

# 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: 5. Januar 2024  
Az.: **106 K 051-23**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch** von **Duisburg, Blatt 16664** eingetragenen **44/456 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 210, Flurstück 116 in 47057 Duisburg, Oststraße 183, 183 a, Größe: 268 m<sup>2</sup>, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, mit einem Kellerraum im Kellergeschoss – im Aufteilungsplan vom 24.10.1995 jeweils mit Nr. 2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
03.01.2024 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**47.000 €.**

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	WEG-Verwalter .....	7
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB .....	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Großräumige Lage .....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	10
3.2	Beurteilung der Lage.....	11
3.3	Gestalt und Form .....	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.5	Privatrechtliche Situation .....	12
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	13
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b> ....	<b>15</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	15
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	16
4.3	Nebengebäude.....	17
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	17
4.4	Außenanlagen.....	17
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG .....	17
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	17
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	17
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	19
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	19
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	19
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	19
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	20
5.2	Bodenwertermittlung .....	22
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	23
5.3	Vergleichswertermittlung.....	24
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	28
5.3.4	Vergleichswert.....	29
5.4	Ertragswertermittlung .....	30
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	30
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	33
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	34
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	37
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	37
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	37
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	37
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	37
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>40</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	40
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>41</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem ursprünglich um das Jahr 1900 in Duisburg-Neudorf errichteten, IV-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Liegenschaft wurde 1995 aufgeteilt gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt 8 Sondereigentume. Das Gebäude steht teilweise leer. In den letzten Jahren waren mehrfach Zwangssteigerungsverfahren anhängig. Die im Hofanbau befindliche, leerstehende und schlauchförmig angelegte Wohnung umfasst gemäß Aufteilungsplan 2 Räume, Küche und Bad. Die Größe bemisst sich auf ca. 43 m<sup>2</sup>. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mäßigen Gesamtzustand. Es besteht ein Instandhaltungstau. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.

Baujahr:	ca. 1900 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	268 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 43 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Schadstoffgehalte die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung überschreiten. Eine Gefährdung geht von diesen erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus.
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	keine
Wertermittlungsstichtag:	03.01.2024
Verkehrswert inkl. 20 % Sicherheitsabschlag:	47.000 €
Ertragswert:	53.000 €
Vergleichswert:	63.500 €
Verkehrswert/m <sup>2</sup> :	1.093 €/m <sup>2</sup>
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (Hofanbau)
Objektadresse:	Oststraße 183, 183 a 47057 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 16664, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 210, Flurstück 116, zu bewertende Fläche 268 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 06.12.2023 (Datum des Auftragschreibens)
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:	03.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)  Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	03.01.2024 (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:	03.01.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.  Die Besichtigungsmöglichkeiten waren eingeschränkt. Die Wohnung war nicht zugänglich. Die Innenbesichtigung beschränkte

sich auf das Treppenhaus und das Kellergeschoss.

#### Hinweis

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 106 K 051/23) vom 05.12.2023
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Duisburg, Blatt 16664 (Amtlicher Ausdruck vom 18.10.2023)

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 08.12.2023 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2023** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](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, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)

- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx 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 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter

Eine externe WEG-Verwaltung besteht nicht. Von einer ordnungsgemäßen Verwaltung kann nicht ausgegangen werden.

## 2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB:

Zubehör oder gewerbliches Inventar i. S. d. §§ 97, 98 BGB sind nicht vorhanden.

## 2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 05.12.2023 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 Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen,

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 13.12.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion.

Angaben von Beteiligter 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 Mitte  
Ortsteil Neudorf-Nord

Duisburg ist mit 507.900 Einwohnern (Stand 30.06.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 126.461 Einwohnern bei 24,9 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit 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. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Dezember 2023 rd. 12,5 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,7 %).

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 Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik die Plätze 70 und 64. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

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

überörtliche Anbindung:

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

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Duissern in ca. 1,8 km Entfernung
- A 3, Ausfahrt Duisburg-Kaiserberg in ca. 2 km Entfernung.

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 1,5 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 20 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf dem Sternbusweg (Linien NE3, NE9, 937) auf der Kammerstraße (Linien NE3, NE4, NE9, 933) sowie auf der Lotharstraße (Linien 924, 927).

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Neudorf wird umrahmt vom Stadtteil Duissern im Norden, dem Duisburger Stadtwald im Osten, dem Sportpark Duisburg im Süden, sowie von der Eisenbahntrasse der heutigen Hauptstrecke Köln – Hamm im Westen. Die Entfernung an die östlich anschließende Innenstadt beträgt ca. 2,5 km.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend IV-V-geschossige Wohnbebauung.

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr  
L-den > 50... <= 60 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 12.12.2023)

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage

Die Wohnlage in Neudorf gilt aufgrund der Nähe zur Universität, zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof als nachgefragt und vermietungssicher.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind überwiegend im näheren Umfeld beziehungsweise vollumfänglich im weiteren Stadtgebiet vorhanden. Die rd. 300 m entfernte Fußgängerzone der Oststraße gilt als beliebte Einkaufsstraße des Quartiers. Ein Discounter ist fußläufig auf dem Sternbuschweg erreichbar. Zudem gibt es einen Wochenmarkt auf dem Ludgeriplatz.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

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

Straßenfront:

ca. 7,50 m

mittlere Tiefe:

ca. 38 m

Grundstück                      Größe:

Flurst. Nr.: 116                      268 m<sup>2</sup>

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

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es bestehen 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):	<p>Gemäß dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW (<a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a>) befindet sich das zu beurteilende Objekt in einem Gebiet mit folgendem Merkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erdbebengefährdung</li><li>• Gasaustritt in Bohrungen</li></ul> <p>Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.</p>
Altlasten:	<p>Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 11.05.2020 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>Für das Grundstück besteht kein konkreter Altlastenverdacht.</p> <p>Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Schadstoffgehalte die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung überschreiten. Eine Gefährdung geht von diesen erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus.</p>
Anmerkung:	<p>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.</p>

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:</p> <p><u>Lfd. Nr. 3:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 106 K 051-23). Eingetragen am 18.10.2023</p>
Anmerkung:	<p>Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.</p> <p>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.</p>
Herschvermerke:	<p>Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.</p>

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 14.03.2022 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

#### 3.6.2 Bauordnungsrecht

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

**Anmerkung:**

**Ist der Bauakte war erkennbar, dass das Gebäude mehrfach Gegenstand ordnungsbehördlicher Verfahren war. Hierbei ging es um Herstellung eines 2. Rettungsweges, insbesondere für die Räumlichkeiten im Anbau.**

**Gemäß eines Aktenvermerks vom 04.06.2018 sollen alle Maßnahmen zur Herstellung des 2. Rettungsweges für das Objekt Oststr. 183 umgesetzt sein. Bietinteressenten wird empfohlen, diesbezüglich vor Vermögensdisposition nochmals eigene Recherchen anzustellen.**

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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.

### 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 bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Die Liegenschaft wurde gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt 8 Sondereigentume aufgeteilt.

Soweit anständig erkennbar, stand die gegenständliche Wohnung leer.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	V-geschossiges überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Wohn- und Geschäftshaus; beidseitig angebaut; Unterkellerung; ausgebautes Dachgeschoss; II-bzw. V-geschossiger, unterkellertes Anbau
Baujahr:	Ursprungsbaujahr vermutlich ca. 1900; Wiederaufbau gem. Bauakte mit Bauschein 1386/52 im Jahr 1952
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	straßenseitige Fassade im EG mit Mosaikmatten belegt, darüber vorgehängte Fassade; rückseitig ebenfalls vorgehängte Fassade

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	; Kellerboden mit Kopfsteinpflaster, darüber Estrich Kellerwände in Ziegelmauerwerk; Nutzung der Kellerräume als Abstellräume
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk

Geschossdecken:	Eisenbetondecke im Kellergeschoss,
Treppenhaus:	abgemauertes Treppengeländer mit Holzhandlauf;
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit feststehendem Element und Glasausschnitt; Klingeltafel mit Gegensprechfunktion; Eingangsbereich mit baujahrtypischen Steinzeug; Wände mit Mosaik-Steinzeugmatten belegt, darüber verputzt und gestrichen
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; straßenseitig zwei Gauben

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	unklar  Dem Unterzeichner ist aus anderen Zwangsvollstreckungsverfahren bekannt, dass in den Einheiten Gasetagenheizungen verbaut wurden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

#### 4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gauben</li></ul>
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"><li>• erhebliche Durchfeuchtungen im Kellermauerwerk</li><li>• Nässeschäden; bei Starkregen scheint stellenweise Wasser einzudringen.</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mäßigen Gesamtzustand. Es besteht ein Instandhaltungsstau.

### 4.3 Nebengebäude

#### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine vorhanden.

### 4.4 Außenanlagen

#### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

### 4.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

#### 4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet mit einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Hierbei handelt es sich um Räumlichkeiten im Hofanbau.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt ca. 43 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde anhand des in der Anlage beigefügten Aufteilungsplans auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat gem. Aufteilungsplan folgende Räume:  
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad

Grundrissgestaltung: Der schlauchförmige Grundriss genügt nur einfachen Wohnansprüchen.

Besonnung/Belichtung: unbekannt

#### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums war nicht möglich.

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

nicht bekannt

Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt

#### 4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
besondere Bauteile:	unbekannt
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene Räume” (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Allgemeinbeurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung.

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Instandhaltungsrücklage:	Angaben zum Hausgeld oder einer etwaigen Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

## 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 21). 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 21).

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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 21) **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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21). 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 21).

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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 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 21).

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

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

zur Verfügung.

### Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Sachwertverfahren

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

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Kammerstraße---Mehrfamilienhäuser) **380 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	268 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>380,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.01.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Kammerstraße--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 380,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,2	2,00	× 1,32	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	268	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	IV	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>501,60 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>501,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 268 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 134.428,80 € <b>rd. 134.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 insgesamt **134.000 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

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

### E2

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

### 5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 44/456) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	134.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	134.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 44/456	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.929,82 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 12.929,82 € <b>rd. 12.900,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 **12.900 €**.

## 5.3 Vergleichswertermittlung

### 5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Richtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte Immobilienrichtwerte (IRW) für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt und durch Beschluss am 24.05.2022 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 festgesetzt. Immobilienrichtwerte sind aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitete, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie werden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise abgeleitet. Immobilienrichtwerte sind bezogen auf fiktive Eigentumswohnungen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (sogenannte Normwohnungen). Damit ist der Objektzustand anhand signifikanter Einflussgrößen wie z. B. Lage, Gebäudealter und Wohnfläche definiert. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023 und stützen sich auf geeignete Kaufpreise aus dem Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2022.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte abgeleitet worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum in Duisburg ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen dem Mittel der Merkmale der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Normobjekte werden regelmäßig überprüft und nur bei starken Abweichungen geändert. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i.d.R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet. Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup> WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein. Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Immobilienrichtwerte gelten ausschließlich für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum. Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern sowie in geringerem Umfang in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenden Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde.

Die Immobilienrichtwerte sind nicht anwendbar auf

- Sanierungsgebiete
- Erstverkäufe (Neubauten)
- Umwandlungen (Aufteilung bestehender Mietwohngebäude in Wohnungseigentum)
- Wohnungseigentum in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie
- Wohnungserbbaurechte.

### **Anwendung**

Der ausgewählte Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwerts zu berücksichtigen.

Da der Immobilienrichtwert sich immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung dieser Abweichungen stellt der Gutachterausschuss entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit. Es ist zu beachten, dass sich der Immobilienrichtwert nur mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt anpassen lässt (Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten und Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind nicht zulässig.

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

- Wohnlage
- Gebäudealter
- Wohnfläche
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Anzahl der Einheiten in der Anlage

- Ausstattung
- Anzahl der Geschosse
- Geschosslage der Wohnung
- Balkon, Loggia oder Terrasse
- Mietsituation
- Gebietsgliederung

Abschließend erfolgt die Ermittlung des Vergleichswerts der Eigentumswohnung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Anpassungen an die Modelldefinition bzw. von besonderen objektspezifischen Merkmalen (boG). Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind dabei nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Weitere Einzelheiten zum Modell sind den örtlichen Fachinformationen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu entnehmen.

### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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 Instandhaltung, 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 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ( )	= 1.950,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	<b>= 1.950,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.01.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	Gute Lage	Gute Lage	× 1,00	
Geschosslage	1. OG	EG	× 1,04	E01
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	65,00	43,00	× 0,90	E02
WE im Gebäude	10	8	× 1,01	E03
Baujahr	1951	1900	× 1,04	E04
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
WE in der Anlage	19	8	× 1,02	E05
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,87	E06
Vollgeschosse	4	4	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.701,31 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			<b>= 1.701,31 €/m<sup>2</sup></b>	

#### Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### E01-E06

Anpassung entsprechend den in der "Örtliche Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)" veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

### 5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.701,31 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.701,31 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 43,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 73.156,33 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 3.657,82 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 69.498,51 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 6.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 63.498,51 €</b> <b>rd. <u>63.500,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 mit rd. **63.500,00 €** ermittelt.

#### Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### E2

Die im Verfahren verwendeten Wertermittlungsansätze wurden dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg entnommen. Die zugrunde liegenden Daten wurden für den Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2022 ermittelt. Es handelt sich um Jahresdurchschnittswerte. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt haben sich im Jahr 2023 deutlich verändert. Gestiegene Bauzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten, hohe Inflationsraten zu gestiegenen Baukosten, die Nachfrage in einzelnen Teilmärkten ist rückläufig. Sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch der Geldumsatz ist im Vorjahresvergleich stark rückläufig. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Marktanpassung der Daten an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV). Diese wird sachverständig mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

#### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 73.156,33	Wert
	-5%	-3.657,82 €
Summe		-3.657,82 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.000,00 €
• schlauchförmiger Grundriss	-6.000,00 €
Summe	-6.000,00 €

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 bebauten 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 21) 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.

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21 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 21)**

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 21)**

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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 21)**

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.

**5.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG	43,00		6,33	272,19	3.266,28
Summe			43,00	-		272,19	3.266,28

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.266,28 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>989,83 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.276,45 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,58 %</b> von <b>12.900,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>203,82 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.072,63 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,58 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>30</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>23,746</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 49.216,67 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 12.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 62.116,67 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ -3.105,83 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 59.010,84 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 6.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 53.010,84 €</b>
	<b>rd. 53.000,00 €</b>

## 5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden anhand von veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen modellkonform auf Basis der WoFIV überschlägig ermittelt. 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 sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.11.2021) der Stadt Duisburg abgeleitet.

Beim Mietspiegel 2021 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB wird für den Standort nicht erhoben.

Netto-Mietspiegel 2021 in Euro/m <sup>2</sup>	Gruppe I vor 1948 bezugsfertig		Gruppe II zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig		Gruppe III zwischen 1961 und 1974 bezugsfertig		Gruppe IV zwischen 1975 und 1984 bezugsfertig		Gruppe V zwischen 1985 und 1994 bezugsfertig		Gruppe VI ab 1995 bezugsfertig	
	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
Ab 30m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,99 - 5,62 5,30	5,19 - 5,84 5,51	5,43 - 6,00 5,72	5,49 - 6,29 5,90	5,34 - 6,03 5,70	5,43 - 6,33 5,89	5,31 - 6,23 5,87	5,71 - 6,75 6,23	6,11 - 6,70 6,40	5,98 - 7,61 6,79	6,91 - 8,21 7,56	7,06 - 8,98 8,02
bis 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,88 - 5,47 5,17	5,07 - 5,70 5,38	5,30 - 5,80 5,56	5,53 - 6,10 5,86	5,33 - 5,70 5,57	5,49 - 6,27 5,89	5,32 - 6,07 5,80	5,80 - 6,32 6,16	5,85 - 6,83 6,34	5,91 - 7,52 6,72	6,73 - 8,25 7,48	7,78 - 8,09 7,94
bis 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,93 - 5,56 5,24	4,94 - 5,53 5,24	5,31 - 5,85 5,59	5,59 - 6,14 5,86	5,25 - 5,75 5,49	5,32 - 5,89 5,61	5,30 - 5,99 5,75	5,69 - 6,51 6,10	6,10 - 6,47 6,29	5,85 - 7,47 6,67	6,81 - 8,06 7,43	7,77 - 8,00 7,88
über 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,98 - 5,73 5,35	4,96 - 5,75 5,35	5,24 - 5,82 5,52	5,41 - 6,10 5,76	5,17 - 5,86 5,48	5,26 - 5,72 5,48	5,33 - 5,73 5,52	5,62 - 6,38 6,00	6,05 - 6,32 6,18	5,75 - 7,35 6,54	6,98 - 7,66 7,32	7,72 - 7,82 7,77

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe der Art Wohnung, hält der Unterzeichner einen Ansatz im oberen Bereich der Spanne (fiktives Baujahr) in Höhe 6,33 €/m<sup>2</sup> für marktüblich.

### 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 2021).

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 2021).

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 2021).

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 2021 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 2021), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	580,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	65,33
Summe			989,83 (ca. 30 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

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

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 2023 (S. 65) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Höhe von **2,1 %** mit einer Standabweichung von  $\pm 2,0$  Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 32 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage unter Berücksichtigung des lagetypischen Bodenrichtwertes,
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von **1,58 %** für angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die im Verfahren verwendeten Wertermittlungsansätze wurden dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg entnommen. Die zugrunde liegenden Daten wurden für den Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2022 ermittelt. Es handelt sich um Jahresdurchschnittswerte. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt haben sich im Jahr 2023 deutlich verändert. Gestiegene Bauzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten, hohe Inflationsraten zu gestiegenen Baukosten, die Nachfrage in einzelnen Teilmärkten ist rückläufig. Sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch der Geldumsatz ist im Vorjahresvergleich stark rückläufig. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Marktanpassung der Daten an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV).

Diese wird sachverständig mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (62.116,67 €)	-3.105,83 €
Summe	-3.105,83 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in Duisburg das von der AGVGA NRW entwickelte Modell angewendet.

In Anlehnung an das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden, erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA-NRW), wird im vorliegenden Fall dem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren beigemessen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.000,00 €
• schlauchförmiger Grundriss -6.000,00 €	
Summe	-6.000,00 €

## 5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **63.500 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **53.000 €**

ermittelt.

### 5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,00** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[53.000 \text{ €} \times 1,000 + 63.500 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \mathbf{58.300 \text{ €}}$ .

## 6 Verkehrswert

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

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

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

### Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Mietflächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	58.300 €
Sicherheitsabschlag 20 %:	11.660 €
	46.640 €
	<b>rd. 47.000 €</b>

Der **Verkehrswert** für den 44/456 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47057 Duisburg, Oststraße 183, 183 a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet mit einem Kellerraum im Kellergeschoss

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	16664	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	210	116

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 mit rd.

**47.000 €**

(in Worten: siebenundvierzigtausend 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 05. Januar 2024



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

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 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 2023
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023

## 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 Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 9



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 9



Bild 5: Gartenansicht



Bild 6: Wohnungseingangstür SE Nr. 2

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 9



Bild 7: Treppenhaus



Bild 8: Eingangsbereich

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 9



Bild 9: Zugang Kellergeschoss



Bild 10: Kellergeschoss

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 9



Bild 11: Kellergeschoss



Bild 12: Kellergeschoss

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 9



Bild 13: Kellergeschoss



Bild 14: Kellergeschoss/Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 9



Bild 15: Kellergeschoss/Schadensbild



Bild 16: Kellergeschoss/Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

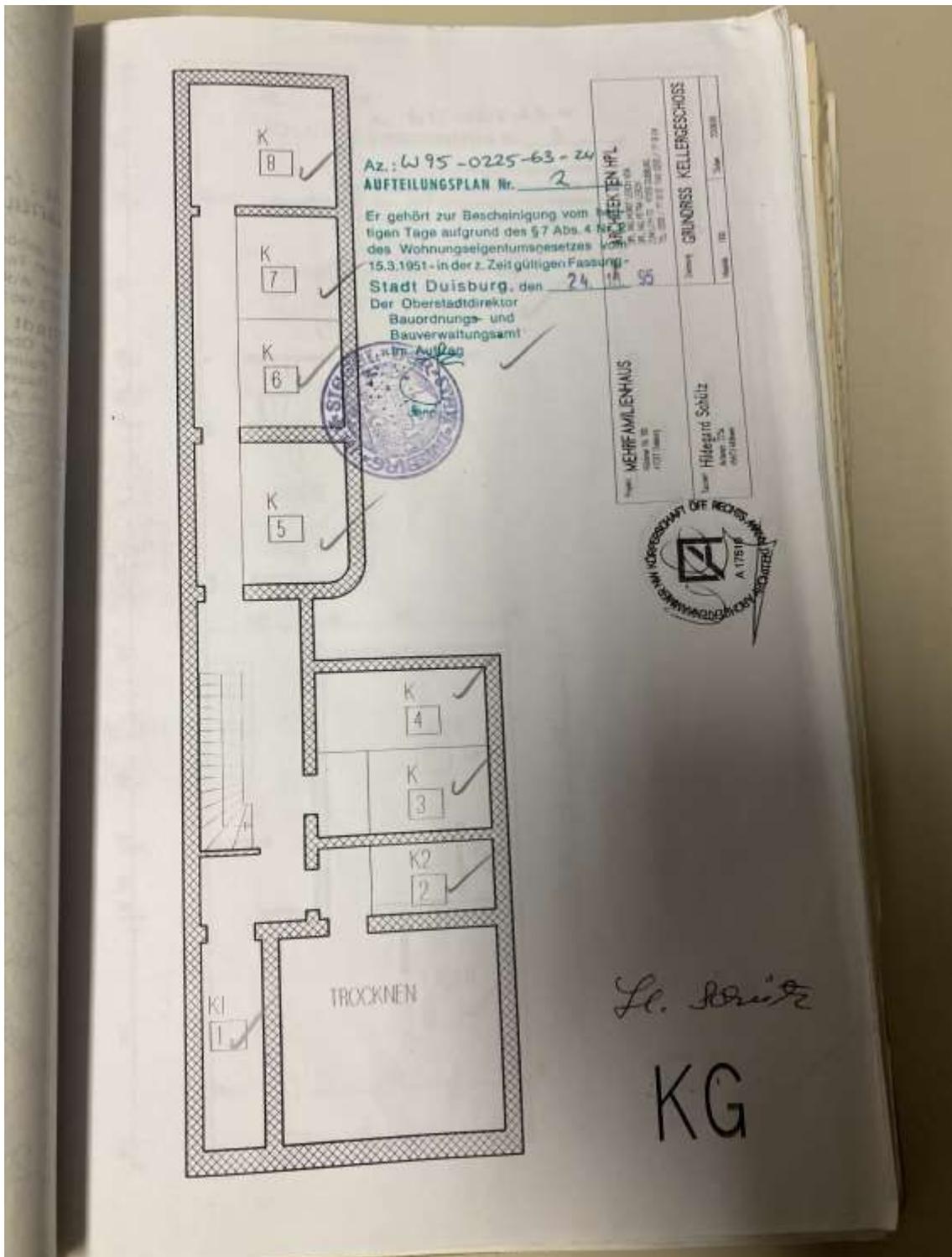
Seite 9 von 9



Bild 17: Ausschnitt rückseitige Fassade/Schadensbild

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

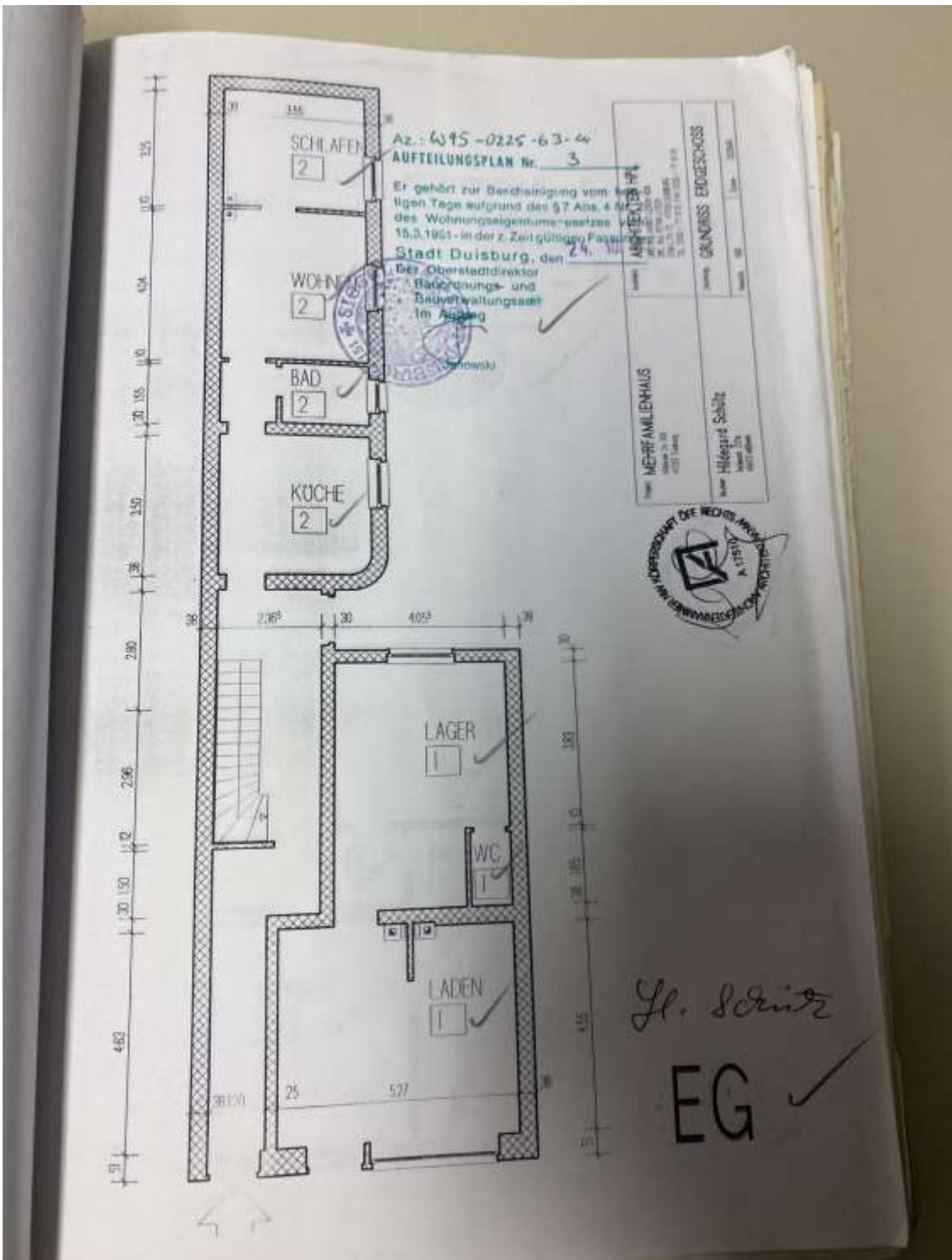
Seite 1 von 2



Grundriss Grundriss Kellergeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg 1:

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

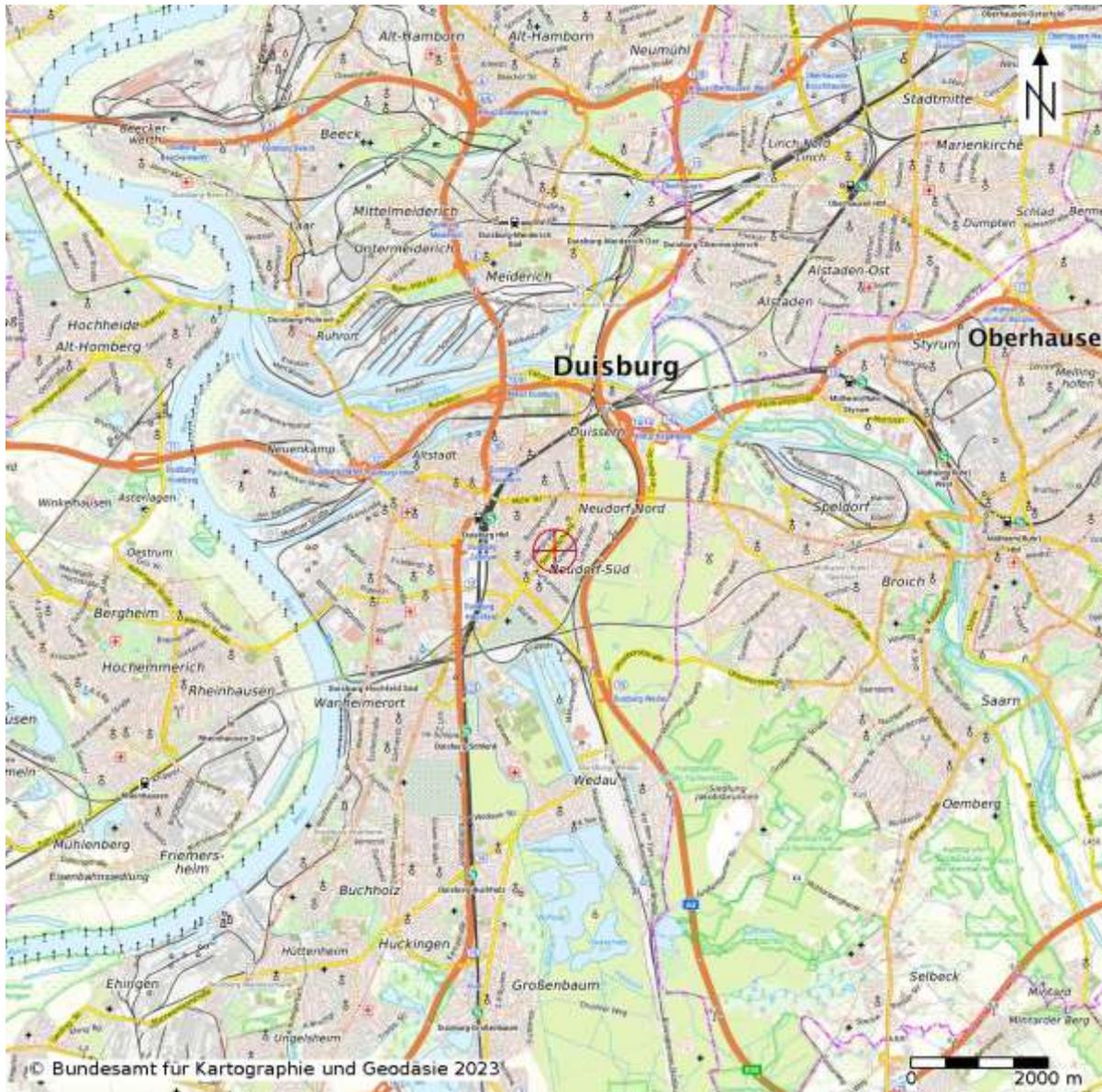
Seite 2 von 2



Grundriss Grundriss Erdgeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg 2:

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

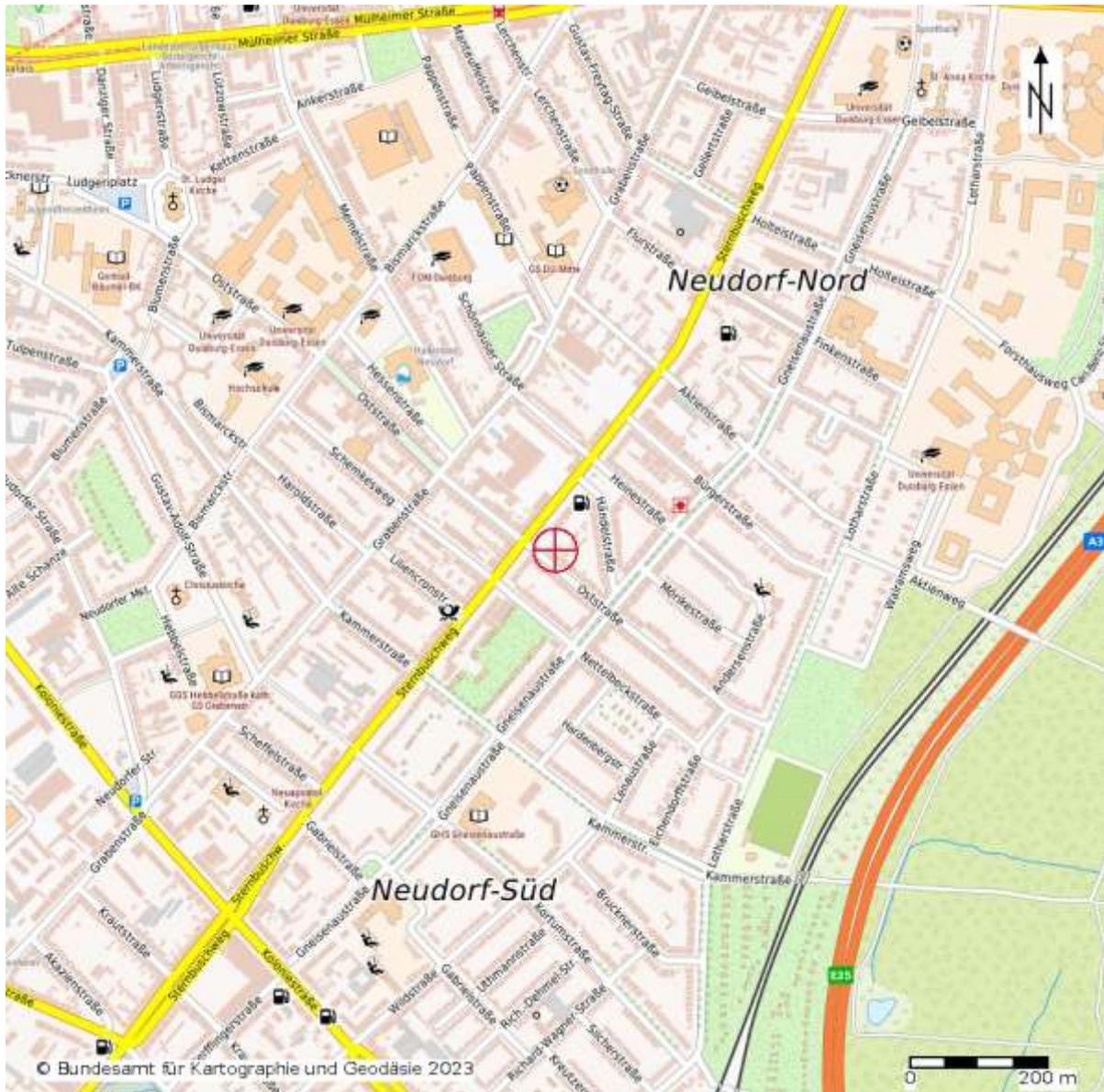
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

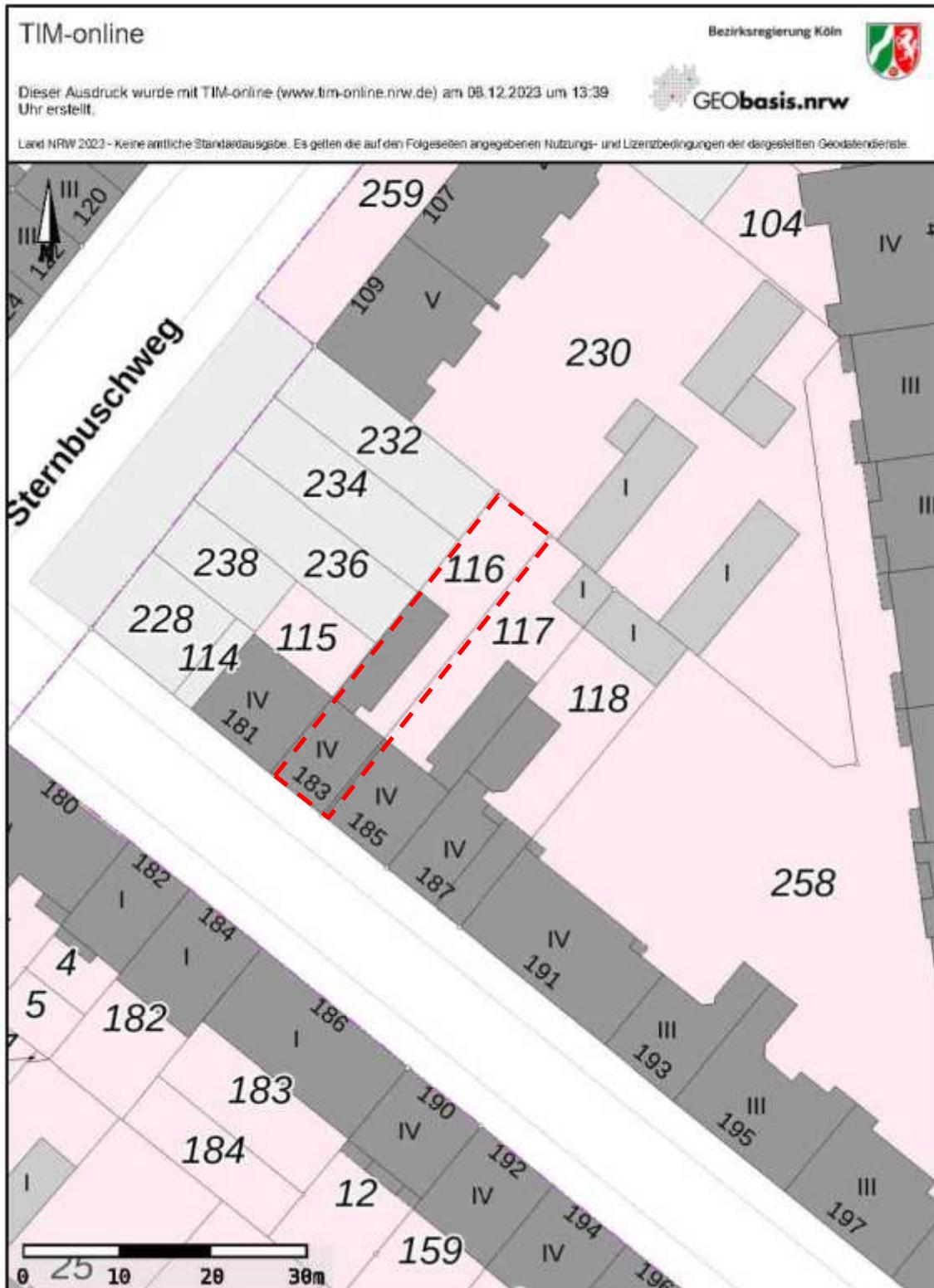
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



### Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -

Seite 1 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

**Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -**

Seite 2 von 4



Geschäftsstelle des IMA GDI  
Nordrhein-Westfalen



**Bauen & Wohnen**

ALKIS

*Flurstücke*

*Flurstücke*

**Flurstück**

3285

Flurstück mit Flurstücksnummer

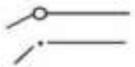
3285

Flurstück mit abweichendem Rechtszustand

----- Strittige Grenze

28/3

Zusammengehörende Flurstücksteile mit Überhaken



Grenzpunkt abgemarkt  
Grenzpunkt, Art der Abmarkung nicht bekannt

**Gebietsgrenzen**

- Grenze der Flur
- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Region, Grenze des Landkreises
- Grenze des Regierungsbezirks
- Grenze der Bundesrepublik Deutschland

**Bezeichnungen**

**Bornheim** Kreisangehörige Gemeinde, Stadt, kreisfreie Stadt

**Schwabing** Wohnplatz

*Im Esch* Gewannbezeichnung

**Weitere Themen**

*Bauwerke*

*WMS Umgebungslärmkartierung 2017 Runde 3*

*Industriefläche, Nachtpegel L<sub>Night</sub>*

**Industrie nachts**

L<sub>night</sub> / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

Gemeindegrenzen

*Industriefläche, 24h-Pegel L<sub>den</sub>*

**Industrie 24h**

L<sub>den</sub> / dB(A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

Gebäude

Gemeindegrenzen

*Flugverkehr, Nachtpegel L<sub>Night</sub>*

**Flugverkehr nachts**

L<sub>night</sub> / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

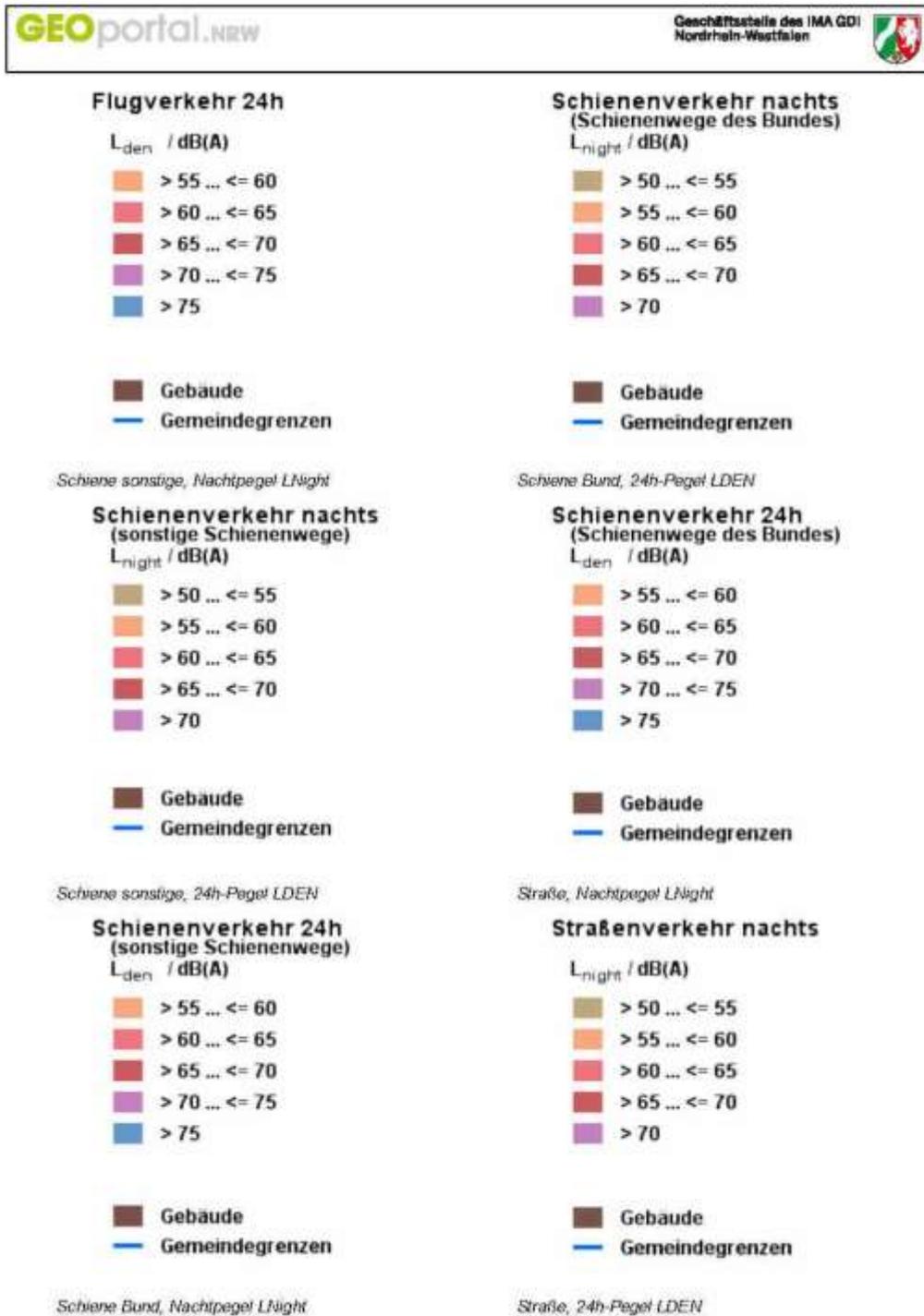
Gemeindegrenzen

*Flugverkehr, 24h-Pegel L<sub>den</sub>*

Quelle: GEOportal.NRW

**Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -**

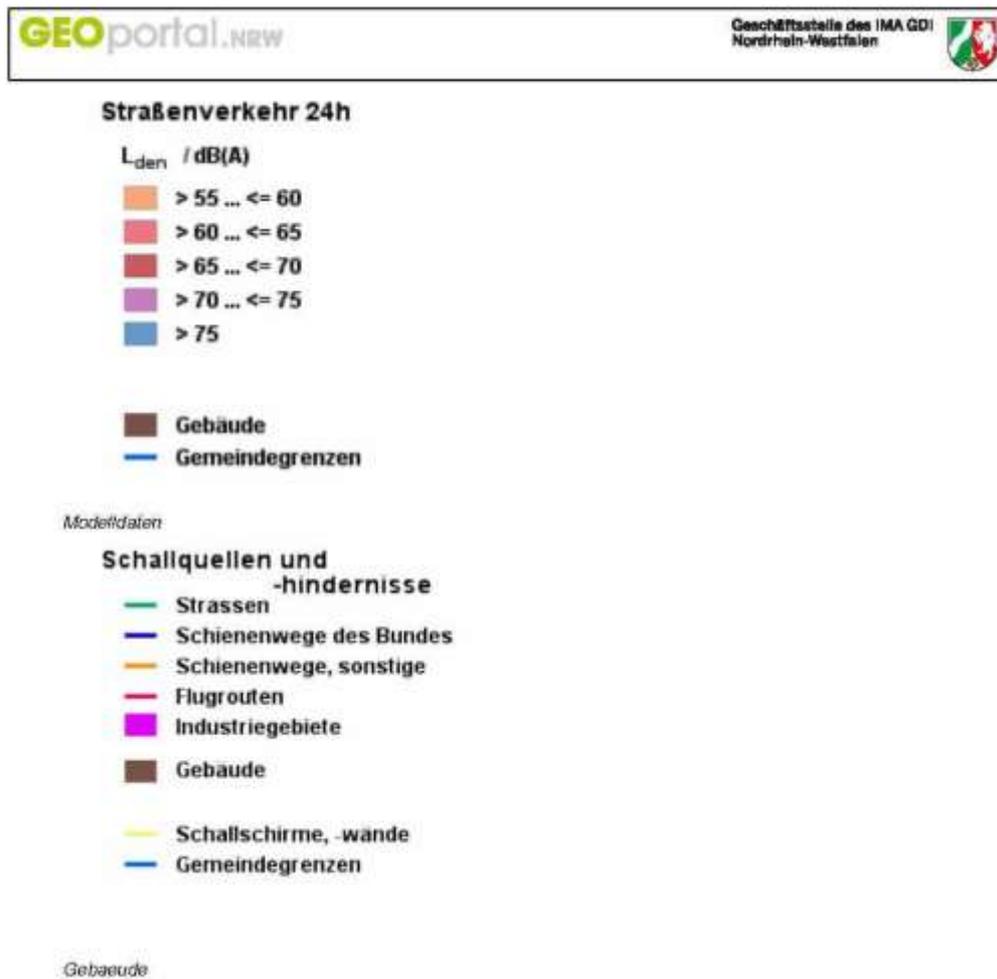
Seite 3 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

**Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -**

Seite 4 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

# Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1



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