

# 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: 25. April 2024  
Az.: **106 K 053-23**

## GUTACHTEN

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

**Bank- und Wohngebäude bebaute Grundstück  
in 47053 Duisburg, Düsseldorf Straße 205, 207, Welkerstraße 4, 6**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
28.03.2024 ermittelt mit rd.

**2.540.000 €.**

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 Wertermittlungsobjekt .....                              | 5            |
| 2.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                        | 5            |
| 2.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                 | 5            |
| 2.4        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....       | 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           |
| 3.1.3      | Beurteilung der Lage .....                                           | 11           |
| 3.2        | Gestalt und Form .....                                               | 11           |
| 3.3        | Topografie .....                                                     | 11           |
| 3.4        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                     | 11           |
| 3.5        | Privatrechtliche Situation .....                                     | 14           |
| 3.6        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                | 14           |
| 3.6.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                    | 14           |
| 3.6.2      | Bauplanungsrecht .....                                               | 15           |
| 3.6.3      | Bauordnungsrecht .....                                               | 15           |
| 3.7        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                    | 15           |
| 3.8        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                      | 16           |
| 3.9        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                    | 16           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>               | <b>17</b>    |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                         | 17           |
| 4.2        | Bank- und Wohngebäude .....                                          | 17           |
| 4.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                           | 17           |
| 4.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                              | 17           |
| 4.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....     | 17           |
| 4.2.4      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                            | 18           |
| 4.2.4.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                    | 18           |
| 4.2.5      | Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....     | 18           |
| 4.3        | Bauzahlen .....                                                      | 20           |
| 4.4        | Nebengebäude .....                                                   | 20           |
| 4.5        | Außenanlagen .....                                                   | 20           |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                            | <b>21</b>    |
| 5.1        | Grundstücksdaten .....                                               | 21           |
| 5.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                  | 21           |
| 5.2.1      | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen ..... | 21           |
| 5.2.1.1    | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....               | 21           |

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.1.2  | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....     | 22        |
| 5.2.2    | Zu den herangezogenen Verfahren .....                                      | 22        |
| 5.2.2.1  | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....           | 22        |
| 5.2.2.2  | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....                             | 23        |
| 5.3      | Bodenwertermittlung .....                                                  | 24        |
| 5.4      | Ertragswertermittlung .....                                                | 26        |
| 5.4.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 26        |
| 5.4.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 26        |
| 5.4.3    | Ertragswertberechnung .....                                                | 29        |
| 5.4.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 30        |
| <b>6</b> | <b>Verkehrswert .....</b>                                                  | <b>36</b> |
| <b>7</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                        | <b>38</b> |
| 7.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 38        |
| 7.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                  | 38        |
| <b>8</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                       | <b>39</b> |

## 1 Übersichtsblatt

**Kurzbeschreibung:**

Es handelt sich um ein ca. 1983 im Duisburger Dellviertel errichtetes Bank- und Wohngebäude (ehemalige Landeszentralbank).

Das Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse (teilweise Staffelgeschosse) und ein Untergeschoss mit Tiefgarage. Die Ausstattung im Erdgeschoss entspricht in weiten Teilen noch der ursprünglichen Nutzung. Hier befinden sich in Leichtbauweise abgetrennte Büro-, Archiv- und Lagerräume sowie massive Tresorräume. Im 1. OG und 2. OG sind überwiegend Büroräume angeordnet. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich zudem fünf Wohneinheiten. Die ursprünglichen Herstellungskosten des Gebäudes sind, wie bei Bankgebäuden oftmals üblich, als überdurchschnittlich zu beurteilen. Der bauliche Zustand zum Stichtag wird als durchschnittlich eingeschätzt. Stellenweise besteht Instandhaltungsstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Es handelt sich in weiten Teilen um ein Zweckgebäude mit stark individuellen Grundrissen und dadurch eingeschränkter Drittverwendungsmöglichkeit. Dies gilt insbesondere für die Flächen im Erdgeschoss.

**Baujahr:**

1983

**Grundstücksgröße:**

insgesamt 4.232 m<sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzflächen:**

Die Gesamtwohnfläche der Wohnungen bemisst sich auf insgesamt ca. 574 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche wurde mit ca. 2.967 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Tiefgarage umfasst 25 Stellplätze. Zudem bestehen ca. 15 Außenstellplätze.

**Mietverhältnisse:**

Das Gebäude wurde zuletzt eigengenutzt. Der Betrieb erschien zum Wertermittlungsstichtag eingestellt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht. Die Wohnungen sollen leer stehen. Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag noch nicht geräumt.

**Lasten und Beschränkungen in Abt. II:**

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstation)
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
- Zwangsversteigerungsvermerk

**Baulastenverzeichnis:**

keine Eintragung

**Altlastensituation:**

kein konkreter Verdacht

**Erschließungsbeiträge § 127 ff BauGB:**

gezahlt bzw. abgegolten

**Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG)**

gezahlt bzw. abgegolten

**Wertermittlungsstichtag:**

28.03.2024

**Verkehrswert:**

2.540.000 €

**Ertragswert:**

2.540.000 €

**Zubehör i. S. d. § 97 BGB:**

Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag teilweise noch möbliert (Büroeinrichtungen, EDV-Anlagen, Kücheneinrichtungen, Bilder). Darüber hinaus wurden abgemeldete Fahrzeuge sowie nicht genau identifizierte Ware auf Paletten sowie Maschinen festgestellt. Nach Rücksprache mit dem Gericht werden diese Gegenstände nicht als Zubehör beurteilt und bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Bank- und Wohngebäude (ehemaliges Landeszentralbankgebäude)                                                                                                                                                                                                  |
| Objektadresse:             | Düsseldorfer Straße 205, 207, Welkerstraße 4, 6<br>47053 Duisburg                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Duisburg, Blatt 7712A, lfd. Nr. 9;<br>Grundbuch von Duisburg, Blatt 7712A, lfd. Nr. 10;<br>Grundbuch von Duisburg, Blatt 7712A, lfd. Nr. 11                                                                                                                                 |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 89,<br>zu bewertende Fläche 920 m <sup>2</sup> ;<br><br>Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 208,<br>zu bewertende Fläche 3.302 m <sup>2</sup> ;<br><br>Gemarkung Duisburg, Flur 334, Flurstück 209,<br>zu bewertende Fläche 10 m <sup>2</sup> |

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Duisburg<br>Zwangsversteigerung<br>Postfach 10 01 10<br>47001 Duisburg<br><br>Auftrag vom 12.03.2024 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer:   | Xxx<br>Xxx<br>Xxx<br>Xxx                                                                                                                        |

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.<br><br>Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.                                                                                                                        |
| Wertermittlungsstichtag:       | 28.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Qualitätsstichtag:             | 28.03.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)<br><br>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:      | 28.03.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die Wohnungen waren nicht zugänglich. Die Innenbesichtigung beschränkte sich auf das Treppenhaus, das Kellergeschoss und die gewerbliche Einheit.

#### Hinweis

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxx.
- Herr xxx
- Herr xxx
- Herr xxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 105 K 053/23) vom 12.03.2024
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Duisburg, Blatt 7712A (Amtlicher Ausdruck vom 06.12.2023)

*Durch die Antragstellerin wurden folgende Unterlagen überlassen:*

- **Gutachten** zur Aktualisierung des Markt- und Beleihungswertes der Firma PCCS ImmoWert GmbH mit Bewertungsstichtag 8.2.2023

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 15.03.2024 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten der 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 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) 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 – **Umgebungsärmkartierung** – (<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; **22 Bände**)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für das Stadtgebiet Duisburg vom 1. Februar 2024
- **Bueromarktbericht-Ruhrgebiet-2024-CUBION**
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

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

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

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

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 12.03.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben 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 nach Angabe der im Ortstermin Anwesenden nicht mehr geführt.
- b) Betriebseinrichtungen sind vorhanden (vgl. Übersichtsblatt). Nach Rücksprache mit dem Gericht handelt es sich nicht um Zubehör und bleibt von daher ohne Wertansatz.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.03.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

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



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) 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 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt 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 März 2024 rd. 12,9 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 6,0 %).

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, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 59, Ausfahrt Duisburg – Mitte, in ca. 800 m Entfernung.

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 2,8 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 21,5 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich direkt auf der Düsseldorfer Straße (Linie 920, 921, 934, NE 2) bzw. in ca. 500 m Entfernung auf der Kremer Straße (U 79)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Dellviertel schließt südwestlich an die Duisburger Innenstadt an.

Es handelt sich um einen rechtsrheinischen Stadtteil im Stadtbezirk Mitte. Das Dellviertel hat 14.891 Einwohner. Der Ausländeranteil beträgt 34,7 % (5.163).

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg; Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend I- bis III-geschossige Wohnbebauung. Auf der gegenüberliegenden Westseite der Düsseldorfer Straße schließt der Böninger Park an. Nördlich liegt das Duisburger Polizeipräsidium. An der Nordseite der Welkerstraße befinden sich noch brachliegende Flächen. Hier ist seit längerer Zeit eine Wohnbebauung projektiert.

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittliche Immissionen bestehen aufgrund von starkem Durchgangsverkehr auf der Düsseldorfer Straße.

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 11.04.2024)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

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

Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung bzw. vollumfänglich in der nördlich angrenzenden Innenstadt.

Hinsichtlich gewerblicher Nutzungen bzw. Büronutzungen wird die Lage als eine mittlere Innenstadtrandlage mit guter Verkehrsanbindung eingestuft. Die Sichtpräsenz des Gebäudes ist aufgrund des umliegenden großkroniger Baumbestand leicht eingeschränkt.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück.

Straßenfronten:

ca. 70 m zur Düsseldorfer Straße

ca. 57 m zur Welker Straße

| Grundstück       | Größe:                     |
|------------------|----------------------------|
| Flurst. Nr.: 89  | 920 m <sup>2</sup>         |
| Flurst. Nr.: 208 | 3.302 m <sup>2</sup>       |
| Flurst. Nr.: 209 | 10 m <sup>2</sup>          |
|                  | <u>4.232 m<sup>2</sup></u> |

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

### 3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraßen

Verkehrsaufkommen:

Auf der Düsseldorfer Straße herrscht starker Durchgangsverkehr. Auf der Welkerstraße überwiegt geringer Anwohnerverkehr.

Parksituation:

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben, wobei die Parkraumsituation tagsüber aufgrund der in der Umgebung befindlichen Bürogebäude und des Polizeipräsidiums stark angespannt ist.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | Auf dem Bewertungsgrundstück selbst befinden sich 25 Tiefgaragenstellplätze sowie ca. 15 Außenstellplätze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Straßenausbau:                                              | asphaltierte Fahrbahnen (Düsseldorfer Straße mit eingelassenen Straßenbahnschienen); beidseitig plattierte Gehwege; Kanalisation, Straßenbeleuchtungseinrichtungen; großkroniger Baumbestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | <p>Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom</li><li>• Wasser aus öffentlicher Versorgung</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li><li>• Fernwärmeanschluss</li><li>• Netzersatzanlage</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | <p>Laut Auszug aus dem Internet-Auskunfts-System Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 11.04.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche:</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>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 21.03.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>„Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p> <p>Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.</p> <p><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></p> <p>Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-</p> |

Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.

Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in **Teilgebiet 2** des Bodenschutzgebietes. In diesem Gebiet liegen erhöhte Cadmiumgehalte im Oberboden vor, die eine Einschränkung des Anbaus von Nutzpflanzen in privaten Hausgärten erforderlich machen. Die Anbaufläche für Nutzpflanzen ist im Teilgebiet 2 auf maximal 10 m<sup>2</sup> pro Garten zu begrenzen. Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter [www.duisburg.de/bodenschutzgebiet](http://www.duisburg.de/bodenschutzgebiet). Weitere zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung einer Schadstoffaufnahme können Sie den allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Gartennutzung entnehmen, die aus Gründen der Vorsorge für das gesamte Stadtgebiet gelten.

Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter [www.duisburg.de/handlungsempfehlungen](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

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

**Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:**

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

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofflagen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit) und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.“

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.

**Anmerkung:**

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

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 betreffend lfd. Nr. 9 des BV:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Errichtung, Betreiben und Unterhaltung einer Netzstation) für die Stadtwerke Duisburg AG. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. März 1982 eingetragen am 18. März 1982.

Lfd. Nr. 2 betreffend lfd. Nr. 9 und 10 des BV:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für xxxxxxxx Bezug: Bewilligung vom 25.02.2021 (UR-Nr. 309/2021, Notar xxxxxx). Eingetragen am 22.03.2021

Lfd. Nr. 3 betreffend lfd. Nr. 9, 10, 11 des BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 106 K 053-23). Eingetragen am 08.12.2023

Anmerkung:

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

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

Herrschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 19.03.2024 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 Bauplanungsrecht

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

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt.

Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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

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

### 3.6.3 Bauordnungsrecht

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

## 3.7 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.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

### **3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Bank- und Wohngebäude (ehemalige Landeszentralbank) bebaut.

Das Gebäude wurde zuletzt eigengenutzt. Der Betrieb erschien zum Wertermittlungsstichtag eingestellt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht. Die Wohnungen sollen leer stehen. Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag noch nicht geräumt.



## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Bank- und Wohngebäude

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | Bank- und Wohngebäude;<br>freistehend;<br>IV-geschossig (mit Staffelgeschossen);<br>Untergeschoss mit Tiefgarage                                                        |
| Baujahr:          | 1983 (gemäß Bauakte)                                                                                                                                                    |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG)<br>lag nicht vor.                                                                                              |
| Modernisierungen: | Gemäß Vorgutachten soll die Heizungsanlage im Jahr 2007 erneuert worden sein. Ansonsten wurden geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. |
| Außenansicht:     | Überwiegend Stahlbeton mit vorgehängter Natursteinfassade                                                                                                               |

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Eine Ermittlung der Nutzungseinheiten bzw. Raumaufteilung war nicht möglich.

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

|                   |                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise                                                                                    |
| Fundamente:       | Betonfundamente                                                                                   |
| Keller:           | Kellerboden aus Beton mit Zementestrich bzw. in Teilen gefliest;<br>Kellerwände in Sichtmauerwerk |
| Umfassungswände:  | Mauerwerk / Stahlbeton                                                                            |

|                      |                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innenwände:          | Mauerwerk / Leichtbauweise                                                                                   |
| Geschossdecken:      | Stahlbetondecken                                                                                             |
| Treppen:             | Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf        |
| Hauseingangsbereich: | Hauseingangstür aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Glasausschnitt; Klingeltafel mit Gegensprechfunktion |
| Dach:                | Flachdachkonstruktion mit Betonplatten; tlw. mit Begrünung                                                   |

#### 4.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

|                        |                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | Fliesen, Laminat, Teppich, PVC, Parkett                                                          |
| Wandbekleidungen:      | tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen                                            |
| Deckenbekleidungen:    | Tlw. abgehängte Decken                                                                           |
| Fenster:               | Aluminiumfenster mit Isolierverglasung                                                           |
| Türen:                 | Stahl-, Alu- und Holztüren (tlw. mit Glaseinsätzen)                                              |
| sanitäre Installation: | Fliesen, einfache bis mittlere Qualität der Sanitärobjekte                                       |
| Heizung:               | Fernwärme, Wärmetauscher, Heizkörper, Lüftungsanlage                                             |
| Elektroinstallationen: | nutzungstypische, durchschnittliche Elektroausstattung mit Kabelschächten, teilweise Doppelböden |

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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:       | Schiebetore, Rampe zur Tiefgarage nach Aussage der Anwesenden mit Heizungsmöglichkeit                                                                                                                                                                                                                                           |
| besondere Einrichtungen:  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hebeanlage im UG</li><li>• Bunkereinrichtung</li><li>• Fahrstühle (zum Stichtag außer Betrieb)</li><li>• Kantine</li><li>• Netzersatzanlage</li><li>• Sicherheitsschleuse im Innenhof</li><li>• Tresorraum mit Lastenaufzug, Rollregalanlage, Wertan- und auslieferungshallen</li></ul> |
| Besonnung und Belichtung: | durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bauschäden und Baumängel: | Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:                                                                                                                                                                                                         |

- Das Objekt ist mit einem zurückliegendem Wasserschaden behaftet, der sich über mehrere Etagen bis in das Untergeschoss gezogen hat. Nach Angabe der Anwesenden sei der Schaden behoben. Stellenweise waren noch offene Decken und Schwarzsimmelbildung erkennbar. Es sind Restarbeiten notwendig..

Ein gesonderter Abzug in der Wertermittlung erfolgt hierfür nicht, da die Behebung im Ansatz der laufenden Bewirtschaftungskosten innerhalb des Ertragswertverfahrens ausreichend berücksichtigt ist.

Sonstige Besonderheit:

In dem durch die Antragstellerin vorgelegten Gutachten wird darauf hingewiesen, dass mehrere Bauteile (laut Liste überwiegend Türen und Feuerschutzklappen) asbesthaltig sind.

Die sachverständige Erfahrung zeigt, dass Gebäude, die bis Anfang der 90er Jahre errichtet oder saniert wurden, aufgrund der damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende Schadstoffe in der Bausubstanz enthalten können (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Dämmungen, behandeltes Holz, PCB in Dichtungen und Beschichtungen, PAK in Dämmstoffen und Beschichtungen).

Eventuell entstehende Entsorgungskosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens und werden in der Bewertung auch nicht berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung und Drittverwendungsmöglichkeit:

Wie für das Baujahr und die Objektart typisch, wurde eine hochwertige Bauweise/Architektur verwendet. Diese entspricht jedoch in weiten Teilen nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Die Gebäudekonzeption als Landeszentralbankgebäude mit Sicherheits- und Tresorbereich ist sehr individuell.

Die Grundrisskonzeption und die Funktionalität der Flächen in den Obergeschossen und im Untergeschoss ist als ausreichend funktional zu beurteilen. Die Büro- und Sozialflächen im 1. OG und 2. OG befinden sich zwar überwiegend in einem noch baujahrtypischen Ausstattungsstandard, hier ist aber eine weitere Vermietbarkeit als Büroflächen denkbar.

Eine Vermietbarkeit der Wohnungen dürfte aufgrund der Innenstadttrandlage und der vorhandenen Grundrisse gut möglich sein.

Die Flächen im Erdgeschoss unterliegen mit ihrer derzeitigen Ausstattung und Konzeption einer stark eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeit. Um die Flächen wieder vermietbar zu machen, ist mit Investitionen zu rechnen.

### 4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden einem durch die Gläubigerin zur Verfügung gestellten Gutachten entnommen, teilweise ergänzt und anhand der vorhandenen und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen auf Plausibilität überprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau.

Geschossfläche (wertrelevant):

ca. 3.795,76 m<sup>2</sup>

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 4.232 m<sup>2</sup> beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 0,9

Nutz-Wohnflächen:

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| KG              | ca. 773 m <sup>2</sup>   |
| EG              | ca. 1.174 m <sup>2</sup> |
| 1. OG und 2. OG | ca. 1.020 m <sup>2</sup> |
| 2. OG - 3. OG   | ca. 574 m <sup>2</sup>   |
| Insgesamt:      | ca. 3.541 m <sup>2</sup> |

Davon ca. 574 m<sup>2</sup> auf Wohnfläche und ca. 2967 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inklusive Archiv, Tresor, Lagerflächen, Sozialräume, Verkehrsflächen und Bunker; exklusive Technikflächen, Sicherheits-schleuse und Tiefgarage)

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit ca. 5530 m<sup>2</sup> ermittelt (inklusive Tiefgarage und Bunker)

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Stellplätze |                         |
| Tiefgarage  | ca. 25 Stellplätze      |
| Außenfläche | ca. 15 Außenstellplätze |

### 4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden

### 4.5 Außenanlagen

- Grünanlagen
- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bank- und Wohngebäude bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Düsseldorf Straße 205, 207, Welkerstraße 4, 6 zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Duisburg  | 7712A | 9         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Duisburg  | 334   | 89        | 920 m <sup>2</sup> |

|           |       |           |                      |
|-----------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                      |
| Duisburg  | 7712A | 10        |                      |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche               |
| Duisburg  | 334   | 208       | 3.302 m <sup>2</sup> |

|           |       |           |                   |
|-----------|-------|-----------|-------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                   |
| Duisburg  | 7712A | 11        |                   |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche            |
| Duisburg  | 334   | 209       | 10 m <sup>2</sup> |

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.2.1.1 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).

### 5.2.1.2 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.

## 5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.2.2.1 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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 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).

### 5.2.2.2 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 bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

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

#### Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 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.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Menzelstraße---(344471/5699422)---Mehrfamilienhäuser) **420 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                |
|------------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei           |
| Geschossflächenzahl (WGfZ)   | = | 0,8            |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II-IV          |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe   |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 30 m           |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                            |   |                |
|----------------------------|---|----------------|
| Wertermittlungstichtag     | = | 28.03.2024     |
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land |
| Geschossflächenzahl (WGfZ) | = | 0,9            |
| Grundstücksfläche (f)      | = | 4.232 m²       |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                    | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|--------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei               |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>420,00 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 28.03.2024           | × 1,00           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                                              |                |                      |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----|
| Lage                                                                                | Menzelstraße---<br>(344471/5699422)---<br>Mehrfamilienhäuser | vergleichbar   | × 1,00               |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                        |                                                              |                | = 420,00 €/m²        |    |
| WGfZ                                                                                | 0,8                                                          | 0,9            | × 1,06               | E2 |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe                                                 | 4.232          | × 1,00               |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land                                               | baureifes Land | × 1,00               |    |
| Vollgeschosse                                                                       | II-IV                                                        |                | × 1,00               |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 30                                                           |                | × 1,00               |    |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich                                                   | Eckgrundstück  | × 0,95               | E3 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                                                              |                | = <b>422,94 €/m²</b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                                    | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>422,94 €/m²</b>                                 |             |
| Fläche                                                     | × | 4.232 m²                                           |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | <b>1.789.882,08 €</b><br><b>rd. 1.790.000,00 €</b> |             |



Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.03.2024 insgesamt **1.790.000 €**.

### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

#### **E1**

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

#### **E2**

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

#### **E3**

Bei den in offener Bauweise bebaubaren Eckgrundstücken entstehen Nachteile, wie z.B. ein überproportionaler Anteil an unbebaubarem Vorderland. Überdies kann die Ecklage mit höheren Erschließungsbeiträgen und Grundbesitzabgaben (Straßenreinigungsgebühren) beeinflusst sein. Für den Eigentümer des Grundstücks bzw. dessen Nutzer bedeutet die Ecklage zudem, dass das Grundstück mehr als üblich einsehbar ist. Diese Umstände begründen einen Abschlag vom Bodenrichtwert, der sachverständig in Höhe von 5 % beurteilt wird.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 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 Unterhaltungszustands 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<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                       | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage            |                |                   | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stck.)           | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Bank- und Wohngebäude | 1           | Lager KG                | 773            |                   | 2,50                                  | 1.932,50         | 23.190,00       |
|                       | 2           | Büro EG                 | 1.174          |                   | 8,00                                  | 9.392,00         | 112.704,00      |
|                       | 3           | Büro 1. OG und 2. OG    | 1.020          |                   | 8,00                                  | 8.160,00         | 97.920,00       |
|                       | 4           | Wohnen 2. OG-3. OG      | 574            |                   | 6,00                                  | 3.444,00         | 41.328,00       |
|                       | 5           | Stellplätze Tiefgarage  |                | 25                | 60,00                                 | 1.500,00         | 18.000,00       |
|                       | 6           | Stellplätze Außenfläche |                | 15                | 25,00                                 | 375,00           | 4.500,00        |
| Summe                 |             |                         | 3.541          | 40                |                                       | 24.803,50        | 297.642,00      |

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>297.642,00 €</b>       |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                         | – <b>74.189,34 €</b>      |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                  | <b>= 223.452,66 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>6,25 %</b> von <b>1.790.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                             | – <b>111.875,00 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                  | <b>= 111.577,66 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = <b>6,25 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>20</b> Jahren Restnutzungsdauer | × <b>11,241</b>           |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                            | <b>= 1.254.244,48 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                    | <b>+ 1.790.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                                | <b>= 3.044.244,48 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                   | <b>+ 0,00 €</b>           |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | <b>= 3.044.244,48 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                        | <b>– 500.800,00 €</b>     |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                            | <b>= 2.543.444,48 €</b>   |
|                                                                                                                                                               | <b>rd. 2.540.000,00 €</b> |

### 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### 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 für die vorhandenen Wohnungen auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2024 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024) der Stadt Duisburg abgeleitet. Beim Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558c und 558d BGB.

Für die Ableitung gewerblicher Mieten standen insbesondere folgende Datenquellen zur Verfügung:

- Mietpreisspiegel 2020/21 von Gewerbeimmobilien im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg
- Bueromarktbericht-Ruhrgebiet-2024-CUBION

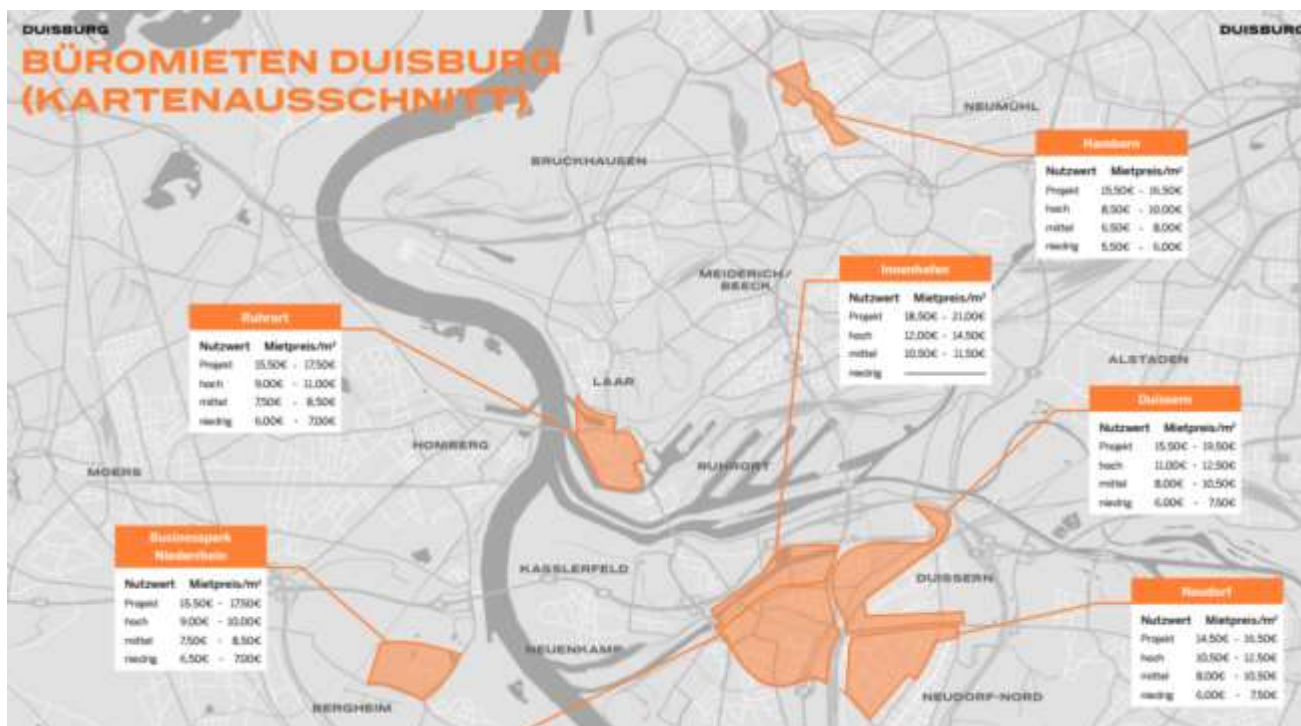
Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup>

| Wohnfläche     | Basismiete          | Wohnfläche     | Basismiete          | Wohnfläche     | Basismiete          | Wohnfläche     | Basismiete          |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> |
| 20 - 21        | 7,33                | 46 - 47        | 6,42                | 72 - 73        | 6,17                | 98 - 99        | 6,05                |
| 22 - 23        | 7,18                | 48 - 49        | 6,39                | 74 - 75        | 6,15                | 100 - 101      | 6,04                |
| 24 - 25        | 7,06                | 50 - 51        | 6,37                | 76 - 77        | 6,14                | 102 - 103      | 6,03                |
| 26 - 27        | 6,96                | 52 - 53        | 6,34                | 78 - 79        | 6,13                | 104 - 105      | 6,03                |
| 28 - 29        | 6,87                | 54 - 55        | 6,32                | 80 - 81        | 6,12                | 106 - 107      | 6,02                |
| 30 - 31        | 6,80                | 56 - 57        | 6,30                | 82 - 83        | 6,11                | 108 - 109      | 6,01                |
| 32 - 33        | 6,73                | 58 - 59        | 6,28                | 84 - 85        | 6,10                | 110 - 111      | 6,01                |
| 34 - 35        | 6,67                | 60 - 61        | 6,26                | 86 - 87        | 6,09                | 112 - 113      | 6,00                |
| 36 - 37        | 6,62                | 62 - 63        | 6,24                | 88 - 89        | 6,08                | 114 - 115      | 6,00                |
| 38 - 39        | 6,57                | 64 - 65        | 6,22                | 90 - 91        | 6,08                | 116 - 117      | 5,99                |
| 40 - 41        | 6,53                | 66 - 67        | 6,21                | 92 - 93        | 6,07                | 118 - 119      | 5,99                |
| 42 - 43        | 6,49                | 68 - 69        | 6,19                | 94 - 95        | 6,06                |                |                     |
| 44 - 45        | 6,45                | 70 - 71        | 6,18                | 96 - 97        | 6,05                |                |                     |

<sup>1</sup> Wohnungen von 20,00 m<sup>2</sup> bis 21,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 20 - 21 m<sup>2</sup> einzuordnen

Quelle: Mietspiegel 2024 der Stadt Duisburg

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Art der Wohnungen, hält der Unterzeichner einen Ansatz in Höhe 6,00 €/m<sup>2</sup> für marktüblich.



Quelle: Büromarkt Ruhrgebiet 2023/24 Cubion

Die Mieten für die gewerblichen Einheiten werden unter Zugrundelegung des o.g. Mietspiegel/Marktberichte sowie aktueller Auswertungen von Immobilienangeboten vergleichbarer Gewerbeobjekte aus dem örtlichen Stadtgebiet wie folgt als marktüblich beurteilt.

Lagerflächen (Kellergeschoss ): 2,50 €/m²  
 Büroflächen (Erdgeschoss/1. OG/ 2 OG): 8,00 €/m² (im EG nach entsprechenden Investitionen)

### 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<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Verwaltungskosten     |                                   |                           |                               |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.)                  | 5 Whg. × 344,00 €         | 1.720,00 €                    |
| Gewerbe               |                                   | 3,0 % vom Rohertrag       | 7.014,42 €                    |
|                       | Garagen (Gar.)                    | 40 Gar. × 45,00 €         | 1.800,00 €                    |
| Instandhaltungskosten |                                   |                           |                               |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.)                  | 574,00 m² × 13,80 €/m²    | 7.921,20 €                    |
| Gewerbe               | Gewerbeeinheiten (G)              | 2.967,00 m² × 13,80 €/m²  | 40.944,60 €                   |
|                       | Garagen (Gar.)                    | 40 Gar. × 104,00 €        | 4.160,00 €                    |
| Mietausfallwagnis     |                                   |                           |                               |
| Wohnen                | 2,0 % vom Rohertrag               |                           | 1.276,56 €                    |
| Gewerbe               | 4,0 % vom Rohertrag               |                           | 9.352,56 €                    |
| Summe                 |                                   |                           | 74.189,34 €                   |

### 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 gemischt genutzte Objekte in Höhe von **3,5 %** mit einer Standardabweichung von ± 2,5 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 24 Jahren und für Bürogebäude einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **6,3 %** mit einer Standardabweichung von ± 2,2 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren.



Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % ([teilweise] vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ohne Berücksichtigung der Stichprobe aus dem Innenstadtbereich nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.  
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden.

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Datenbasis            | 2023                            |
| Anzahl der Fälle      | 20                              |
| Auswertungsmerkmale   | BRW < 550 Euro / m <sup>2</sup> |
| Liegenschaftszinssatz | 3,5 %                           |
| Standardabweichung    | ± 2,5                           |

| Kennzahlen der Stichprobe                        | Mittelwert                  | Standardabweichung           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Restnutzungsdauer                                | 24 Jahre                    | ± 4 Jahre                    |
| Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche                     | 1.030 Euro / m <sup>2</sup> | ± 349 Euro / m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag                            | 14,1                        | ± 4,8                        |
| Wohnfläche                                       | 335 m <sup>2</sup>          | ± 239 m <sup>2</sup>         |
| Nutzfläche                                       | 208 m <sup>2</sup>          | ± 185 m <sup>2</sup>         |
| Wohn-/Nutzfläche                                 | 543 m <sup>2</sup>          | ± 394 m <sup>2</sup>         |
| Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup>          | 5,55 Euro / m <sup>2</sup>  | ± 0,68 Euro / m <sup>2</sup> |
| Nettokaltmiete (Gewerbe)                         | 7,91 Euro / m <sup>2</sup>  | ± 3,63 Euro / m <sup>2</sup> |
| Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) <sup>1</sup> | 6,30 Euro / m <sup>2</sup>  | ± 1,78 Euro / m <sup>2</sup> |
| Gewerblicher Mietanteil                          | 40,8 %                      | ± 14,8                       |
| Bewirtschaftungskosten                           | 25,3 %                      | ± 4,3                        |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                  | 5                           | ± 4                          |
| Anzahl der Geschosse                             | 3                           | ± 1                          |
| lagetypischer Bodenwert                          | 290 Euro / m <sup>2</sup>   | ± 84 Euro / m <sup>2</sup>   |

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

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

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

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Datenbasis            | 2021 - 2023                       |
| Anzahl der Fälle      | 9                                 |
| Auswertungsmerkmale   | BRW < 1.200 Euro / m <sup>2</sup> |
| Liegenschaftszinssatz | 6,3 %                             |
| Standardabweichung    | ± 2,2                             |

| Kennzahlen der Stichprobe             | Mittelwert                  | Standardabweichung           |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Restnutzungsdauer                     | 28 Jahre                    | ± 10 Jahre                   |
| Kaufpreis / Nutzfläche                | 1.228 Euro / m <sup>2</sup> | ± 389 Euro / m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag                 | 11,3                        | ± 2,8                        |
| Nutzfläche                            | 1.921 m <sup>2</sup>        | ± 1.737 m <sup>2</sup>       |
| Nettokaltmiete (Gewerbe) <sup>1</sup> | 8,76 Euro / m <sup>2</sup>  | ± 1,64 Euro / m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten                | 20,5 %                      | ± 2,9                        |
| lagetypischer Bodenwert               | 406 Euro / m <sup>2</sup>   | ± 244 Euro / m <sup>2</sup>  |

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

Quelle: Grundstücksmarkberichts Duisburg 2024

Unter Berücksichtigung

- der Wohn-/Gewerbelage,
- der Drittverwendungsmöglichkeit in Verbindungen notwendigen Investitionen bis zu einer vollständigen Ertragsfähigkeit
- und der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte zum Stichtag

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von **6,25 %** für angemessen.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Bank- und Wohngebäude liegt in der Regel zwischen 30 und 60 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 50 Jahren (gem. Anlage 1 ImmoWertV) 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 20 Jahren beigemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kosten-schätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kosten-schätzungen für das Erreichen

des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                           |               | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen                                                             |               | -500.800,00 €           |
| • Ertüchtigung leerstehender Flächen im EG (1.174 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup> ) | -234.800,00 € |                         |
| • Mietausfall während der Zeit der Ertüchtigung und Vermarktungsdauer (1 Jahr)            | -266.000,00 € |                         |
| Summe                                                                                     |               | -500.800,00 €           |

## 6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.540.000 €** ermittelt.

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

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

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Bank- und Wohngebäude bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Düsseldorfstraße 205, 207, Welkerstraße 4, 6

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Duisburg  | 7712A | 9         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Duisburg  | 334   | 89        |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Duisburg  | 7712A | 10        |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Duisburg  | 334   | 208       |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Duisburg  | 7712A | 11        |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Duisburg  | 334   | 209       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 mit rd.

**2.540.000 €**

**in Worten: zwei Millionen fünfhundertvierzigtausend Euro**

ermittelt.

Die Grundstücke stellen aufgrund der vorhandenen Bebauung wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch aufgeteilt:

| Grundbuch | Blatt | Gemarkung | Flur | Flurstück | Verkehrswert |
|-----------|-------|-----------|------|-----------|--------------|
| Duisburg  | 7712A | Duisburg  | 334  | 89        | 552.000 €    |
| Duisburg  | 7712A | Duisburg  | 334  | 208       | 1.982.000 €  |
| Duisburg  | 7712A | Duisburg  | 334  | 209       | 6.000 €      |
| Summe     |       |           |      |           | 2.540.000 €  |

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 25. April 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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

**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 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2023 der Stadt Duisburg

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 27



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 27



Bild 3: Ansicht



Bild 4: Ansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 3 von 27



Bild 5: Zugang



Bild 6: Zugang

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 27



Bild 7: Tiefgarage



Bild 8: Tiefgarage

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 5 von 27



Bild 9: Tiefgarage



Bild 10: Tiefgarage



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 27



Bild 11: Heizungs- und Technikraum



Bild 12: Heizungs- und Technikraum

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 27



Bild 13: Heizungs- und Technikraum



Bild 14: Heizungs- und Technikraum

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 8 von 27



Bild 15: Innenansicht



Bild 16: Notstromversorgung

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 9 von 27



Bild 17: Notstromversorgung



Bild 18: Notstromversorgung



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 10 von 27



Bild 19: KG: Schadensbild (zurückliegender Wasserschaden)



Bild 20: Wohnungseingang

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 11 von 27



Bild 21: Wohnungseingang



Bild 22: Wohnungseingänge

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 12 von 27



Bild 23: Außenansicht



Bild 24: Detailansicht Fensteranlage

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 13 von 27



Bild 25: Dach



Bild 26: Dach

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 27



Bild 27: Innenansicht (Kantine)



Bild 28: Innenansicht (Kantine)



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 27



Bild 29: Innenansicht (Sanitäre Anlagen)



Bild 30: Innenansicht (Kantine)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 27



Bild 31: Innenansicht (Büroräume)



Bild 32: Innenansicht (Büroräume)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 27



Bild 33: Innenansicht (Büroräume)



Bild 34: Innenansicht (Büroräume)



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 27



Bild 35: Innenansicht (Büroräume)



Bild 36: Innenansicht (Büroräume)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 27



Bild 37: Innenansicht (Büroräume)



Bild 38: Innenansicht (Büroräume)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 27



Bild 39: Innenansicht

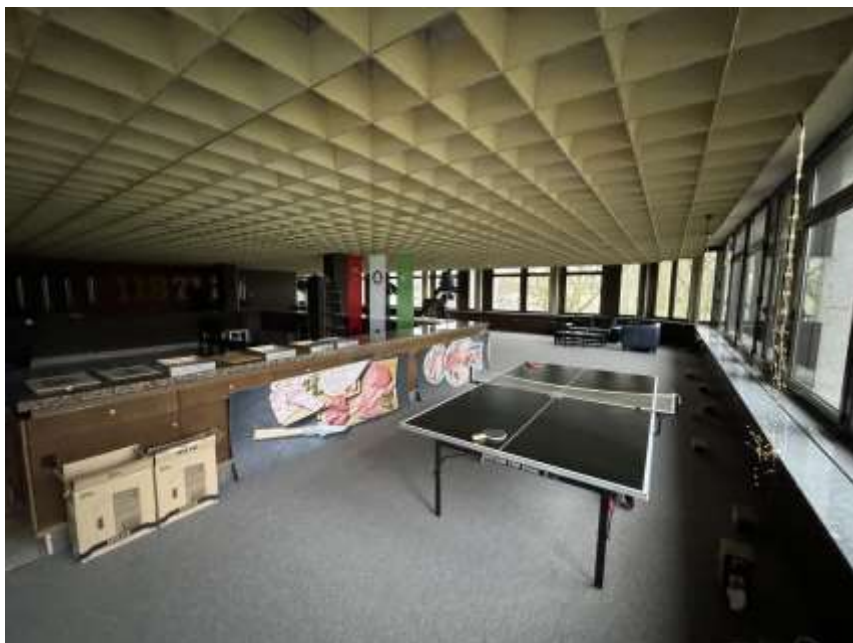


Bild 40: Innenansicht



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 21 von 27



Bild 41: Innenansicht (EG)



Bild 42: Ansicht Hoffläche

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 27



Bild 43: Innenansicht



Bild 44: Innenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 23 von 27



Bild 45: Innenansicht



Bild 46: Innenansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 24 von 27



Bild 47: Innenansicht (Tresorzugang)



Bild 48: Innenansicht (Lastenaufzug)



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 25 von 27



Bild 49: Innenansicht



Bild 50: Innenansicht (Anlieferung)



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 26 von 27



Bild 51: Innenansicht



Bild 52: Innenansicht (Schalter)

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 27 von 27



Bild 53: Innenansicht (Schalter)

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

Seite 1 von 5

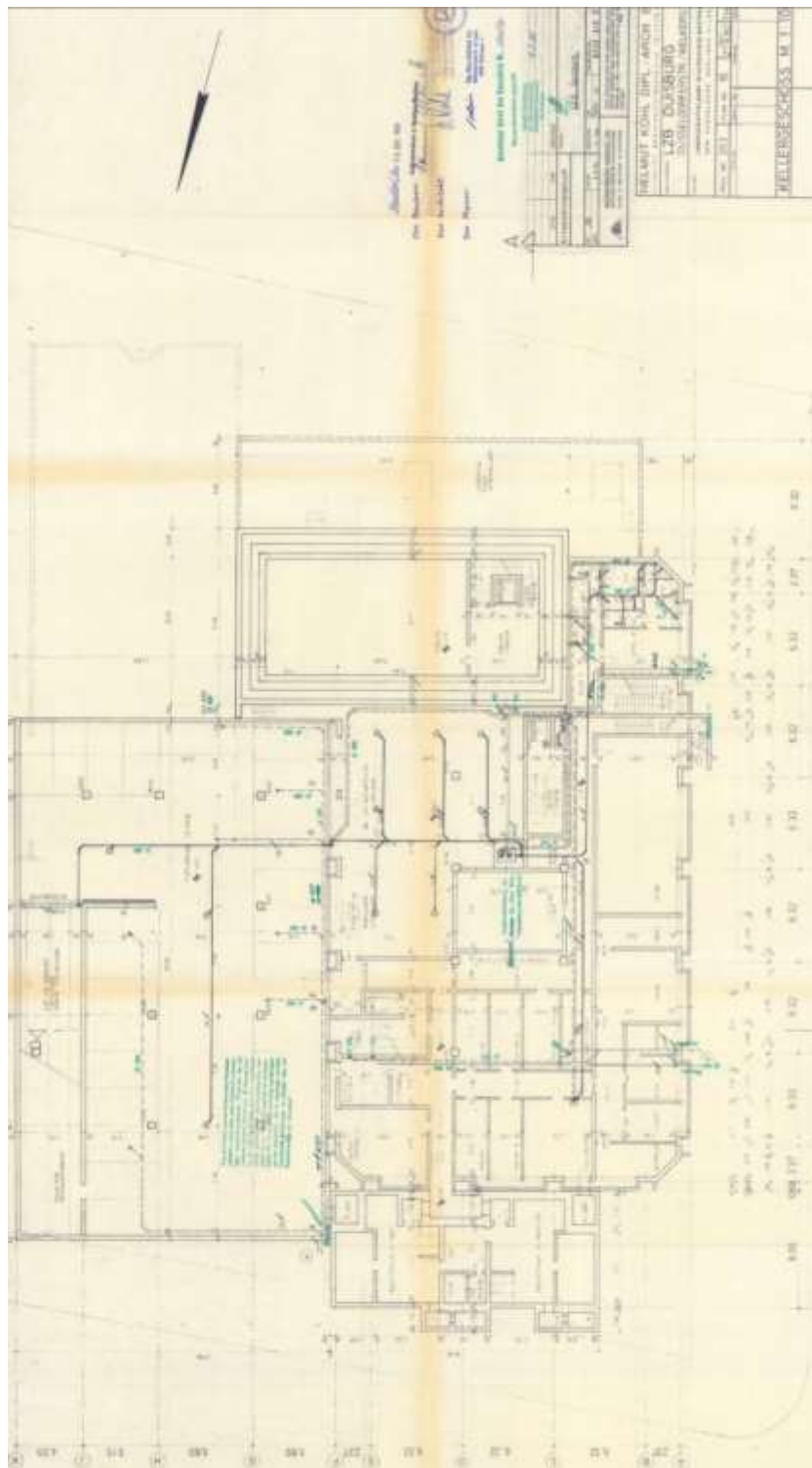


Bild 1:    Kellergeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 5

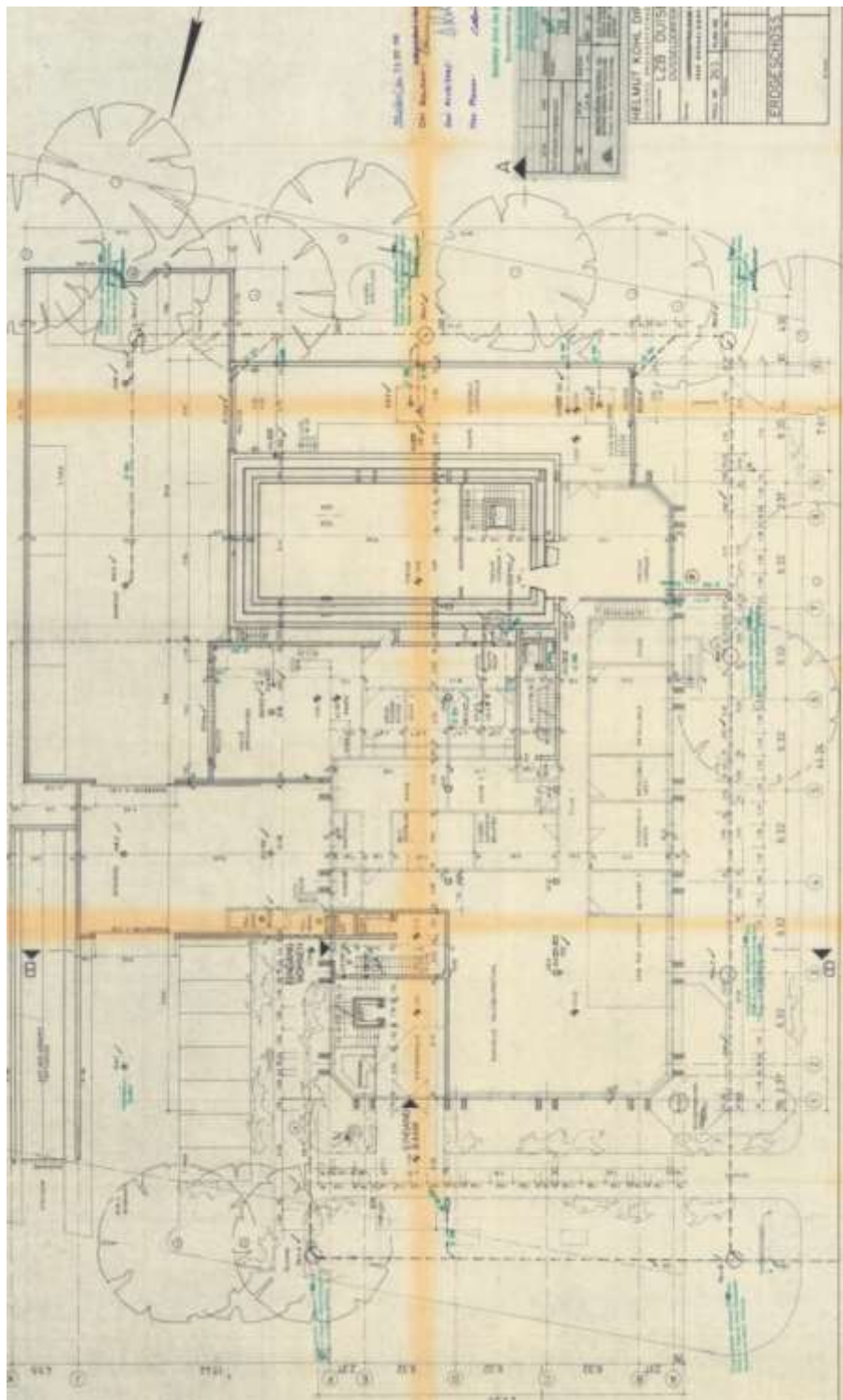


Bild 2:    Erdgeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 5

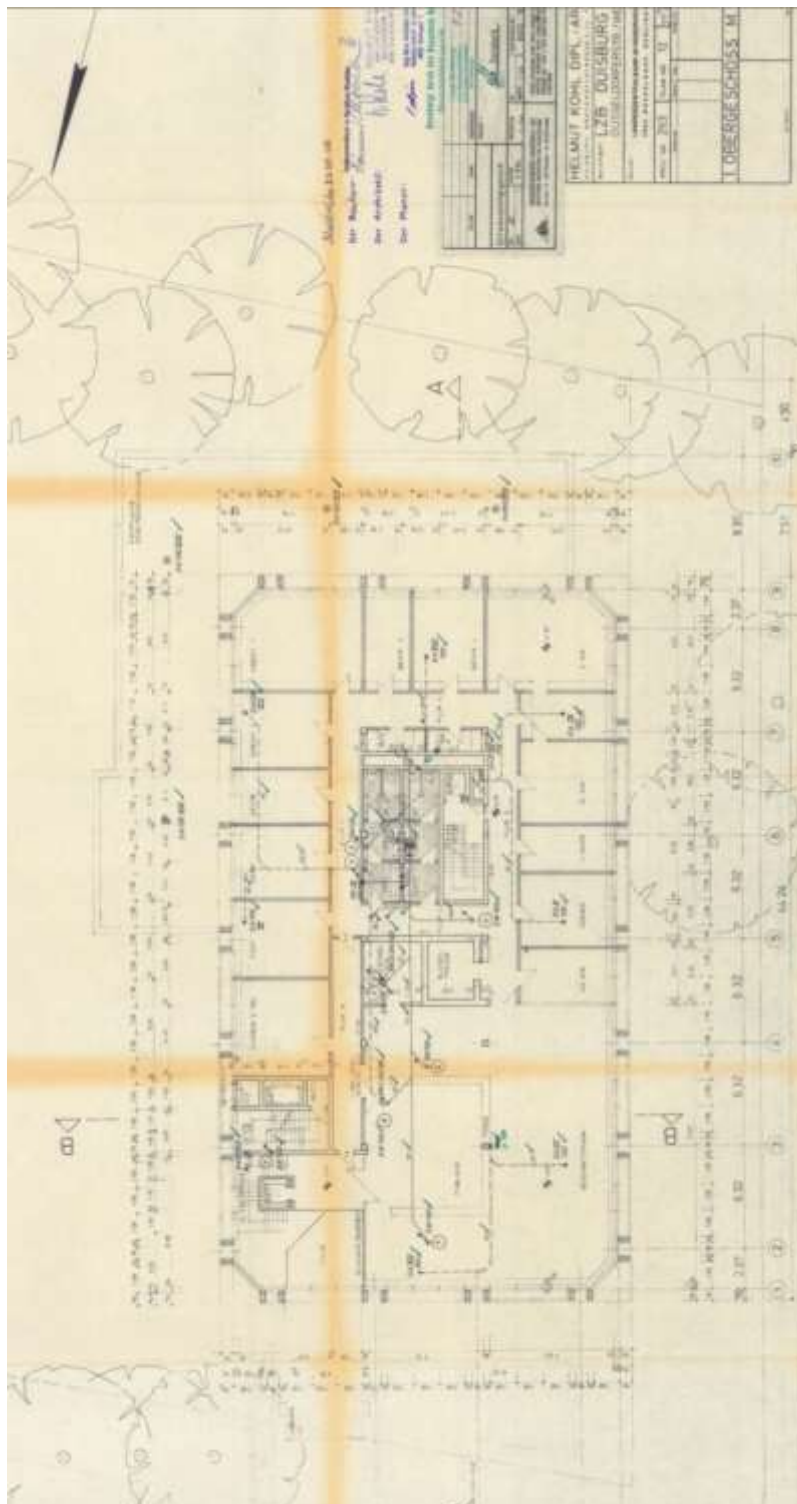


Bild 3: 1. Obergeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg



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

Seite 4 von 5

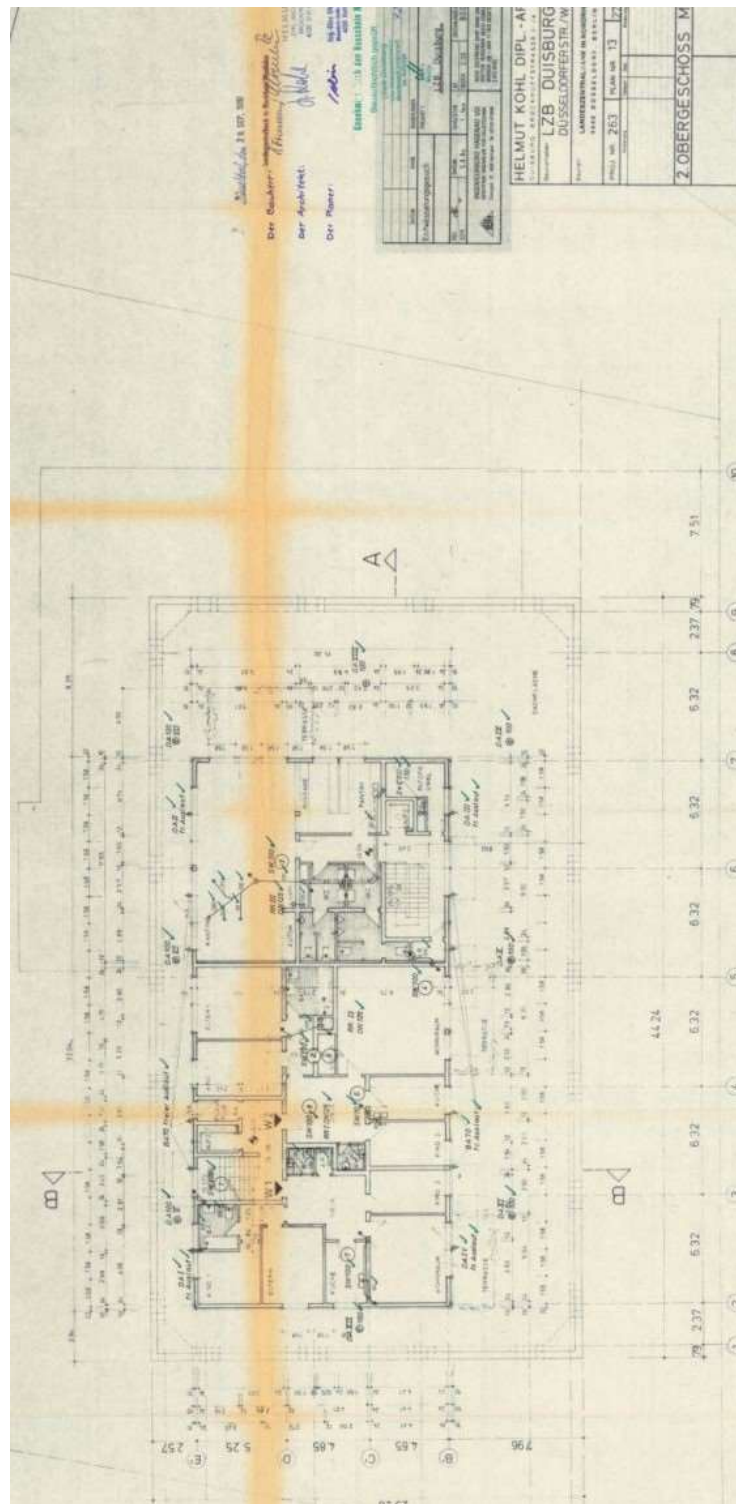


Bild 4: 2. Obergeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 5

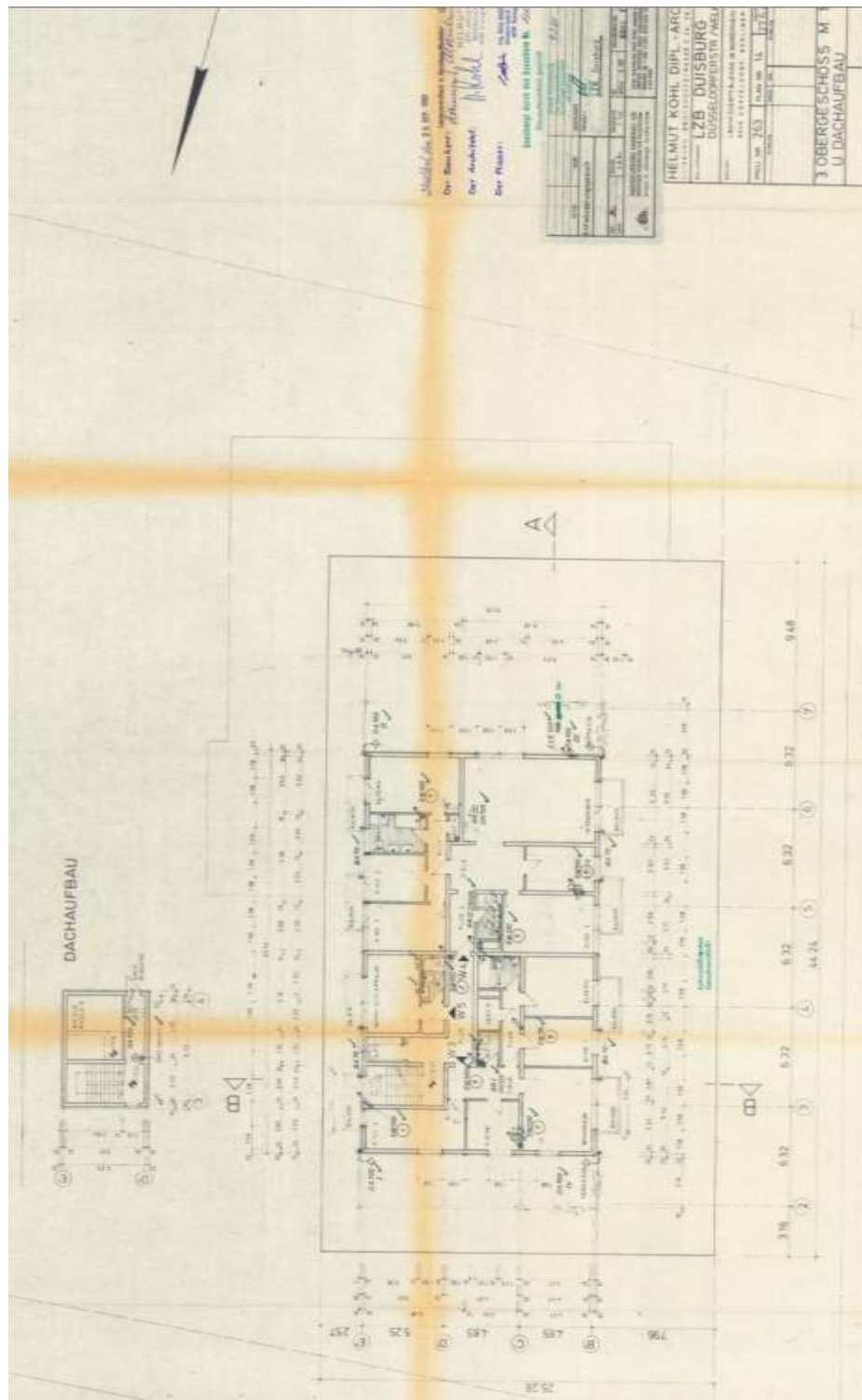


Bild 5: 3. Obergeschoss/Dachaufbauten Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg



**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

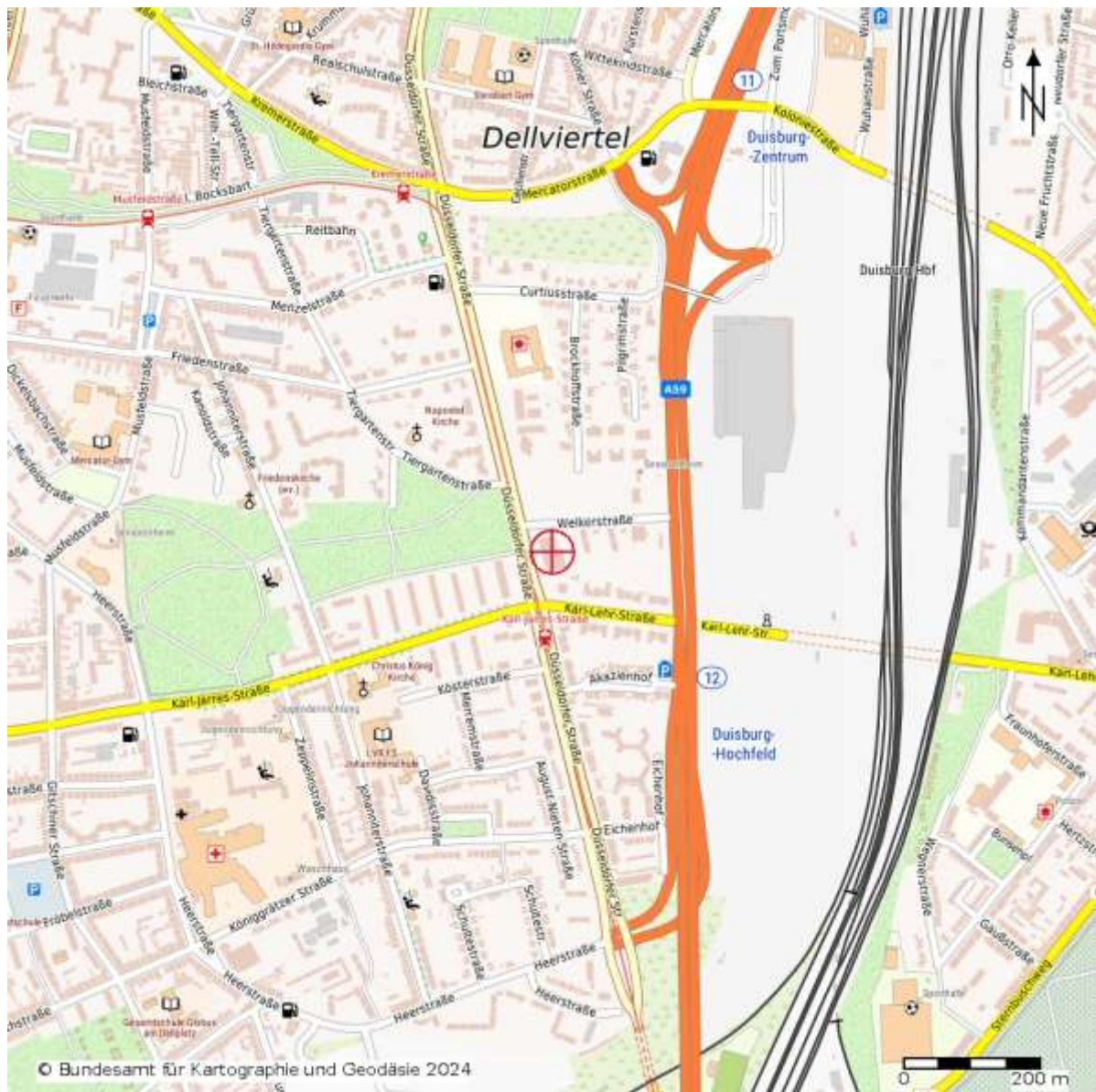
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2

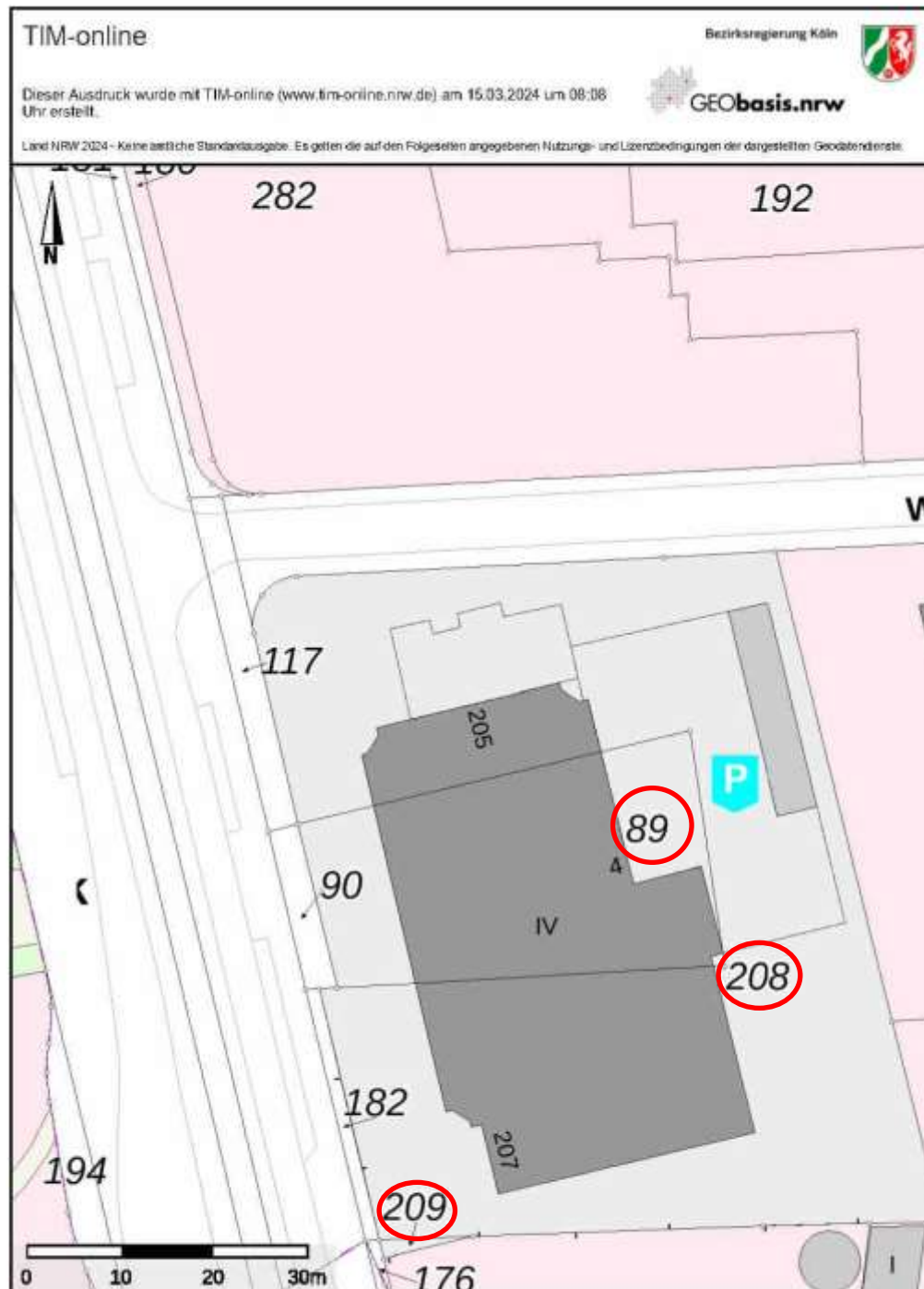


Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



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

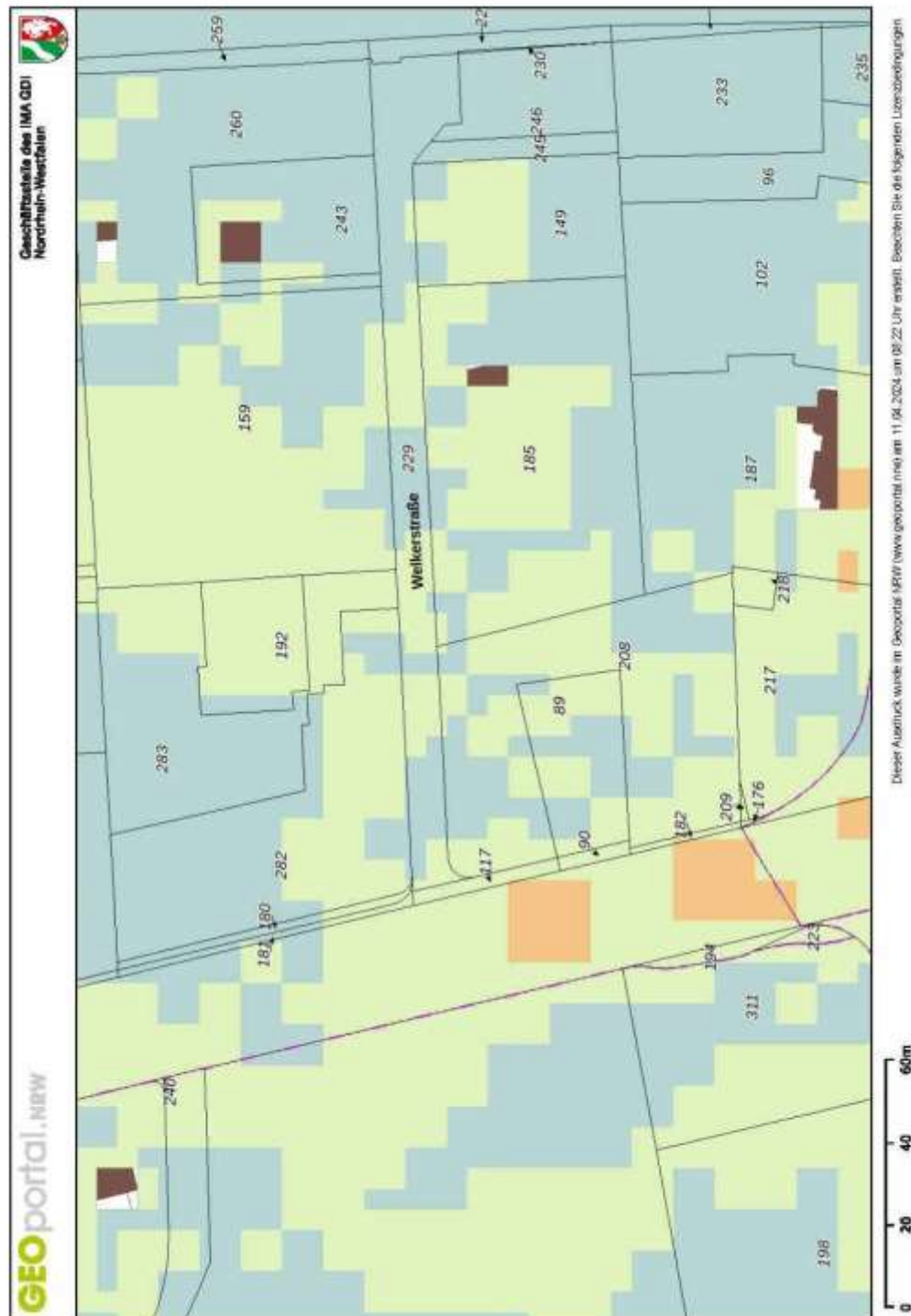
Seite 1 von 1



Quelle: TIM-online / Eigene Darstellung

## Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

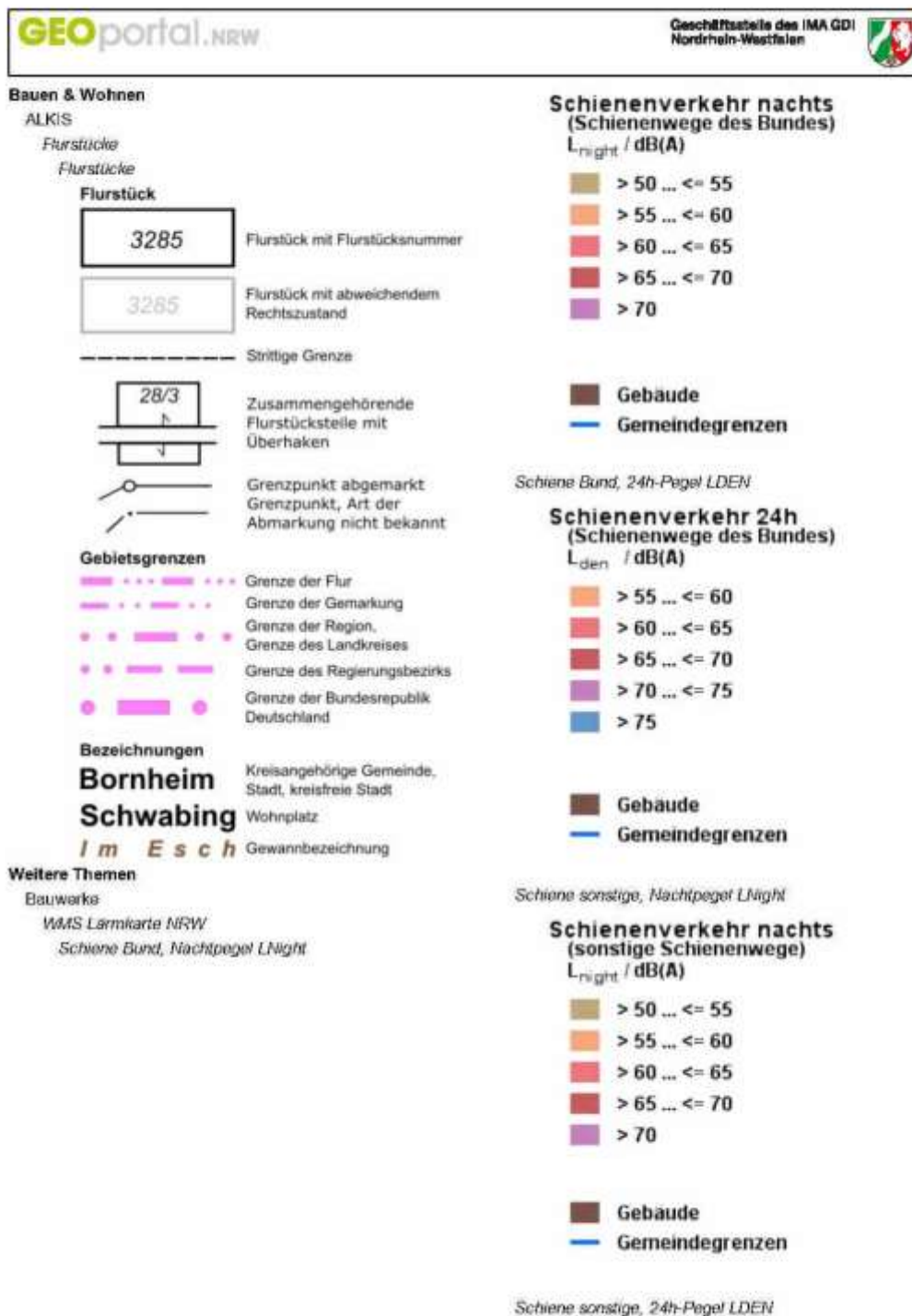
Seite 1 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

## Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

Seite 2 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

## Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

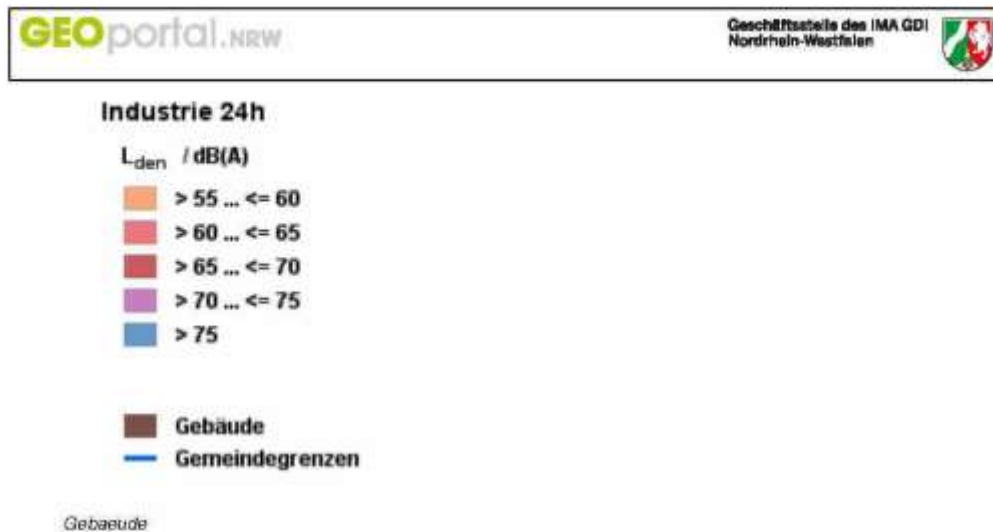
Seite 3 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

## Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - 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: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

**Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2023 der Stadt Duisburg**

Seite 1 von 1

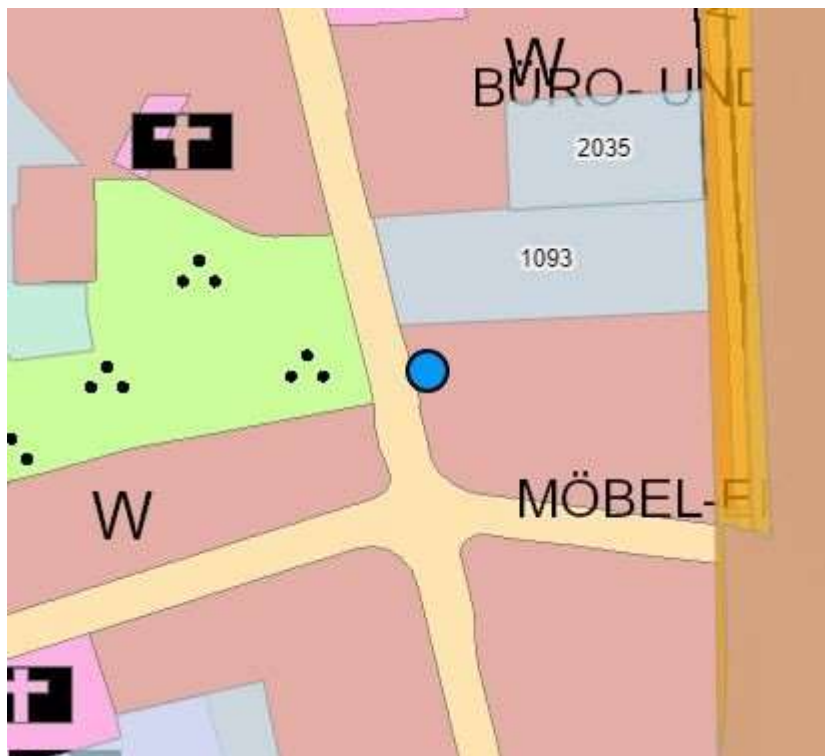


Bild 1: Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg