

Falk Kehlitz

Architekt

Immobiliengutachter HypZert (F)

Johann-Georg-Straße 25 | 10709 Berlin

info@sv-kehlitz.de | www.sv-kehlitz.de



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG

Falk Kehlitz HypZert (F)

GUTACHTEN

Nr. 2019-453

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für
das Grundstück Mülheimer Straße 100 in 47057 Duisburg
(Gemarkung Duisburg, Flur 342, Flurstück 549),
mit einer zu bewertenden Grundstücksfläche von 1.079 m²,
bebaut mit einem 8-geschossigen Bürogebäude, einem 1-geschossigen Sockelgebäude und
einer 1-geschossigen Tiefgarage
mit insgesamt rd. 3.630 m² Nutzfläche und 21 Kfz-Stellplätzen.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungstichtag 06.08.2019
ermittelt mit rd.

6.810.000 €

pdf - Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Gutachtengliederung	Seite
Zusammenfassung	3
1. Auftrag.....	4
1.1 Angaben zum Auftraggeber und Bewertungsobjekt.....	4
1.2 Unterlagen der Wertermittlung	5
1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	6
2. Grundstücksmerkmale.....	8
2.1 Rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen	10
2.3 Weitere Grundstücksmerkmale	12
2.4 Objekt- und Baubeschreibung.....	15
2.5 Objektbeurteilung	18
3. Wertermittlung	19
3.1 Grundsätze der Wertermittlung.....	19
3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	19
3.4 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	22
4. Verkehrswert	28
4.1 Basiswerte.....	28
4.2 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
4.3 Ermittlung des Verkehrswertes	29
5. Rechtsgrundlagen, Literatur und Arbeitsmittel.....	31
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
6. Anlagenverzeichnis.....	32

Das vorliegende Gutachten umfasst 45 Seiten, davon 31 Textseiten und 6 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt. Der Auftraggeber erhält die Ausfertigungen Nr. 1 bis 2, die Ausfertigung Nr. 3 verbleibt (gem. §13 Abs. 2 SachverstO) beim Verfasser des Gutachtens (Handakte). Dem Auftraggeber wird ein Gutachtenexemplar als pdf-Datei zu Verfügung gestellt.

Zusammenfassung

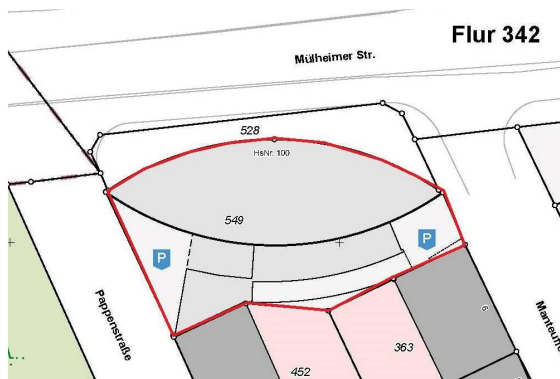
Adresse: Mülheimer Straße 100 in 47057 Duisburg
Objektart: Bürogebäude
Lage: durchschnittliche Bürolage



Ansicht von der Mülheimer Straße



Ansicht Mülheimer Straße



Auszug aus der Flurkarte; unmaßstäblich



Ansicht von der Pappenstraße

Zustand des Gebäudes: gut
Zustand der Mieteinheiten: gut (gem. repräsentativer Innenbesichtigung)
Grundstücksfläche, rd.: 1.079 m²
Nutzfläche, rd.: 3.630 m²; 21 Kfz-Stellplätze
Baujahr: 1992
Verfügbarkeit: Vermietungsstand rd. 73%
Mieteinnahmen, rd.:* 289.780 €/Jahr Nettokaltmiete im Ist-Zustand
Mieteinnahmen, rd.:** 412.780 €/Jahr Nettokaltmiete bei Vollvermietung
**) Ansatz gemäß aktueller Mietaufstellung; **) Ansatz gemäß aktueller Mietaufstellung und eigener Einschätzung*

Verkehrswert: **6.810.000 €**
1.880 €/m² Nfl. bzw. 16,5-fache des JRoE
4,7 % Nettoanfangsrendite (GIF)

1. Auftrag

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Bewertungsobjekt

Auftraggeber	publity AG vertreten durch Herrn Thomas Olek Bockenheimer Landstraße 2-4 60306 Frankfurt am Main Auftrag vom 25.07.2019
Bewertungsgegenstand	Grundstück Mülheimer Straße 100 in 47057 Duisburg, (Gemarkung Duisburg, Flur 342, Flurstück 549) bebaut mit einem 8-geschossigen Bürogebäude, einem 1-geschossigen Sockelgebäude und einer 1-geschossigen Tiefgarage. Büroflächen (EG bis 7. OG), rd.: 3.630 m ² Stellplätze (UG), rd.: 21 Stk.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S. des §194 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Vermögensdisposition und für bilanzielle Zwecke.
Wertermittlungstichtag	06.08.2019 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
Qualitätsstichtag	06.08.2019 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
Besichtigungstermin	06.08.2019
Teilnehmer	Hauswart als Vertreter der Eigentümergesellschaft Herr Patrick Wilden, Immobiliengutachter HypZert (F) im Sachverständigenbüro Falk Kehlitz

1.2 Unterlagen der Wertermittlung

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

- Gebäudezeichnungen vom 30.07.2002 (Grundrisse aller Geschosse, Schnitte, Ansichten)
- Liegenschaftskarte vom 15.03.2016
- Baugenehmigung für 6. und 7. OG vom 30.07.2015
- Baubeschreibung zum Bauantrag vom 15.09.1989
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.06.2015
- Altlastenauskunft vom 15.06.2015
- Grundbuchauszug Blatt 2967A (Grundstücksgrundbuch) vom 15.02.2019
- Erschließungs- und Kanalanschlussbeitragsbescheinigung vom 28.02.2019
- Energieausweis für Nichtwohngebäude vom 13.09.2009
- tabellarische Mietaufstellung mit Stand vom 03.05.2019
- exemplarische Bestands-Mietverträge

Anmerkung: Weitere Unterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

Vom Sachverständigen recherchierte Unterlagen

- Verbindliche Bauleitplanung
- weitere Satzungen
- Marktresearch
- Flächenermittlungen / Plausibilisierungen

Anmerkungen: Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Es erfolgte keine Einsichtnahme in die Bauakte.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in aktuell gültiger Fassung.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, für Mängel an der Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Sofern nichts Gegenteiliges erwähnt ist, wird die Funktionsfähigkeit in diesem Gutachten unterstellt.

Die Flächen- und Raumangaben wurden aus den aufgeführten Unterlagen entnommen. Die Richtigkeit der Angaben wird im Gutachten vorausgesetzt. Die Auftragnehmerin haftet daher nicht für etwaige Fehler in den Angaben bzw. Unterlagen der Auftraggeberin oder Dritter.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrages. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen). Ein Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel und Schäden kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Es werden keine Prüfungen betreffend behördlicher Anforderungen, wie z.B. Brandschutzbestimmungen oder Energieeinsparverordnung (EnEV), und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die behördlichen und sonstigen technischen Vorgaben, z.B. DIN, EnEV, eingehalten wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind. Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass Mieten, Pachtzinsen oder sonstige vertragsgemäße Zahlungen in der genannten Höhe auch regelmäßig gezahlt werden und ein Zahlungsrückstand nicht besteht.

Abweichungen zwischen dem angenommenen und dem tatsächlichen Flächenumfang können zu erheblichen Differenzen vom festgestellten Wert führen! Schadensbeseitigungskosten für versteckte oder verborgene Mängel, Schäden oder Bodenverunreinigungen können – in Abhängigkeit vom Schadensumfang – den festgestellten Wert erheblich beeinflussen. Haben die Abweichungen zwischen den Annahmen und den – nach Übergabe des Gutachtens – festgestellten Fakten eine kritische Größe überschritten, ist die Wertermittlung erneut durchzuführen.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich im Rahmen des Bewertungszweckes sowie ausschließlich gegenüber der Auftraggeberin – sofern sich nicht aus dem Bewertungszweck ein Schutzinteresse Dritter zwingend ergibt – für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Weitere Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung ist auf maximal 5.000.000 € begrenzt soweit nicht im Vertrag etwas anderes vereinbart wurde. Schadenersatzansprüche verjähren gemäß § 634a BGB nach zwei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens.

Eine Weitergabe des Gutachtens bedarf – sofern sie sich nicht aus dem Bewertungszweck zwingend ergibt – der schriftlichen Einwilligung der Auftragnehmerin. Für Schäden, die durch eine unzulässige Weitergabe entstanden sind, haftet die Auftraggeberin.

2. Grundstücksmerkmale

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch von	Duisburg, Blatt 2967A (Amtsgericht Duisburg)
Gemarkung	Duisburg
Flur, Flurstück	342, 549
Grundstücksgröße	1.079 m ²
Wirtschaftsart und Lage	Hf., Mülheimer Straße 100
Eigentümer	MIC Duisburg, Mülheimer Straße 100 GmbH, Unterschleißheim
Begünstigende Eintragungen	keine

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II

lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Duisburg folgenden Inhalts:
Dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist es untersagt, die auf dem belasteten Grundstück errichteten Gebäude und sonstigen Anlagen als Supermarkt, Sex-Shop, Sex-Kino oder für andere artverwandte Betriebe, Spielhallen, Automatenräume und Wettbüros sowie Lotto- und Toto-Aannahmestellen, zu nutzen oder nutzen zu lassen. Eingetragen am 10.08.1990.

Die Eintragungsbewilligung lag nicht vor. Aus der Eintragung ergibt sich keine erkennbare Beeinträchtigung für die bestehenden baulichen Anlagen und die ausgeübten Nutzungen. Die Ertragskraft der Immobilie wird durch die Dienstbarkeit nicht beeinflusst. Die Eintragung wird als wertneutral eingestuft.

2.1.2 Miet- und Pachtverträge, sonstige privatrechtliche Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen

Über sonstige nicht eingetragene Lasten, begünstigende Rechte oder Belastungen, liegen dem Sachverständigen keine Erkenntnisse vor. Er geht davon aus, dass keine wertrelevanten Rechte und Belastungen bestehen. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Mietverträge / Erträge

Die Immobilie mit allen vorhandenen Nutzflächen und Stellplätzen wird aktuell kleinteilig vermietet. Die Einheiten sind zu marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten vermietet. Zum Wertermittlungstichtag besteht ein Vermietungsstand von rd. 73%.

2.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Recherchen im Online-Portal der Stadt Duisburg im aktuellen Flächennutzungsplan (Vorentwurf vom 30.11.2016) als gemischte Baufläche mit Zentrenfunktion (Hauptzentrum) dargestellt.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Duisburg (online Recherche) im Geltungsbereich des am 10.08.1990 festgesetzten B-Plans Nr. 936 – Neudorf-Nord, der bezüglich des Bewertungsgrundstückes folgende Kernfestsetzungen enthält:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung: geschlossene Bauweise, VIII Vollgeschosse, GFZ 4,5

Weitere Planungen und Satzungen nach dem BauGB

Es sind keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB bekannt, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Baulastenverzeichnis

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden. Bebauung und Nutzung sind, soweit bekannt, baurechtlich zulässig.

Erschließungsbeitrag

Gemäß vorliegender Unterlagen und Eindruck im Ortstermin ist das Grundstück ortsüblich erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten war durch die Stadtverwaltung kurzfristig nicht erhältlich. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, voll ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Anmerkung: Der Sachverständige unterstellt in dieser Wertermittlung, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten ruhen, da die Person, an die sich der Beitragsbescheid richtet, persönlicher Beitragsschuldner ist und bleibt (i.d.R. der Eigentümer zu diesem Zeitpunkt).

Denkmalschutz

Gemäß eigenen Recherchen ist das Grundstück nicht in der Denkmalliste verzeichnet.

Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem 8-geschossigen Bürogebäude, einem 1-geschossigen Sockelgebäude und einer 1-geschossigen Tiefgarage bebaut. Die vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Anmerkung: Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Objektes durchgeführt. Die Baugenehmigung lag vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

2.3.1 Makrolage

Die kreisfreie Stadt Duisburg befindet sich im Westen Deutschlands im Regierungsbezirk Düsseldorf des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit ca. 499.000 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 233 km² die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens. Sie ist ein Oberzentrum und liegt in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Infrastrukturell ist Duisburg über die Bundesautobahnen A3, A40 und A42 sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Flughafen Düsseldorf befindet sich in ca. 15 km in südlicher Richtung. Die Stadt verfügt über einen ICE-Bahnhof. Innerstädtisch ist Duisburg mit einem engen Netz aus S- und U-Bahn-Linien, Straßenbahn- und Buslinien erschlossen. Das gut ausgebaute Wasserstraßennetz ist überregional an Rhein und Ruhr angebunden.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Makrolage.

2.3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Duisburg im Stadtteil Neudorf des Stadtbezirks Duisburg-Mitte. Die Entfernung zum Zentrum Duisburgs beträgt rd. 1 km. Der Stadtteil ist rd. 10 km² groß und beherbergt ca. 27.000 Einwohner, verfügt über eine gute verkehrs- und versorgungstechnische Infrastruktur und zeichnet sich durch mittlere Wohnlagen und mittlere bis gute Bürolagen mit jeweils durchschnittlicher Nachfrage aus.

Die Umgebungsbebauung wird durch eine geschlossene Bebauung mit 3-bis 8-geschossigen Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern und einer Tankstelle geprägt. Die gemischte Nutzung der Grundstücke ist vorherrschend. Die „Mülheimer Straße“ ist eine vierspurige Straße mit hohem Verkehrsaufkommen. In der Mitte sind Gleise für den Straßenbahnverkehr verlegt. An den Seiten befinden sich jeweils Gehwege, Straßenbeleuchtung und Baumbewuchs. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in begrenztem Umfang verfügbar. Es besteht keine Parkraumbewirtschaftung.

Der Anschluss an den ÖPNV ist großstädtisch ausgebaut. In der „Mülheimer Straße“ befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung. Der S- und U-Bahnhof „Duisburg Hauptbahnhof“ befindet sich ca. 1 km in westlicher Richtung. Für den Individualverkehr besteht in ca. 1,5 km Entfernung in östlicher Richtung Anschluss an die Autobahn A3. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, gastronomische Betriebe und kulturelle Veranstaltungsorte sind in ausreichendem Maß in mittlerer Entfernung vorhanden. Es besteht eine städtisch soziale Infrastruktur mit Freizeitmöglichkeiten im Bezirk. Grundschulen, Kindertagesstätten sowie weiterführende Schulen befinden sich im mittleren Umkreis. Naherholungsmöglichkeiten befinden sich u.a. in den innerstädtischen Grünanlagen und im Bereich des benachbarten Parks „Carstanjens Garten“.

Die Gewerbelage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.

Anmerkung: Alle Entfernungsangaben sind Luftlinie.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Zur Ver- und Entsorgung sind in den Straßen unterirdisch Leitungen für elektrischen Strom, Wasser, Abwasser und Telefon verlegt, die in Form von Hausanschlüssen bis auf die zu bewertenden Grundstücke geführt sind.

2.3.4 Informationen zur sozialen und demografischen Situation

Für die Stadt Duisburg lassen sich folgende statistische Regionaldaten benennen:

Einwohnerzahl	ca. 498.600 Personen (gem. 31.12.2018)
Bevölkerungsdichte	2.142 Pers./km ² (BRD: 229 Pers./km ²)
Bevölkerungsentwicklung	seit 2011: + 2,2 %, Tendenz: sinkend
Bevölkerungsprognose	2012 bis 2030: - 4,6%
Arbeitslosenquote	10,9 % (Stand: 07/2019)
Kaufkraftindex	ca. 83,5 (D = 100; Stand: 2019)

Quellen: Amt für Statistik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit; IVD Immobilienpreisservice 2017/2018; mb-research 2019; eigene Erhebungen

2.3.5 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Grundstückszuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und liegt südlich an der „Mülheimer Straße“ an. Die Länge der Straßenfront an der „Mülheimer Straße“ beträgt rd. 46 m. Die Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 24 m.

Ausrichtung

Die „Mühlheimer Straße“ verläuft im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Ost-West-Richtung.

Beschaffenheit/Bodenverhältnisse

Das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau. Die Topografie ist augenscheinlich annähernd eben. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen. Die Gefahr von Schichtenwasser wird als lagetypisch eingeschätzt.

Anmerkung: In der vorliegenden Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation so weit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe baureifes Land dar.

2.3.6 Altlasten und Kontaminationen

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Bodenbelastungskataster ist das Grundstück im Kataster nicht verzeichnet.

Aufgrund der bekannten bisherigen Objektnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Gemäß Angaben im Ortstermin sind keine Altlasten bekannt. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Das Grundstück und das Gebäude wurden durch den Sachverständigen nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen in den Baulichkeiten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstituten ausgeübt werden kann. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten und Kontaminationen wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

2.3.7 Störende Immissionen

Während der durchgeführten Objektbesichtigung wurden Immissionen aus großstädtischem Straßenverkehr vorgefunden. Es wurden keine weiteren Beeinträchtigungen festgestellt.

2.4 Objekt- und Baubeschreibung

Die baulichen Anlagen 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 bzw. Installationen (Heizung-, Elektro- und Wasserinstallation, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und werden ggf. nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der unterzeichnende Sachverständige übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

2.4.1 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt gemäß den vorliegenden Unterlagen für den Zustand zum Wertermittlungstichtag.

Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahr	1992
Bauart	Stahlbetonskelettbauweise mit Stahlbetondecken; stabilisierende Treppenhauskerne; Vorhangfassaden
Geschosse	1 Untergeschoss, Erdgeschoss und 7 Obergeschosse Nebengebäude EG
Außenwände	Stahlbeton, tlw. Mauerwerk; Stahlbetonskelett mit gläserner Vorhangfassade
Innenwände	Stahlbetonskelett, Mauerwerk, tlw. leichte Trennwände; Systemtrennwände für den Büroausbau
Fenster	Metallrahmen mit 2-facher Isolierverglasung
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Flachdach
Fassaden	vorgehängte Glasfassade
Treppen	Stahlbetontreppen mit Tritt- und Setzstufen aus Beton; Metallgeländer

Heizung / WW	Zentralheizung (Gas), Wärmeabgabe über Heiz- und Kühlsystem in den Decken Warmwasserversorgung über dezentrale Zusatzgeräte
Außenanlagen	begrünte Freiflächen mit Baumbewuchs; befestigte Gehweg- und Zufahrtsbereiche;
besondere Bauteile	2 Aufzüge, teilweise Klimaanlage, Sprinkleranlage

2.4.2 Instandhaltung und Modernisierung

Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden ursprünglich um 1992 errichtet. Laufende Instandhaltung und Objektpflege wird augenscheinlich in überdurchschnittlichem Umfang betrieben.

2.4.3 Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstau

Während der Objektbesichtigung wurden augenscheinlich keine Schäden bzw. Mängel an dem Grundstück und den baulichen Anlagen festgestellt, die über i.d.R. turnusmäßige Instandhaltungsarbeiten hinausgehende Maßnahmen erfordern. Die Substanz beeinträchtigende Schäden bzw. Mängel wurden nicht festgestellt und auf Nachfrage nicht benannt. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

2.4.4 Beschreibung der Ausstattung

Die Beschreibung der Ausstattung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme während der durchgeführten Objektbesichtigung.

Ausstattungsstandard / Ausbau

Sanitärbereiche / Bad / WC	gute Ausstattung mit Hänge-WC; Boden und Wände mit keramischen Belägen
Elektroinstallation	gute Ausführung der Schalter und Steckdosen; Installation unter Putz; tlw. Brüstungskanal; tlw. im Doppelboden mit Bodentanks
Fußböden	in den Büroflächen überwiegend Teppichbeläge; in den Sanitär- und Sozialbereichen keramische Beläge
Wand-/ Deckenoberflächen	Decken geputzt/gespachtelt, gestrichen; tlw. Trockenbau
Türen	Röhrenspantüren mit Metallzargen

2.4.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Nichtwohngebäude lag vor. Danach verfügt das Objekt über einen Heizenergieverbrauchswert von 234,6 kWh/(m² * a), der im orangenen Bereich des EnEV-Anforderungswertes und unterhalb des durchschnittlichen Vergleichswertes für diese Gebäudekategorie liegt.

2.4.6 Ermittlung der Flächen

Nutzflächen

Aus den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse, Flächenberechnungen, Mieterliste) wurden die vorhandenen Nutzflächen überschlägig ermittelt:

Büroflächen (EG bis 7. OG), rd.: 3.630 m²

Stellplätze (UG), rd.: 21 Stk.

Die Nutzflächen werden nach Plausibilisierung anhand der Gebäudegrundrisse und der Objektbesichtigung der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Prüfung führt zu hinreichend genauen Ergebnissen im Rahmen dieses Gutachtens. Die getroffenen Ansätze dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

2.4.7 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauern

Die übliche Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergibt sich aus der gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard mit 70 Jahren.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und der festgestellten baulichen Beschaffenheit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt.

2.5 Objektbeurteilung

Zustand

Das Objekt ist eine durchschnittlich bis gut ausgestattete Büroimmobilie mit jeweils zeitgemäßen und zweckmäßigen Grundrisszuschnitten. Es handelt sich um eine durchschnittliche und nachgefragte Gewerbelage im zentralen Stadtgebiet von Duisburg mit guter technischer Infrastruktur sowie gutem Versorgungsangebot.

Unterhaltung

Insgesamt handelt es sich um einen gut gepflegten Gebäudekomplex ohne substanzielle Schäden o.ä. Die Nutzflächen weisen einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf.

Verwertbarkeit

Aufgrund des Zustandes und der Größe des zu bewertenden Objektes dürfte die Möglichkeit der Vermietung (Kapitalanlage) für einen Ersteher von Interesse sein.

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung

Grundstücke und Rechte an Grundstücken haben keinen absoluten Wert. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird unter dem Verkehrswert eines Grundstücks ein Wert verstanden, den das Grundstück für jedermann besitzt. Dies gilt auch für einen sonstigen Grundbesitz. Dem folgt auch die Definition des Verkehrswertes in §194 BauGB. Dort wird der Verkehrswert als ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis bestimmt.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach einschlägiger Rechtsprechung untereinander gleichwertig und nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemein

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig im Ertragswertverfahren zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung die Rentierlichkeit des Investments (Rendite) im Vordergrund steht.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im Vergleichswertverfahren über einen mittelbaren Preisvergleich anhand der örtlichen Bodenrichtwerte festgestellt. Der Bodenwert des Grundstücks wird nach den Vorgaben der Wertermittlungslehre so ermittelt, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

3.3 Ermittlung des Bodenwertes

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes (BRW-Nummer 50415) den

Bodenrichtwert zum 01.01.2019 mit 350 €/m²

ermittelt. Dabei wurden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und als Maß der Nutzung III bis VIII Vollgeschoss und eine wertrelevante Geschossflächenzahl mit 1,5 angegeben.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss für das benachbarte Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes (BRW-Nummer 50414) den

Bodenrichtwert zum 01.01.2019 mit 450 €/m²

ermittelt. Dabei wurden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und als Maß der Nutzung II bis XIV Vollgeschosse und eine wertrelevante Geschossflächenzahl mit 2,0 angegeben.

Der spezielle Bodenwert des Wertermittlungsobjektes wird durch spezielle Zu- und Abschläge (Korrekturen) aufgrund der tatsächlichen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes ermittelt.

Korrektur wegen Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ ermittelt. Das Bewertungsgrundstück wird ebenfalls als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Diese Situation ist im Bereich des Wertermittlungsobjektes gebietstypisch und bereits im gebietstypischen Bodenrichtwert enthalten. Eine zusätzliche Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen baulicher Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit einem reinen Büro- und Verwaltungsgebäude, bestehend aus Hochhaus und einem Sockelbau bebaut. Das Grundstück ist lagetypisch genutzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird eine tatsächliche WGFZ mit rd. 3,9 erreicht. Somit ergeben sich wertrelevante Abweichungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung gegenüber dem Richtwertgrundstück.

Der Gutachterausschuss Duisburg hat Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Bodenrichtwerte an die tatsächlich vorhandene GFZ ermittelt und letztmalig im Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht. Die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss enden bei einer GFZ des Bewertungsobjektes von 2,4 mit einem Anpassungszuschlag von 30%.

Für die höhere bauliche Nutzung erfolgt gemäß Veröffentlichung ein Anpassungszuschlag in Höhe von 45% (Faktor 1,45).

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt (Größe und Gestalt)

Eine Einschränkung der Bebaubarkeit durch den Grundstückszuschnitt ist nicht gegeben. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen baulicher Einschränkungen durch die Nachbarbebauungen

Für das Bewertungsobjekt sind keine Einschränkungen der Bebaubarkeit bekannt, die wertbeeinflussend sind. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen abweichender Lagemerkmale

Die wertbeeinflussenden Lagemerkmale, insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Mikrolage sowie die Umwelteinflüsse entsprechen weitgehend den Merkmalen der Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen Preisentwicklung

Der herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2019. Signifikante konjunkturelle Preisentwicklungen bis zum Wertermittlungszeitpunkt sind nicht bekannt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der angepasste Bodenwert ergibt sich unter Berücksichtigung der Korrekturen wie folgt.

$$450 \text{ €/m}^2 \times 1,45 \text{ (Produkt der Korrekturen)} = 652,5 \text{ €/m}^2;$$

rd. 650 €/m² Grundstücksfläche.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach mit:

$$1.079 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2 = 701.350 \text{ €};$$

rd. 700.000 €.

3.4 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

3.4.1 Ermittlung der Nutzflächen

Die Immobilie verfügt gemäß den vorliegenden Unterlagen über insgesamt rd. 3.630 m² vermietbarer Flächen. Unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage sowie der individuellen Objekteigenschaften werden diese als nachhaltig vermietbar eingeschätzt. Folgende Flächenqualitäten stehen für eine Vermietung zur Verfügung:

Büroflächen (EG bis 7. OG), rd.: 3.630 m²

Stellplätze (UG), rd.: 21 Stk.

3.4.2 Ermittlung des Rohertrages

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich und nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Marktübliche Mieten

Im Gewerblichen Mietspiegel 2018/19 der Niederrheinischen IHK werden für den Büromarkt in der Duisburger Innenstadt folgende Mieten veröffentlicht:

einfach	6,00 €/m ² Nfl.
gut	9,00 €/m ² Nfl.
sehr gut	13,50 €/m ² Nfl.

Gemäß eigener Recherche (Immoscout24) werden aktuell in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes Büro- und Praxisflächen zwischen 7,00 und 11,25 €/m² Nfl. angeboten.

Gemäß des Duisburger Grundstücksmarktberichts 2019 werden Tiefgaragenstellplätze für durchschnittlich 42 €/Stellplatz (Spanne 25 bis 59 €/Stück) vermietet.

Vorhandene Mieten

Die vereinbarten Nettokaltmieten für die vermieteten Flächen liegen für die Büroflächen zwischen 8,50 und 16,36 €/m² Nfl.

Die Stellplätze sind zu 60,00 €/Stück separat vermietet.

Eine detaillierte Aufstellung ist der Anlage "Mieterliste" zu entnehmen.

Angesetzte Mieten

In der Bewertung werden für die vermieteten Flächen und Stellplätze die vertraglich vereinbarten Mieten als marktübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt. Für die nicht vermieteten Flächen und Stellplätze werden marktübliche Mieten in Ansatz gebracht.

Auswertung der Mietverträge

Es lagen exemplarische Mietverträge sowie Nachträge vor. Die Verträge beinhalten marktübliche Regelungen hinsichtlich der Vertragslaufzeiten, der Wertsicherung, der Optionsrechte und der Umlagen der Betriebskosten. Zusätzlich werden die Kosten der kaufmännischen und der technischen Verwaltung umgelegt. Teilweise sind mietfreie Zeiten vereinbart. Eine detaillierte Aufstellung ist der Anlage "Mieterliste" zu entnehmen.

3.4.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Erfahrungssätzen, nach tatsächlichen Kosten (Vermieterangabe) bzw. in Analogie zu Marktuntersuchungen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wurden die Annahmen bzgl. der Bewirtschaftungskosten im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch den zuständigen Gutachterausschuss berücksichtigt.

Die Verwaltungskosten werden objekttypisch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Anpassung mit 3,0% der Nettokaltmiete jährlich angesetzt.

Anmerkung: Der Ansatz der Verwaltungskosten erfolgt aufgrund der angestrebten, vorgeschriebenen Modellkonformität. In den vorliegenden Mietverträgen werden die tatsächlich anfallenden Verwaltungskosten mit den Betriebskosten auf die Mieter umgelegt. Diese Besonderheit wird bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes angemessen berücksichtigt.

Die Kosten der Instandhaltung für die Objektart des Bewertungsobjekts werden modellkonform nach Abgleich mit Erfahrungssätzen in Abhängigkeit von der Flächenqualität mit 11,30 €/m² Nutzfläche jährlich angesetzt. Für die Stellplätze werden 67 €/Stück in Ansatz gebracht.

Das Mietausfallwagnis wird allgemein bei Gewerbenutzungen mit 4,0% des Rohertrages berücksichtigt. Im vorliegenden Wertermittlungsfall werden für die vorhandenen Nutzungen 4,0% unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet in Ansatz gebracht.

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt 17,27 % des Rohertrages.

3.4.4 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Duisburg veröffentlicht für den Teilmarkt des Bewertungsobjektes keine eigenen LSZ.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2018 für den Teilmarkt der Bürohäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 6,1 % (Spanne 5,0 bis 7,2 %).

Der IVD veröffentlicht mit Stand 04/2019 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser (GND 40 bis 60 Jahre; Bewirtschaftungskosten 20 -35 %) in einer Spanne von 4,0 bis 7,5 %.

Weiterhin wird auf die anerkannte Wertermittlungsliteratur und eigene Daten für vergleichbare Objekte zurückgegriffen.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind allgemeine, durchschnittliche Zinssätze, die entsprechend den individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepasst werden können. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt, abhängig vom Zustand des Gebäudes, der stadträumlichen Lage und der Geschäftslage, wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,0% als marktgerecht eingeschätzt und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes wurde die Besonderheit der Mietvertragsgestaltung (überwiegende Umlage der kaufmännischen und technischen Verwaltung, die i.W. den Verwaltungskosten entsprechen) angemessen berücksichtigt. Aus dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ergeben sich marktübliche und plausible Objektkennzahlen (vgl. Zusammenfassung auf S. 3).

3.4.5 Restnutzungsdauer

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der festgestellten baulichen Beschaffenheit, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude von 70 Jahren, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt.

3.4.6 Vervielfältiger

Nach der Verminderung des Reinertrags durch den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verbleibt ein Reinertragsanteil, der den baulichen Anlagen zugeschrieben wird. Dem Modell des Ertragswertverfahrens liegt die Überlegung zugrunde, dass dieser Reinertragsanteil der Rente aus einem Kapital entspricht, dass dem Ertragswert der baulichen Anlage gleichgesetzt wird und im Laufe der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage aufgezehrt wird. Grundlage der Kapitalisierung ist die Formel der nachschüssigen Zeitrente, nach der die Faktoren (Vervielfältiger) zur Ermittlung des Barwertes aus dem Reinertragsanteil berechnet werden.

Bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,0% beträgt der Vervielfältiger 19,7927.

3.4.7 Ermittlung der Leerstandskosten

Die vorhandenen Büroflächen sowie die Archivflächen sind annähernd vollständig vermietet. Es stehen noch geringfügig Flächen zur Neuvermietung zur Verfügung.

Büroflächen (8 Einheiten), rd.: 995 m²

Stellplätze (UG), rd.: 5 Stk.

Eine nachhaltige Vermietung wird im Zusammenhang mit Erweiterungen bestehender Mietverhältnisse sowie in der Neugewinnung von Mietern gesehen. Für einen geschätzten Zeitraum von 6 Monaten bis zur Vermietung dieser Flächen wird der kapitalisierte Mietausfall wertmindernd berücksichtigt. Weiterhin werden die vermierterseitig verbleibenden, anteiligen Betriebskosten sowie die Maklerprovisionen (2 NKM) in Abzug gebracht.

3.4.8 Marktanpassung

Für die Bewertung des Grundstücks wurden soweit wie möglich bereits in den Wertermittlungsverfahren marktübliche und objektspezifische Eingangsgrößen angesetzt. Insofern spiegeln die Verfahrensergebnisse im Wesentlichen bereits die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt wider. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

3.4.9 Ertragswertermittlung**Rohertrag**

In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Einheiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² bzw. EUR/Stk.]		RoE EUR
				Ist	angesetzt	
Bürogeb.	Büro / vermietet	9	2.635	8,80	8,80	278.256
Bürogeb.	Büro / nicht vermietet	8	995	0,00	10,00	119.400
Tiefgarage	Stellplätze / vermietet	16		60,00	60,00	11.520
Tiefgarage	Stellplätze / nicht vermietet	5		0,00	60,00	3.600
			Σ 3.630			Σ 412.776

Bewirtschaftungskosten**Instandhaltungskosten**

Gebäude	Nutzung	Instandhaltung (EUR/m ² /Stk.)	Fläche/Anzahl (m ² /Stk.)	Inst./Jahr (EUR)
Bürogeb.	Büro / vermietet	11,30	2.635	29.776
Bürogeb.	Büro / nicht vermietet	11,30	995	11.244
Tiefgarage	Stellplätze / vermietet	67	16	1.072
Tiefgarage	Stellplätze / nicht vermietet	67	5	335
				Σ 42.427

Verwaltungskosten

Gebäude	Nutzung	Verwaltung (in % des JRoE)	JRoE (EUR)	Verw./Jahr (EUR)
Bürogeb.	Büro / vermietet	3,0	278.256	8.348
Bürogeb.	Büro / nicht vermietet	3,0	119.400	3.582
Tiefgarage	Stellplätze / vermietet	3,0	11.520	346
Tiefgarage	Stellplätze / nicht vermietet	3,0	3.600	108
				Σ 12.384

Mietausfallwagnis

Gebäude	Nutzung	Mietausfallwagnis (in % des JRoE)	JRoE (EUR)	MAW./Jahr (EUR)
Bürogeb.	Büro / vermietet	4,0	278.256	11.131
Bürogeb.	Büro / nicht vermietet	4,0	119.400	4.776
Tiefgarage	Stellplätze / vermietet	4,0	11.520	461
Tiefgarage	Stellplätze / nicht vermietet	4,0	3.600	144
				Σ 16.512

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks		412.776
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	17,27%	71.323
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks		341.453
- Bodenwertverzinsungsbetrag		28.003
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		313.450
x durchschnittlicher Barwertfaktor	19,7927	
Ertragswert der baulichen Anlagen		
Σ Barwerte der Nutzungen		6.204.021
(RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		700.000
Ertragswert (ungerundet)		6.904.021
Aus dem Ertragswert des Gebäudes und dem Bodenwert ergibt sich der Ertragswert des Bewertungsobjektes mit		6.904.021 €
gerundet		6.900.000 €

4. Verkehrswert

4.1 Basiswerte

Nachfolgend werden die Verfahrensergebnisse wie folgt dargestellt:

Bodenwert:	700.000 €
Wert im Ertragswertverfahren:	6.900.000 €

4.2 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

In der vorliegenden Wertermittlung sind weitere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Ertragswert der Immobilie wird unter der Annahme der Vollvermietung ermittelt. Die entstehenden Kosten bis zum Erreichen der Vollvermietung werden separat ermittelt und in Abzug gebracht.

Miet- und Nebenkostenausfälle

Gebäude	Verm.- dauer <i>Monate</i>	Mietausfall <i>EUR/a</i>	Nebenkostenausfall <i>EUR/m² EUR/a</i>		Ausfall gesamt <i>EUR/a</i>	Zins <i>%</i>	Bwf	Ausfall Barwert <i>EUR</i>
Bürogeb.	6	119.400	12,00	11.940	131.340	4,00	0,5050	66.327
Tiefgarage	6	3.600			3.600	4,00	0,5050	1.818
		Σ 123.000	Σ 11.940		Σ 134.940			Σ 68.145

Vermietungskosten

Gebäude	Verm.- dauer <i>Monate</i>	Vermarktung		Modernisierung/ Restbaukosten		Incentives		Disk.- faktor	Vermietung Barwert <i>EUR</i>
		MM <i>Anz.</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>EUR</i>	MM <i>Anz.</i>	<i>EUR</i>		
Bürogeb.	6	2,0	19.900					0,9806	19.514
Tiefgarage	6	2,0	600					0,9806	589
		Σ 20.500							Σ 20.103

Modernisierungs- und Ausbaurkosten

Die zum Wertermittlungszeitpunkt nicht vermieteten Büroflächen verfügen über einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard und stehen zur Vermietung zur Verfügung. Kosten für die Herstellung eines vermietbaren Zustands fallen nicht an.

Nachfolgend werden die Einzelergebnisse wie folgt dargestellt:

Miet- und Nebenkostenausfälle:	-	68.145 €
Vermietungskosten:	-	20.103 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gesamt	-	88.248 €

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes

4.3.1 Marktlage

Nach den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2018 des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen zeigte der Immobilienmarkt im Jahr 2017 insgesamt stagnierende bis leicht fallende Zahlen.

Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser fiel im Jahr 2017 um 16% gegenüber 2016 bei 1.172 Erwerbsvorgängen. Der Umsatz betrug rd. 5,33 Mrd. € (rd. +7% gegenüber 2016).

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2018 für den Teilmarkt der Bürohäuser folgende Kaufpreise:

Durchschnittlich: 1.254 €/m² Nfl.; Spanne 798 bis 1.710 €/m² Nfl.

Die durch die jeweiligen Gutachterausschüsse ausgewerteten Kauffälle beinhalten nur Eigentumswechsel im Volleigentum (Asset Deal). Kaufpreise, die bei der Veräußerung von Immobilienunternehmen oder Anteilen an diesen Unternehmen (Share Deal) erzielt werden, gelangen den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis. Die Kaufpreisspannen der Gutachterausschüsse decken daher nur einen Teilbereich des Gesamtmarktes ab.

Die mittlere Nettoanfangsrendite für Objekte mit Büronutzungen beträgt für das Bundesgebiet 4,5%. In den 7 größten Bürostandorten der Bundesrepublik hat sich die Spitzen-Nettoanfangsrendite bei 3,0 % eingependelt.

4.3.2 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist allein das Marktverhalten von Bedeutung. Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes kommt für die Verkehrswertermittlung von gewerblich genutzten Objekten i.d.R. das Ertragswertverfahren in Frage, da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjekts an der Rentierlichkeit des Investments (Rendite)orientiert.

Dieser Ausgangswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. In dieser Wertermittlung werden weitere objektspezifische Merkmale (vergl. Kap. Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale) berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen, der Verfahrensergebnisse und der aktuellen Lage am regionalen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks

Duisburg, Mülheimer Straße 100
(Gemarkung Duisburg, Flur 342, Flurstück 549)

zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2019 auf rd.

6.810.000 €

(in Worten: -sechsmillionenachthundertzehntausend- Euro)

geschätzt.

Berlin, den 20.08.2019



Falk Kehlitz
Architekt
Immobilengutachter HypZert (F)



Patrick Wilden
Immobilengutachter HypZert (F)

5. Rechtsgrundlagen, Literatur und Arbeitsmittel

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010, anwendbar ab 01. Juli 2010

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011, in der Bekanntmachung vom 11. Februar 2011

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012, in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, in der Bekanntmachung vom 11. April 2014

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, in der Bekanntmachung vom 12. November 2015

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

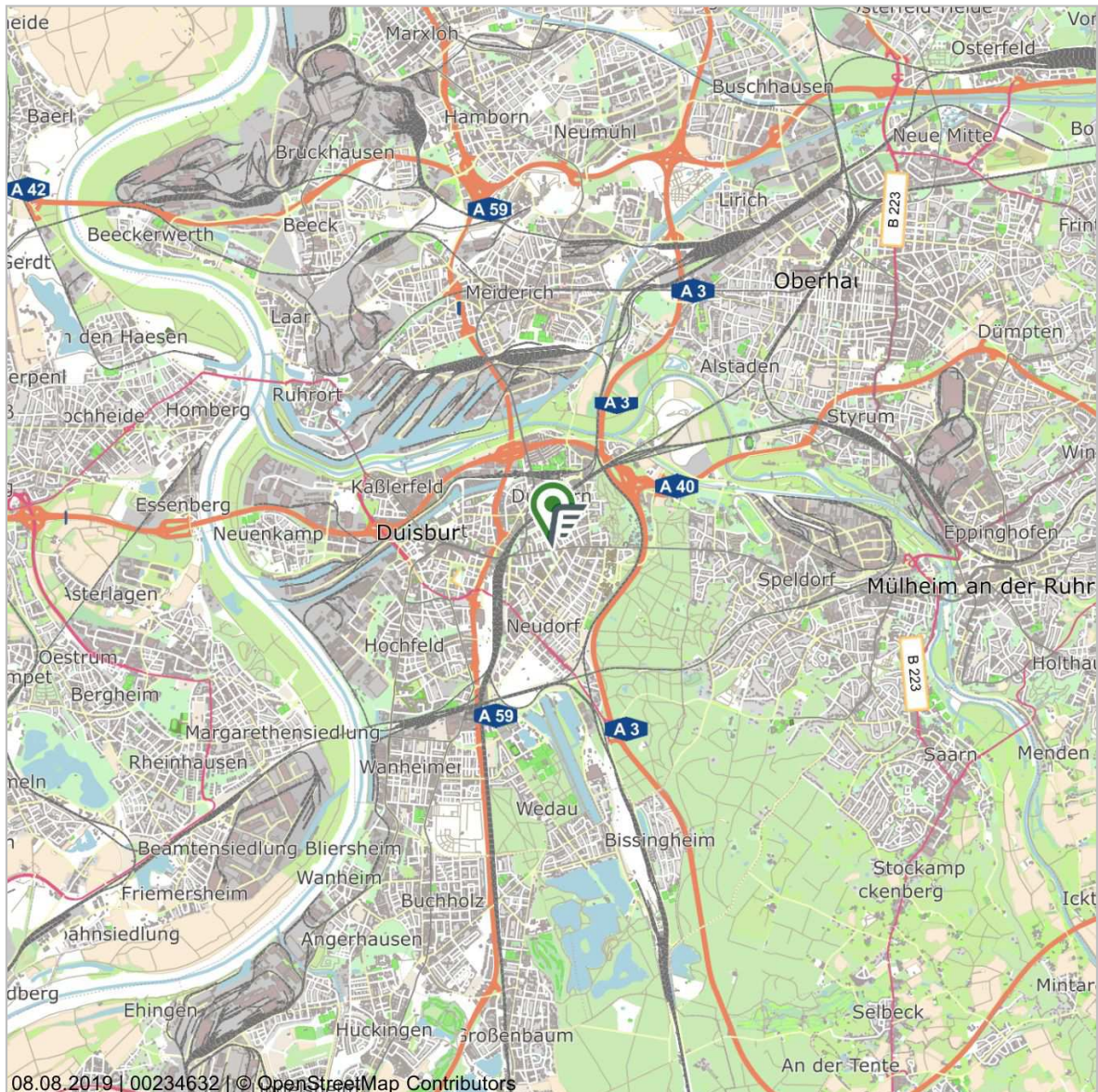
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert im Juni 2013

6. Anlagenverzeichnis

Anlagengliederung..... Seite

Anlage 1	Makrolage, Regionalplan im Maßstab ca. 1:100.000.....	XXXIII
Anlage 2	Mikrolage, Stadtplan im Maßstab ca. 1:20.000.....	XXXIV
Anlage 3	Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich (Kopie)	XXXV
Anlage 4	Gebäudezeichnungen, unmaßstäblich (Kopie).....	XXXVI
Anlage 5	Mieterliste	XL
Anlage 6	Fotodokumentation	XLI

Anlage 1 Makrolage, Regionalplan im Maßstab ca. 1:100.000



Datenquelle:

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

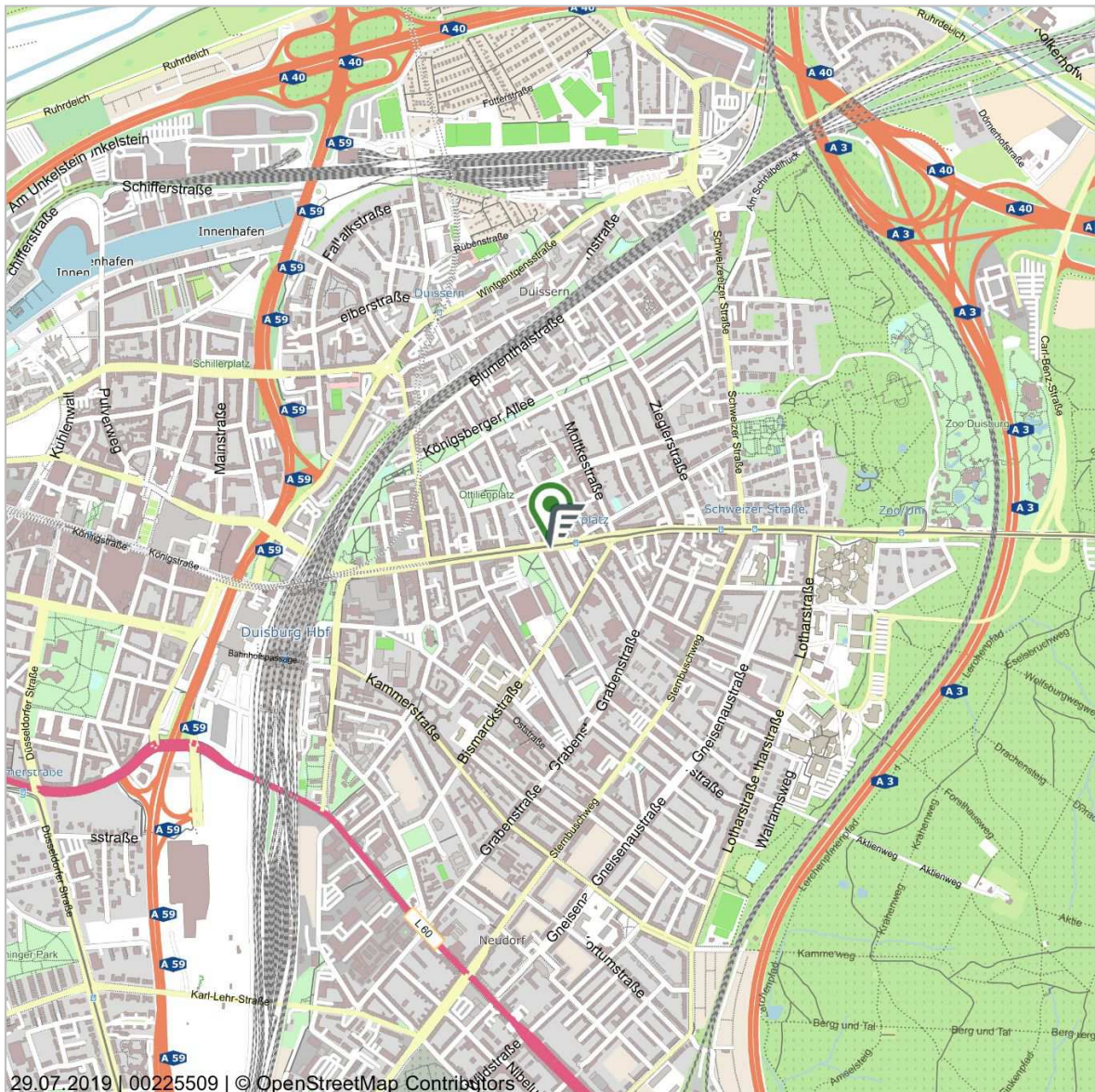
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

Anlage 2 Mikrolage, Stadtplan im Maßstab ca. 1:20.000



Datenquelle:

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

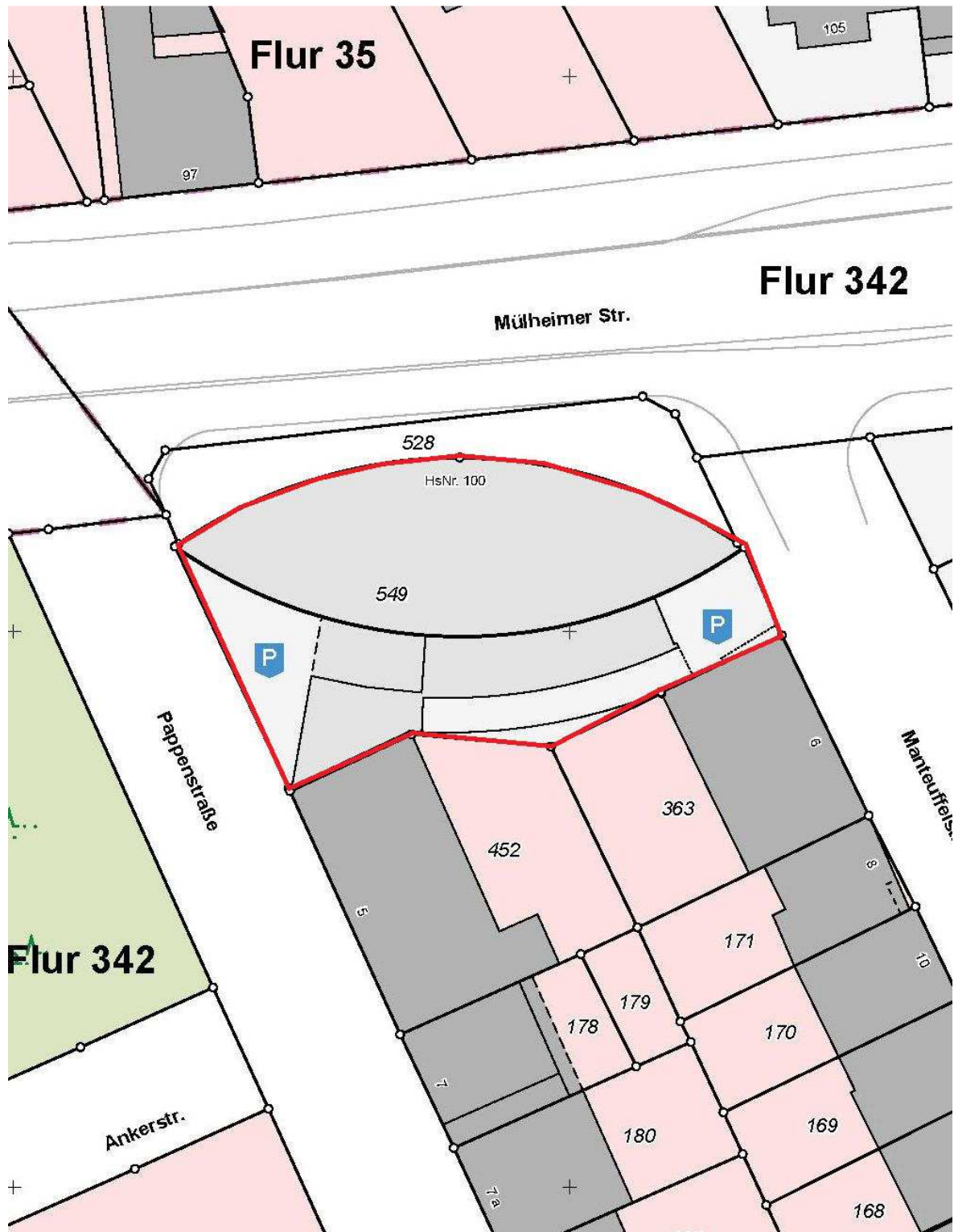
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

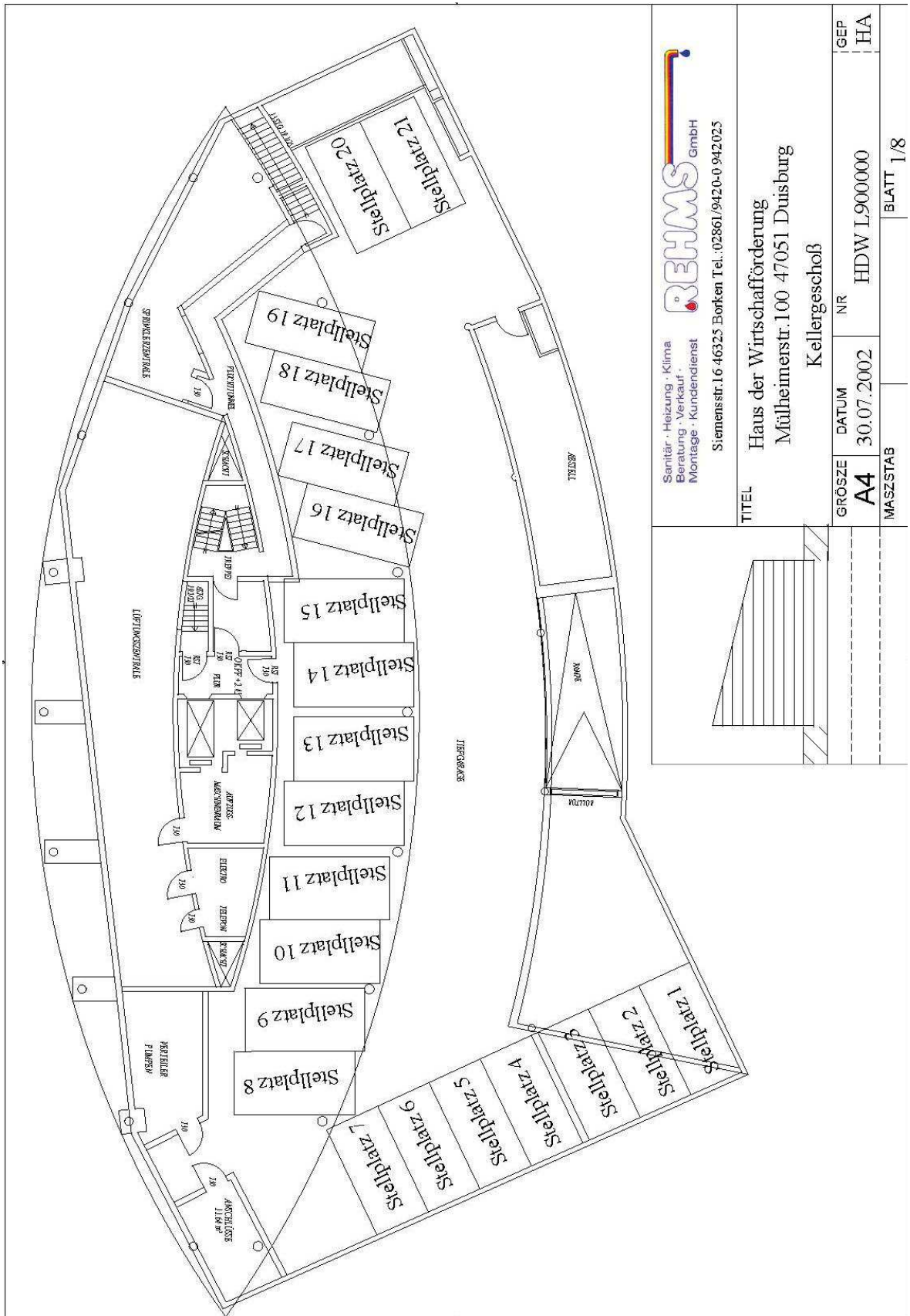
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich (Kopie)

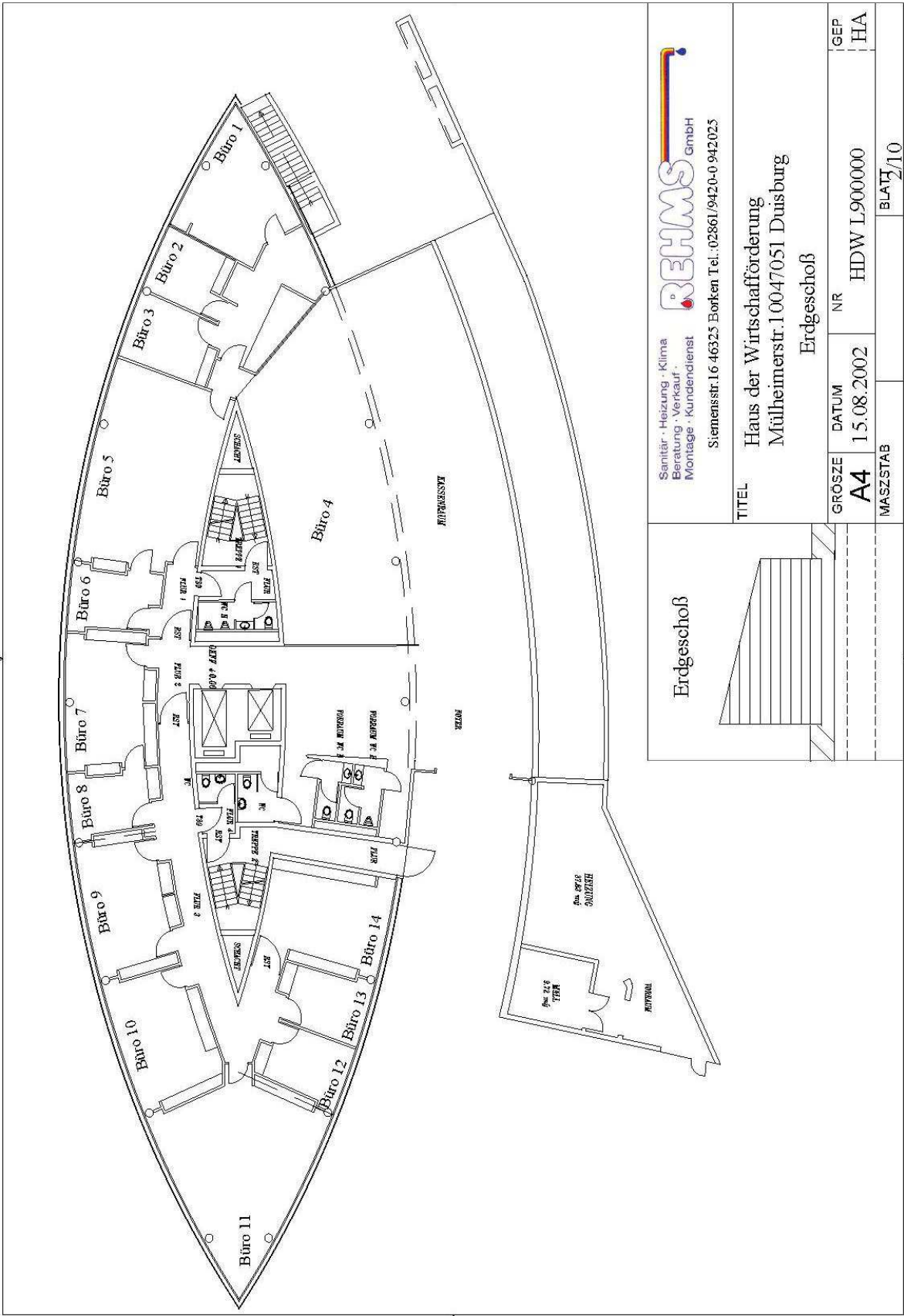


Anlage 4 Gebäudezeichnungen, unmaßstäblich (Kopie)



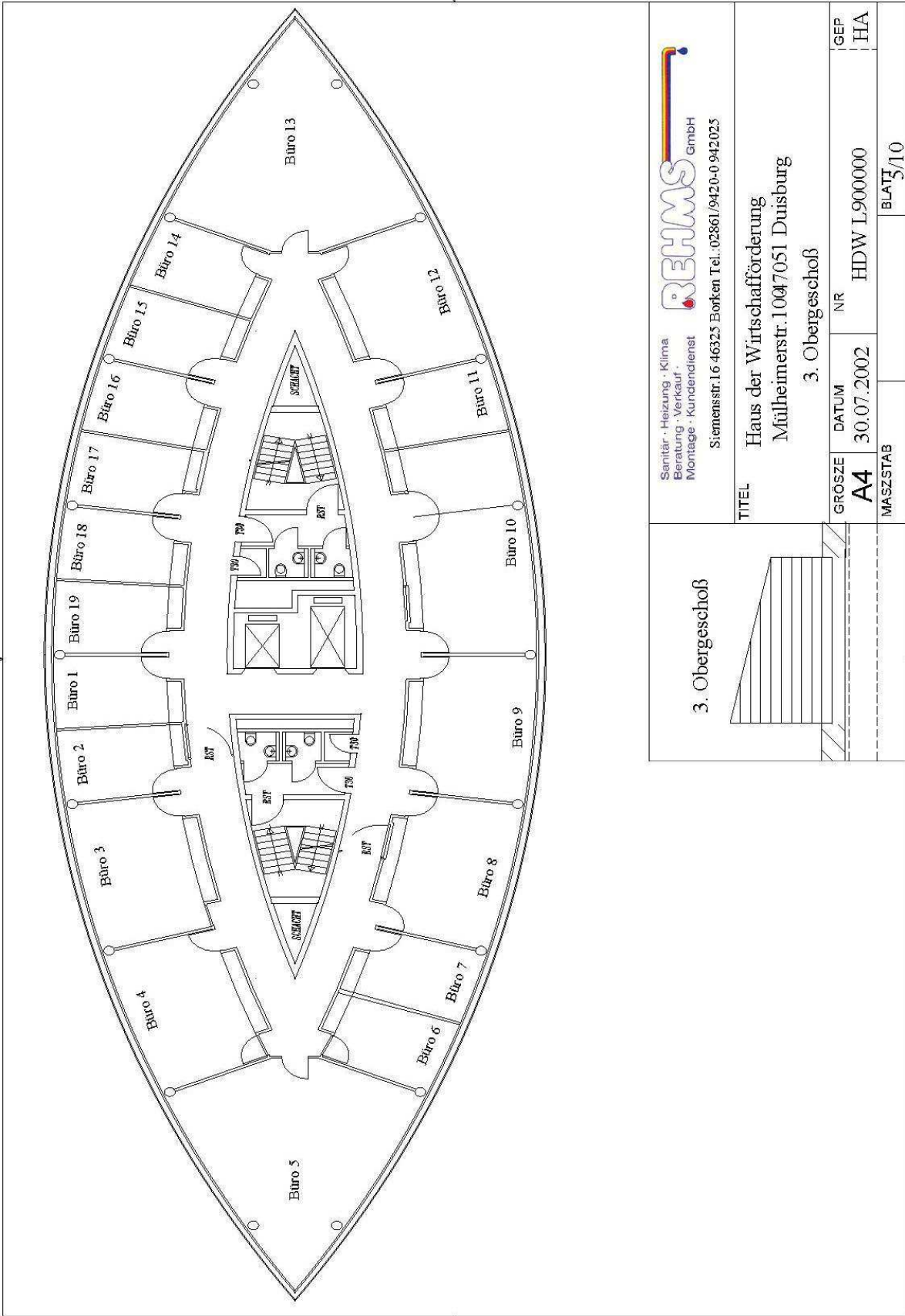
Grundriss Untergeschoss

Anlage 4 Gebäudezeichnungen, unmaßstäblich (Kopie)



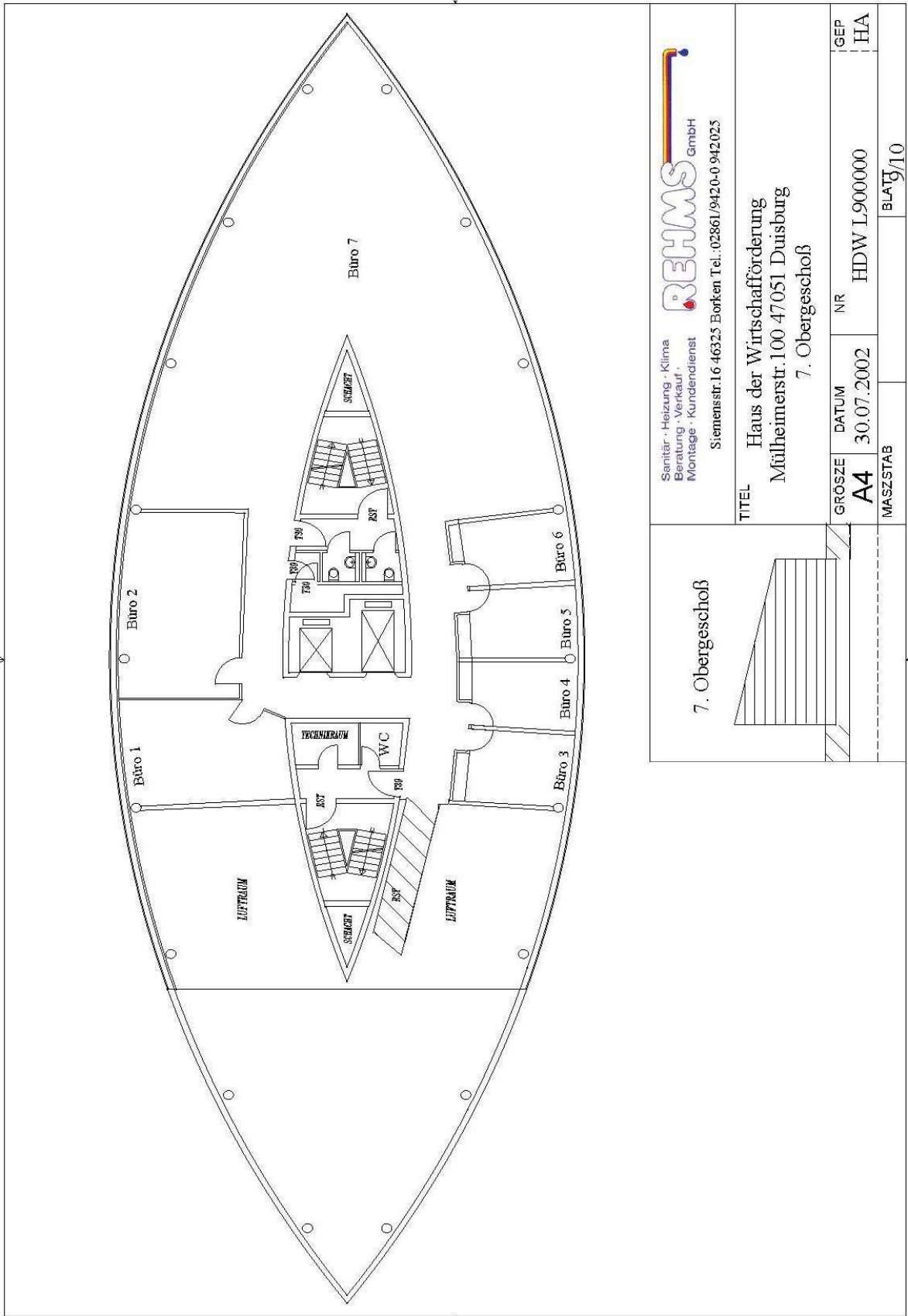
Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4 Gebäudezeichnungen, unmaßstäblich (Kopie)



Grundriss 3. Obergeschoß

Anlage 4 Gebäudezeichnungen, unmaßstäblich (Kopie)



Grundriss 7. Obergeschoß

Anlage 5 Mieterliste

Ertrags- und Flächenaufstellung



Objekt/ Property	
Adresse	Mülheimer Str. 100
PLZ/Ort	47057 Duisburg

Mietstilstellung: 04/2019
Stichtag: 03.05.2019
Abfragedatum:

MIC Duisburg GmbH

Mietername 1. PerName a.d. PerStamm)	Flächenbezeichnung	Flächen in qm	Stellplätze in Stück	Vertrag steuer- pflichtig	Netto Kaltmiete in €	Mietfreie Zeit (neg. Miete)	NK- Vorauszahlung in €	NK- Pauschale in €	USt in €	Gesamtbrutto
Kone GmbH	Büro 3-8, 3.OG	217,30	0,00	Ja	2.105,64	0,00	945,25	0,00	579,67	3.630,56
Kone GmbH	Büro 9, 3. OG	31,50	0,00	Ja	0,00	0,00	137,03	0,00	26,04	163,07
Kone GmbH	Stellplätze Nr. 1-4	0,00	4,00	Ja	240,00	0,00	0,00	0,00	45,60	285,60
Dr. Mustafa Cevus	Büro 19, 3.OG	11,00	0,00	Ja	180,00	0,00	0,00	0,00	34,20	214,20
ORI MARTIN Deutschland GmbH	Büro EG links	196,64	0,00	Ja	1.671,44	0,00	855,38	0,00	480,10	3.006,92
ORI MARTIN Deutschland GmbH	Stellplatz Nr. 16-18	0,00	3,00	Ja	180,00	0,00	0,00	0,00	34,20	214,20
Bung Ingenieure AG	Büro EG rechts	165,36	0,00	Ja	1.405,56	0,00	719,32	0,00	403,73	2.528,61
Bung Ingenieure AG	Stellplatz Nr. 19-21	0,00	3,00	Ja	180,00	0,00	0,00	0,00	34,20	214,20
ZBVV GmbH	Büro 1. OG	398,06	0,00	Ja	3.383,51	0,00	1.671,85	0,00	960,52	6.015,88
ZBVV GmbH	Büro 4.OG	487,61	0,00	Ja	4.144,89	0,00	2.047,97	0,00	1.176,61	7.369,27
ZBVV GmbH	Büro 5.OG	462,02	0,00	Ja	3.927,17	0,00	1.940,48	0,00	1.114,85	6.982,50
ZBVV GmbH	Büro 6.OG	373,34	0,00	Ja	3.173,39	0,00	1.568,03	0,00	900,87	5.642,29
ZBVV GmbH	Stellplätze Nr. 7,10	0,00	2,00	Ja	120,00	0,00	0,00	0,00	22,80	142,80
ZBVV GmbH	Stellplätze Nr. 9, 11	0,00	2,00	Ja	120,00	0,00	0,00	0,00	22,80	142,80
avacon24 GmbH	Büro 7.OG	323,69	0,00	Nein	3.188,35	0,00	1.359,50	0,00	0,00	4.547,85
avacon24 GmbH	Stellplatz Nr. 5, 6	0,00	2,00	Nein	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120,00
Leerstand	Büro 1,8-15, 2.OG	296,20	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 2,3,5,6,7, 2.OG	141,64	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 4, 2.OG	60,59	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 10, 3. OG	30,85	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 11, 3.OG	30,91	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 12-18, 3.OG	153,99	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Stellplätze Nr. 12-15	0,00	4,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Stellplatz Nr. 8	0,00	1,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Showroom EG	249,71	0,00	Ja					0,00	0,00
Summe		3.630,41	21,00		24.139,75 €	0,00 €	11.244,81 €	0,00 €	5.836,17 €	41.220,73 €

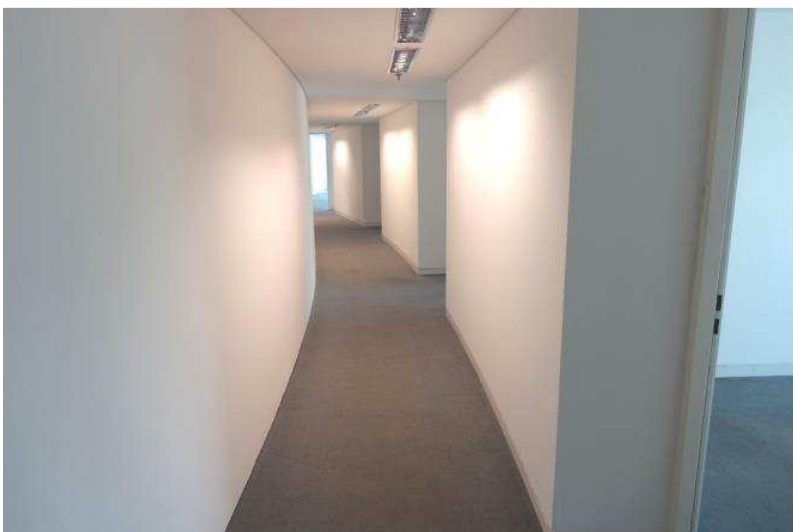
Anlage 6 Fotodokumentation



01 Gebäudeansicht



02 Eingangsbereich



03 exemplarischer
Flur

Anlage 6 Fotodokumentation



04 exemplarisches
Büro im 3.OG



05 exemplarisches
Büro im 7.OG



06 exemplarisches
Büro im 7.OG

Anlage 6 Fotodokumentation



07 exemplarische
Teeküche



08 exemplarischer
Sanitärbereich



09 Treppenhaus

Anlage 6 Fotodokumentation



10 Heizungsanlage
im Nebengebäude



11 Lüftungszentrale



12 Mülltonnenraum
im Nebengebäude

Anlage 6 Fotodokumentation



13 Tiefgarage



14 Blick in die
Straße



15 Umgebung