 42 Gemarkung Rheinhausen Flur 6 Flurstück 282 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Atroper Straße 26 Gemarkung Rheinhausen Flur 6 Flurstück 250 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks a) eine Fläche zur Schaffung von Stellplätzen / Garagen gemäß § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung für drei Personenkraftwagen b) sowie eine Fläche zum Befahren mit Personenkraftwagen und zum Begehen zur Verfügung zu stellen. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 14.04.2010 sind die Stellplätze kreuzweise grün schraffiert und die Wegefläche einfach grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von Herrn Wolfgang Zobel am 26.04.2010 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 26.04.2010. 		

Quelle: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 10: begünstigende Baulast (mit der Örtlichkeit nicht übereinstimmend)

Seite 2 von 2



Quelle: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg