

# 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: 12.06.2025  
Az.: 651 K 30-25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch** von **Huckingen**, Blatt **6713** eingetragenen **41,200/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück in 47269 Duisburg, Weißdornstraße 15-25b, Großenbaumer Allee 120-126, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet des Hauses C 1 gelegenen 1-Zimmer-Wohnung nebst Bodenraum**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
03.06.2025 ermittelt mit rd.

**83.000 €.**

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

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                       | <b>Seite</b> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Übersichtsblatt .....</b>                                                           | <b>4</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                                        | <b>5</b>     |
| 2.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                                     | 5            |
| 2.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                                          | 5            |
| 2.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                   | 5            |
| 2.4        | WEG-Verwalter .....                                                                    | 7            |
| 2.5        | Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB .....                                                     | 7            |
| 2.6        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....                         | 7            |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                               | <b>9</b>     |
| 3.1        | Lage .....                                                                             | 9            |
| 3.1.1      | Großräumige Lage .....                                                                 | 9            |
| 3.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                                | 11           |
| 3.2        | Beurteilung der Lage.....                                                              | 12           |
| 3.3        | Gestalt und Form .....                                                                 | 12           |
| 3.4        | Erschließung, Baugrund etc.....                                                        | 12           |
| 3.5        | Privatrechtliche Situation .....                                                       | 14           |
| 3.6        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                                  | 16           |
| 3.6.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                                      | 16           |
| 3.6.2      | Bauordnungsrecht.....                                                                  | 16           |
| 3.7        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                                      | 16           |
| 3.8        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                         | 16           |
| 3.9        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                                       | 17           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b> | <b>18</b>    |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                            | 18           |
| 4.2        | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....                                    | 18           |
| 4.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                             | 18           |
| 4.2.2      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....                       | 18           |
| 4.2.3      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                         | 19           |
| 4.2.4      | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....  | 19           |
| 4.3        | Nebengebäude.....                                                                      | 19           |
| 4.3.1      | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....                                      | 19           |
| 4.4        | Außenanlagen.....                                                                      | 20           |
| 4.4.1      | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....                                       | 20           |
| 4.5        | Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mitte.....                                      | 20           |
| 4.5.1      | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....                     | 20           |
| 4.5.2      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                              | 20           |
| 4.5.3      | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....         | 21           |
| 4.6        | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                                    | 21           |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                              | <b>22</b>    |

|          |                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1      | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 22        |
| 5.2      | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....        | 22        |
| 5.3      | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....              | 22        |
| 5.4      | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....                                | 23        |
| 5.5      | Bodenwertermittlung .....                                                     | 25        |
| 5.5.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                | 26        |
| 5.5.2    | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....               | 26        |
| 5.6      | Vergleichswertermittlung .....                                                | 27        |
| 5.6.1    | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....         | 27        |
| 5.6.2    | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 27        |
| 5.6.3    | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....          | 31        |
| 5.6.4    | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....                        | 31        |
| 5.6.5    | Vergleichswert.....                                                           | 32        |
| 5.7      | Ertragswertermittlung .....                                                   | 33        |
| 5.7.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 33        |
| 5.7.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 33        |
| 5.7.3    | Ertragswertberechnung.....                                                    | 36        |
| 5.7.4    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....           | 37        |
| 5.8      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                     | 40        |
| 5.8.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                                    | 40        |
| 5.8.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                            | 40        |
| 5.8.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                               | 40        |
| 5.8.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                     | 40        |
| <b>6</b> | <b>Verkehrswert .....</b>                                                     | <b>42</b> |
| <b>7</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                           | <b>43</b> |
| 7.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                             | 43        |
| 7.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                     | 43        |
| <b>8</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                          | <b>44</b> |

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Das Gutachten behandelt eine Eigentumswohnung im Ortsteil Duisburg-Großenbaum in einem 1972 errichteten, zwölfgeschossigen Wohnhochhaus. Die Liegenschaft Weißdornstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25 und Großenbaumer Allee 120, 122, 124, 126 umfasst insgesamt 225 Sondereigentume (120 Wohnungen, 98 Stellplätze sowie 7 Gewerbeeinheiten).

Die zu bewertende Wohnung im 2. OG Mitte unterteilt sich in Flur, Wohnraum mit abgetrennter Kochecke, Schlafraum, innen liegendes Duschbad und Balkon. Die Wohnungsfläche bemisst sich auf ca. 44 m<sup>2</sup>. Zum Wertermittlungstichtag war die Einheit leerstehend. Das Gemeinschaftseigentum vermittelt ein baujahrstypischen Gesamteindruck. Zum Wertermittlungstichtag wurden größere Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Die gegenständliche Wohnung befand sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand.

Baujahr: 1972 gem. Bauakte

Grundstücksgröße: 12.283 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 44 m<sup>2</sup>

Mietverhältnisse: Leerstand

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Grunddienstbarkeiten
- Veräußerungsverbot gem. §§ 111h Abs. 1 StPO, 136 BGB
- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis: - Verpflichtungsbaulast

Altlastensituation: kein konkreter Verdacht

Mietbindungen: keine

WEG-Verwalter:

xxx  
xxx  
xxx  
xxx

Wertermittlungstichtag: 03.06.2025

Verkehrswert: 83.000 €

Ertragswert: 80.200 €

Vergleichswert: 85.800 €

Verkehrswert/m<sup>2</sup>: 1.886 €/m<sup>2</sup>

Zubehör i. S. d. § 97 BGB: nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einer überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Hochhausanlage;                   |
| Objektadresse:             | Weißdornstraße 15-25b, Großenbaumer Allee 120-126<br>47269 Duisburg<br><br>hier: Weißdornstr. 15 |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Huckingen, Blatt 6713, lfd. Nr. 2                                                  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Huckingen, Flur 43, Flurstück 417 (12.283 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 06.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer gem. Grundbuch: | xxxx                                                                                                                                            |

### 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.                                                                                                                                                                                              |
| Wertermittlungstichtag:        | 03.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Qualitätsstichtag:             | 03.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)<br><br>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.                                                                         |
| Tag der Ortsbesichtigung:      | 03.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Umfang der Besichtigung etc.:  | Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.<br><br>Die Besichtigungsmöglichkeiten waren eingeschränkt. Die oberste Etage des Gebäudes mit den dort befindlichen Bodenräumen war nicht zugänglich. Ein Risikoabschlag erfolgt aufgrund der nicht möglichen Besichtigung nicht. Bietinteressenten müssen diesbezüglich eigene Risikoabschläge berücksichtigen. |

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxxx (Familienangehöriger der Zwangsvollstreckungsschuldnerin)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 651 K 30-25 ) vom 06.05.2025
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Huckingen, Blatt 6713 (Aus-/Abdruck vom 05.03.2025)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 09.05.2025([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” (Stand: 10.06.2025), ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation

- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg stand zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxx 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 durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

## 2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter

Xxx  
Xxx  
Xxx  
Xxx

## 2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB:

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

## 2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 06.05.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

- h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind vorhanden (siehe Anlage Baulastenblatt 1153 Anlage 5)
- f) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 13.05.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

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



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

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

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

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

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

leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im April 2025 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,8 % bzw. 6,3 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Immobilie an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist durch folgende Verkehrsanbindungen gegeben und als gut zu beurteilen:

Bundesstraße:

B288 in ca. 3,8 km

Autobahnanschlussstellen:

A59 (AS DU-Großenbaum) in ca. 0,3 km

A524 (Kreuz DU-Süd) in ca. 3,5 km

Sonstige Anbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhöfe:

Duisburg-Hauptbahnhof in ca. 7,5 km

S-Bhf.-Großenbaum in ca. 850 m

Flughäfen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in ca. 15 km Entfernung;  
der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 70 km zu erreichen.

Öffentliche Nahverkehrsmittel:

Großenbaum ist über die S-Bahnlinie 1 direkt mit der Innenstadt verbunden. Zudem führen mehrere Buslinien durch Großenbaum, wodurch auch eine Anbindung an andere Stadtteile gegeben ist.

Folgende Buslinien-Verbindungen befinden sich in ca. 75 m bzw. 350 m Entfernung des Bewertungsobjektes:

Haltestelle "Am Krähenhorst"

DVG-Linie 940 (DU-Huckingen – Ungelsheim – Hüttenheim – Buchholz – Großenbaum – DU-Rahm)

DVG-Linie 941 (KR-Uerdingen – DU-Mündelheim – Hüttenheim – Buchholz – Großenbaum – DU-Wedau)

Haltestelle "Eibenweg"

DVG-Linie 934 (DU-Kaßlerfeld – Stadtmitte – Neudorf – Wedau – Buchholz – DU-Großenbaum)

DVG-Linie 940 (DU-Huckingen – Ungelsheim – Hüttenheim – Buchholz – Großenbaum – DU-Rahm)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Großenbaum des Stadtbezirks Duisburg-Süd. In ca. 1,2 km östlicher Entfernung erstreckt sich das Naherholungsgebiet der Sechs-Seen-Platte der Stadt Duisburg.

Der Ortsteil Großenbaum liegt ca. 9 km südlich der Innenstadt. Nördlich von Großenbaum befindet sich der Ortsteil Buchholz und westlich grenzen die Ortsteile Wanheim-Angerhausen sowie östlich der Ortsteil Wedau an, südlich liegt der Ortsteil Huckingen.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend II- und III-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Im südlichen Umfeld prägen bis zu zwölfgeschossige Hochhauswohnanlagen das Bild. Südlich schließt das Gewerbegebiet "Am Handwerkshof" an.

Die Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" i. S. d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beeinträchtigungen:  
**Anlage 6**

Erhöhte Emissionen bestehen durch die stark befahrene Großenbaumer Allee sowie durch eine in ca. 240 m westlich verlaufende Bahntrasse und die A59 (ca. 330 m).

Der Umgebungslärm im Bereich des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr (24 h – Pegel)  
L-den > 60 <= 70 dB(A)

L-den > 60 <= 65 dB(A)

L-den > 55 <= 60 dB(A)

Schienenverkehr (24 h – Pegel)

L-den > 60 <= 65 dB(A)

Quelle: www.geoportal.nrw (abgerufen am 10.06.2025)

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

**Ablage 8**

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

Der Ortsteil Großenbaum gilt auf dem Duisburger Grundstücksmarkt aufgrund der Nähe zu den Naherholungsflächen und der guten Anbindung nach Düsseldorf grundsätzlich als nachgefragt.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Unregelmäßiges Grundstück

Straßenfront:

ca. 90 m

mittlere Tiefe:

ca. 114 m

Grundstück

Größe:

Flurst. Nr.: 417

12.283 m<sup>2</sup>

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

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die öffentliche Verkehrsfläche "Großenbaumer Allee (L 436)" sowie die Weißdornstraße erschlossen. Bei der Großenbaumer Allee handelt sich um eine Hauptverkehrsstraße mit regem Durchgangsverkehr. Die Weißdornstraße weist mäßigen Anwohnerverkehr auf.

Straßenausbau:

Die Großenbaumer Allee ist im Bereich des Wertermittlungsobjektes fertig ausgebaut und weist asphaltierte Richtungsfahrbahnen mit beidseitig angelegte Gehwege und Radfahrstreifen, Kanalisation sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen auf. Als Straßenbegleitgrün besteht älterer, großkroniger Baumbestand. Die Weißdornstraße weist ebenfalls eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitig plattierten Gehwegen und Parkmöglichkeiten auf. Sie endet als Sackgasse mit Wendehammer.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

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):

**Anlage 7**

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 10.06.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Erdbebengefährdung

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 12.05.2025 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

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.

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

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter [www.duisburg.de/handlungsempfehlungen](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

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

**Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:**

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](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 Auftraggeber zur Akte überlassen wurde.

**Anmerkung:**

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

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegen unbeglaubigter Grundbuchauszüge vom 05.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts; Die Stadtwerke Duisburg Aktiengesellschaft ist berechtigt, auf dem Grundstück Huckingen Flur 43 Flurstück 417 Strom- und Wasserversorgungs- und anschlussleitungen zu legen. Überflurverteiler zu installieren, die Anlagen zu betreiben und zu unterhalten. Die Beauftragten der Stadtwerke Duisburg Aktiengesellschaft können das Grundstück zur Überwachung der Versorgungsanlagen und zur Vornahme von Arbeiten jederzeit betreten. Die Versorgungsanlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen stets zugänglich sein. Die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit ist gestattet. Eingetragen am 14. Juli 1972.

Lfd. Nr. 3:

Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Teileigentums (Huckingen. Blatt 6848) hat das Recht, das dienende Grundstück zum Zwecke der Durchleitung von Wärme und Heizöl zu benutzen. Er ist verpflichtet, die zur Durchleitung von Wärme und Heizöl bestimmten Leitungen und Einrichtungen, wie Anschlüsse, Ventile, Absperrvorrichtungen, Ventilschächte sowie Übergabestationen, die zum Betrieb einer Fernheizanlage auf dem herrschenden Teileigentum notwendig sind, zu warten, zu

unterhalten und erforderlichenfalls zu erneuern. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Teileigentums ist berechtigt, die zur Wartung, Unterhaltung und Erneuerung der Rohrleitungen und Nebeneinrichtungen erforderlichen Arbeiten auf dem dienenden Grundstück durchzuführen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen, das dienende Grundstück zu diesen Zwecken zu betreten und zu befahren sowie auf dem dienenden Grundstück Materialien und Geräte während der Dauer der Arbeiten zu lagern. Auf dem dienenden Grundstück sind Maßnahmen aller Art, die für den Bestand oder den Betrieb der Rohrleitungen und Nebeneinrichtungen nachteilig sein können ausgeschlossen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, Wärme oder Energie zur Wärmeerzeugung für Raumheizung-Klimatisierung- aus anderen Energiequellen als der auf dem herrschenden Teileigentum befindlichen Fernheizanlage zu beziehen, es sei denn, dass es sich um Energiequellen handelt, die ihrer Natur nach lediglich zur kurzfristigen Wärmeerzeugung bestimmt sind.

Lfd. Nr. 7:

Veräußerungsverbot gem. §§ 111h Abs. 1 StPO, 136 BGB für das Land Nordrhein-Westfalen vertreten durch die Europäische Staatsanwaltschaft – Zentrum Köln -, vertr. d. d. nordrhein-westfälischen Minister der Justiz, endvertreten durch die Leitende Oberstaatsanwältin der Staatsanwaltschaft Düsseldorf. Aufgrund Ersuchens vom 14.06.2023 der Staatsanwaltschaft Düsseldorf, eingetragen am 22.06.2023

Lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 K 30-25). Eingetragen am 04.03.2025

Anmerkung:

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

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

Herschvermerke:

Herschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

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: Das Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichner am 09.05.2025 erfragt. Demnach besteht eine Eintragung in Form einer Verpflichtung dem jeweiligen Hausmeister der Hochhäuser Großenbaumer Allee 120-126 und Weißdornstr. 15-25 a und den Handwerkern jederzeit den Durchgang durch die Heizzentrale neben dem Hochhaus Weißdornstraße 15 soweit diese zum Erreichen und Verlassen des Wasserdruckerhöhungsraumes erforderlich ist, zu gestatten. Vergleiche hierzu **Anlage 5**.

Aus Sicht des Unterzeichners hat die Baulast zum Stichtag keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert des gegenständlichen Grundstücks. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch für einen neuen Eigentümer gilt und grundsätzlich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergeht.

Denkmalschutz: Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

#### 3.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) 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 einer überwiegend zu Wohnzwecken, im Jahr 1971 errichteten, genutzten Hochhausanlage Weißdornstr. 15, 17, 19, 21, 23, 25 und Großenbaumer Allee 120, 122, 124, 126 bebaut. Darüber hinaus besteht eine Tiefgarage. Die Objekte stellen grundsätzlich auf dem Grundstück eine wirtschaftliche Einheit dar, wobei es in den vorgelegten Akten Hinweise darauf gab, dass wirtschaftliche Untergemeinschaften gebildet wurden.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 225 Sondereigentume (120 Wohnungen, 98 Stellplätze sowie 7 Gewerbeeinheiten).

Das gegenständliche Wohnungseigentum stand zum Wertermittlungstichtag leer. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

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

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | Wohnhochhaus;<br>XII-geschossig;<br>freistehend;<br>Unterkellerung                                                                                             |
| Baujahr:          | 1972 gem. Bauakte                                                                                                                                              |
| Modernisierung:   | Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.                                                                                                                 |
| Energieeffizienz: | Energieausweis vom 13.07.2018<br>Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;<br>Endenergiebedarf: 122,8 kWh / (m <sup>2</sup> * a) |
| Außenansicht:     | Vorgehängte Fassaden aus Waschbetonplatten                                                                                                                     |

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

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise                                                                                                                           |
| Fundamente:       | Betonfundamente                                                                                                                          |
| Keller:           | Kellerboden aus Beton mit Zementestrich,<br>Wände glatt verputzt;<br>einfache Holzbretterverschläge;<br>Abstellräume, bzw. Fahrradkeller |
| Umfassungswände:  | Mauerwerk / Beton                                                                                                                        |
| Innenwände:       | Mauerwerk / Beton                                                                                                                        |
| Geschossdecken:   | Stahlbetondecken                                                                                                                         |

|                      |                                                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppen:             | Stahlbetontreppen                                                                                                     |
| Hauseingangsbereich: | Eingangsbereich mit Granit ausgelegt<br>Hauseingangstür aus Leichtmetall mit Glasausschnitt und feststehendem Element |
| Dach:                | Flachdachkonstruktion mit Bitumenbahneindeckung                                                                       |

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                  |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                    |
| Elektroinstallation:    | wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum |
| Heizung:                | Fernwärmeanschluss, Wärmeabgabe über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen                  |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                               |
| Warmwasserversorgung:   | Durchlauferhitzer                                                                            |

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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Balkone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| besondere Einrichtungen:         | 2 Personenaufzüge; 6 Personen, 450 kg; Bj. 1972                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Besonnung und Belichtung:        | durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baumängel und Bauschäden:        | Zum Wertermittlungsstichtag wurden augenscheinlich größere Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage und gewerblicher Einheiten vorgenommen. Detaillierte Informationen (zum Beispiel notwendige Sonderumlagen) lagen dem Unterzeichner im Detail nicht vor. Bietinteressenten und Drittverwendern des Gutachtens wird dringend empfohlen, diesbezüglich vor Vermögensdisposition nochmals eigene Recherchen zu stellen. |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Allgemeinbeurteilung:            | Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 4.3 Nebengebäude

#### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Tiefgarage (nicht besichtigt)

## 4.4 Außenanlagen

### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

## 4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mitte

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG mitte im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet des Hauses C 1 gelegenen 1-Zimmer-Wohnung nebst Bodenraum.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt ca. 44 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde anhand des in der Anlage beigefügten Aufteilungsplans auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

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

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
1 Zimmer mit Kochecke, 1 Flur, 1 innen liegendes Duschbad, 1 Schlafrum, 1 Balkon

1 Bodenraum (nicht besichtigt)

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Wohnansprüchen. Von Vorteil ist der bestehende Balkon; nachteilig anzumerken ist das innen liegende Badezimmer.

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Wandbekleidungen: überwiegend glatt verputzt und gestrichen;  
Fliesenspiegel in der Küche

Deckenbekleidungen: überwiegend glatt verputzt und gestrichen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen: Wohnungsabschlusstür:  
baujahrtypische Holztür

Zimmertüren:  
furnierte Zimmertüren aus Holz mit durchschnittlichen Schlössern und Beschlägen

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sanitäre Installation: | <p>Das modernisierte innen liegende Badezimmer ist deckenhoch gefliest. Sanitäre Installationen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ebenerdige Dusche</li> <li>• Waschtisch mit Einhebelmischbatterie</li> <li>• Hänge-WC mit Unterputzspülkasten</li> <li>• Schachtlüftung</li> </ul> <p>Die sanitären Installationen sind in guter Ausstattung und Qualität.</p> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                             |                                                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Küchenausstattung:                          | Einbauküche nicht in der Wertermittlung enthalten                                   |
| Besondere Einrichtungen:                    | keine vorhanden                                                                     |
| besondere Bauteile:                         | Balkon                                                                              |
| Baumängel/Bauschäden:                       | keine vorhanden                                                                     |
| wirtschaftliche Wertminderungen:            | keine                                                                               |
| Sonstige Besonderheiten:                    | nicht vorhanden                                                                     |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, modernisierten vermietbaren Zustand. |

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte:                    | Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wesentliche Abweichungen:                | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Abweichende Regelung:                    | Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hausgeld und Rücklagen:                  | <p>Informationen über das monatlich zu zahlende Hausgeld und eine etwaige Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft waren nicht zu ermitteln.</p> <p>Bietinteressenten wird daher dringend empfohlen, sich vor einer Vermögensdisposition über die aktuelle Lage zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft zu informieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund von am Stichtag erkennbaren Baumaßnahmen und eventuell daraus entstehender Sonderumlagen.</p> |

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

### 5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 5.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

## 5.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Anwendbare Verfahren

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

### Vergleichswertverfahren

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

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

### Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) 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.



## 5.5 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Am Maashof---Mehrfamilienhäuser) **370 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)   | = | 1                 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III-XIII          |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe      |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 30 m              |

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                              |   |                       |
|------------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 03.06.2025            |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land        |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)     |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                  |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)   | = | 1                     |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | XII                   |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 12.283 m <sup>2</sup> |

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                 | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>370,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 03.06.2025           | × 1,000          | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                 |                   |                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|--|
| Lage                                                                                | Am Maashof---Mehrfamilienhäuser | vergleichbar      | × 1,000                         |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche)               | W (Wohnbaufläche) | × 1,000                         |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                                 |                   | = 370,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| WGFZ                                                                                | 1                               | 1,00              | × 1,000                         |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe                    | 12.283            | × 1,000                         |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land                  | baureifes Land    | × 1,000                         |  |
| Vollgeschosse                                                                       | III-XIII                        | XII               | × 1,000                         |  |
| Tiefe (m)                                                                           | 30                              |                   | × 1,000                         |  |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                                 |                   | = <b>370,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 370,00 €/m <sup>2</sup>                    |             |
| Fläche                                                     | × 12.283 m <sup>2</sup>                      |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =4.544.710,00 €<br><u>rd. 4.540.000,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 insgesamt **4.540.000 €**.

### 5.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

### 5.5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 41,200/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts                      |                                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert                                           | 4.540.000,00 €                          |             |
| Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 €                                  |             |
| angepasster Gesamtbodenwert                               | 4.540.000,00 €                          |             |
| Miteigentumsanteil (ME)                                   | × 41,200/10.000                         |             |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert                          | 18.704,80 €                             |             |
| Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte  | 0,00 €                                  |             |
| anteiliger Bodenwert                                      | = 18.704,80 €<br><u>rd. 18.700,00 €</u> |             |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 **18.700 €**.

## 5.6 Vergleichswertermittlung

### 5.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

### 5.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

##### Richtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung Immobilienrichtwerte (IRW) gem. § 38 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) ermittelt und durch Beschluss am 11.03.2025 bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 festgesetzt.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und bilden damit unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung bestimmter Merkmale festzustellen.

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen (Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2024) mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelte, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie wurden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise ermittelt; in Einzelfällen durch Indexfortschreibung. Immobilienrichtwerte sind bezogen auf fiktive Eigentumswohnungen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (Normobjekt). Damit ist der Zustand durch signifikante Einflussgrößen wie z. B. Baujahr, Vermietungssituation und Wohnfläche definiert.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte auf Grundlage der Bodenrichtwertzonen (01.01.2023) ermittelt worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

In die Ermittlung der Immobilienrichtwerte sind 3480 Datensätze der Kaufpreissammlung eingeflossen.

Die ermittelten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup> WF), und enthalten eine Garage oder einen Stellplatz. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. Rechte, Belastungen, Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Der Immobilienrichtwert gilt als Ausgangswert für die gesamte Zone. Seine räumliche Positionierung innerhalb der Zone ist beliebig und bedeutet keine Festlegung der Lage. Wertanteile für Inventar oder selbstständig nutzbare Teilflächen sowie Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten sind nicht inbegriffen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil des Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Anpassungen, die nicht durch die Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können, sind im Einzelfall nach besonderer Prüfung als mögliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen. Dies kann zum Beispiel erforderlich werden, wenn die Lagequalität des Wertermittlungsobjektes sehr stark von der durch die Immobilienrichtwert repräsentierte durchschnittliche Lagequalität innerhalb der Zone abweicht. Die Immobilienrichtwerte sind nicht anwendbar auf Sanierungsgebiete und Erstverkäufe (Neubauten)

## Anwendung

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

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

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

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

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Balkon
- Baujahr
- Gebäudestandard
- Geschosslage
- Mietsituation
- Wohnfläche

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

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

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

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

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

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

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

### **Zu-/Abschläge**

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

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

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

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

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder

auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

### 5.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

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

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors                                    |                  |                  |                                   |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|-------------|
|                                                                                  | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor                  | Erläuterung |
| Stichtag                                                                         | 01.01.2025       | 03.06.2025       | × 1,000                           |             |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                  |                  |                                   |             |
| Lage                                                                             | gute Lage        | gute Lage        | × 1,000                           |             |
| Geschosslage                                                                     | 1. OG            | 2. OG            | × 1,000                           |             |
| Ausstattung                                                                      | mittel           | gehoben          | × 1,120                           | E09         |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]                                                     | 60,00            | 44,00            | × 0,980                           | E10         |
| Baujahr                                                                          | 1955             | 1972             | × 0,990                           | E11         |
| Teilmarkt                                                                        | Weiterverkauf    | Weiterverkauf    | × 1,000                           |             |
| Vermietung                                                                       | unvermietet      | unvermietet      | × 1,000                           |             |
| Anzahl Wohneinheiten                                                             | 7                | 64               | × 0,920                           | E12         |
| Balkon                                                                           | vorhanden        | vorhanden        | × 1,000                           |             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor                                      |                  |                  | = 1.949,40 €/m <sup>2</sup>       |             |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge                                  |                  |                  | – 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| insgesamt – 0,00 €/m <sup>2</sup>                                                |                  |                  |                                   |             |
| <b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>            |                  |                  | = <b>1.949,40 €/m<sup>2</sup></b> |             |

### 5.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### E09-E12

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

### 5.6.5 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts                                   |                                                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert       | 1.949,40 €/m <sup>2</sup>                             |             |
| Zu-/Abschläge relativ                                            | + 0 €/m <sup>2</sup>                                  |             |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert                 | = 1.949,40 €/m <sup>2</sup>                           |             |
| Wohnfläche                                                       | × 44,00 m <sup>2</sup>                                |             |
| Zwischenwert                                                     | = 85.773,60 €                                         |             |
| Zu-/Abschläge absolut                                            | 0,00 €                                                |             |
| vorläufiger Vergleichswert                                       | = 85.773,60 €                                         |             |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.) | 0,00 €                                                |             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                      | = 85.773,60 €                                         |             |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                 | 0,00 €                                                |             |
| <b>Vergleichswert</b>                                            | <b>= 85.773,60 €</b><br><b>rd. <u>85.800,00 €</u></b> |             |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 mit rd. **85.800 €** ermittelt.



## 5.7 Ertragswertermittlung

### 5.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

**5.7.3 Ertragswertberechnung**

| Gebäudebezeichnung                     | Mieteinheit |               | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------------------------------------|-------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                        | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage  |                |                  | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stk.)            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum<br>(Mehrfamilienhaus) | 1           | Wohnung 2. OG | 44             |                  | 7,22                                  | 317,68           | 3.812,16        |
| Summe                                  |             |               | 44             | -                |                                       | 317,68           | 3.812,16        |

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **3.812,16 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **– 1.121,24 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 2.690,92 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
**1,75 % von 18.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **– 327,25 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 2.363,67 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)  
bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer **× 26,007**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 61.471,97 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 18.700,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 80.171,97 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **– 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 80.171,97 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 0,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 80.171,97 €**

**rd. 80.200,00 €**

## 5.7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden anhand von veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen modellkonform auf Basis der WoFIV überschlägig ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

### Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von der üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeit ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, ist bei der Ermittlung des Rohertrags zunächst von den Erträgen auszugehen, die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbar sind. Tatsächliche Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind und gleichzeitig keine ausreichenden Daten für erzielbare Erträge vorliegen.

Der Rohertrag ergibt sich aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete der Immobilie. Diese entspricht der Jahresgesamtmiete ohne alle neben der Grundmiete auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der

- Art (hier: Mehrfamilienwohnhaus),
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit und
- Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit

werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmiete/n auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2024 für angemessen und marktüblich beurteilt.

### Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

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

zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil                      |                                                                       |            |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Verwaltungskosten<br>Wohnen     | Wohnungen (Whg.) 1 Whg. $\times$ 429,00 €                             | 429,00 €   |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.) 44,00 m <sup>2</sup> $\times$ 14,00 €/m <sup>2</sup> | 616,00 €   |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag                                                   | 76,24 €    |
| Summe                           |                                                                       | 1.121,24 € |

### Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

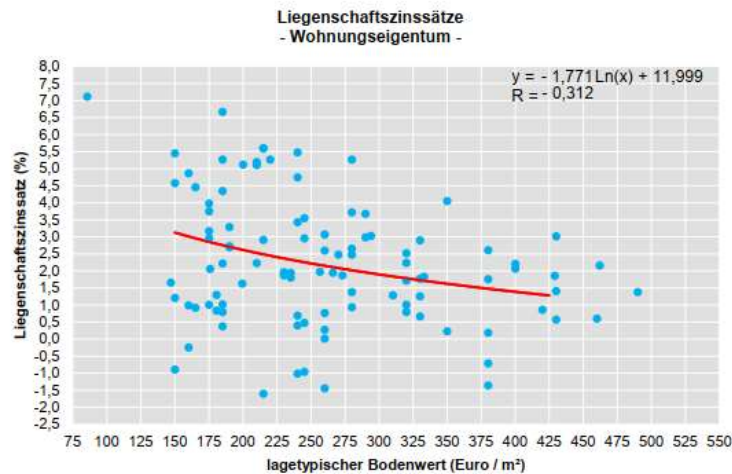
Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 61) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Höhe von **2,2 %** mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,9$  Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Datenbasis            | 2024      |
| Anzahl der Fälle      | 100       |
| Anzahl der Geschosse  | II - V    |
| Liegenschaftszinssatz | 2,2 %     |
| Standardabweichung    | $\pm 1,9$ |

| Kennzahlen der Stichprobe          | Mittelwert                  | Standardabweichung               |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Restnutzungsdauer                  | 30 Jahre                    | $\pm 11$ Jahre                   |
| Kaufpreis / Wohnfläche             | 1.551 Euro / m <sup>2</sup> | $\pm 533$ Euro / m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag              | 18,3                        | $\pm 5,8$                        |
| Wohnfläche                         | 65 m <sup>2</sup>           | $\pm 18$ m <sup>2</sup>          |
| Nettokaltmiete                     | 7,05 Euro / m <sup>2</sup>  | $\pm 0,51$ Euro / m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten             | 26,6 %                      | $\pm 3,3$                        |
| Anzahl der Einheiten in der Anlage | 22                          | $\pm 25$                         |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude    | 8                           | $\pm 4$                          |
| Anzahl der Geschosse               | 3                           | $\pm 1$                          |
| lagetypischer Bodenwert            | 261 Euro / m <sup>2</sup>   | $\pm 86$ Euro / m <sup>2</sup>   |



Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage in Verbindung mit dem lagetypischen Bodenrichtwert,
- dem Zustand sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **1,75 %** 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 Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 35 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.

## 5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **85.800 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **80.200 €**

ermittelt.

### 5.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **geeigneten Umrechnungskoeffizienten**
- **Objektartspezifischen Indexreihen**



zur Verfügung.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[80.200 \text{ €} \times 1,00 + 85.800 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 83.000 \text{ €}.$

## 6 Verkehrswert

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

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

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

Der **Verkehrswert** für den 41,200/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47269 Duisburg, Weißdornstraße 15-25b, Großenbaumer Allee 120-126 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet des Hauses C 1 gelegenen 1-Zimmer-Wohnung nebst Bodenraum

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Huckingen         | 6713  | 2         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Huckingen         | 43    | 417       |

wird zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 mit rd.

**83.000 €**

(in Worten: dreiundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

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

Duisburg, den 12. Juni 2025



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5: Baulastenblatt
- Anlage 6: Umgebungslärm NRW
- Anlage 7: Gefährdung des Untergrundes NRW
- Anlage 8: Wohnlagenkarte

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 1 von 8



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Zugang Eingang Weißdornstr. 15

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 2 von 8



Bild 3: Hauseingang

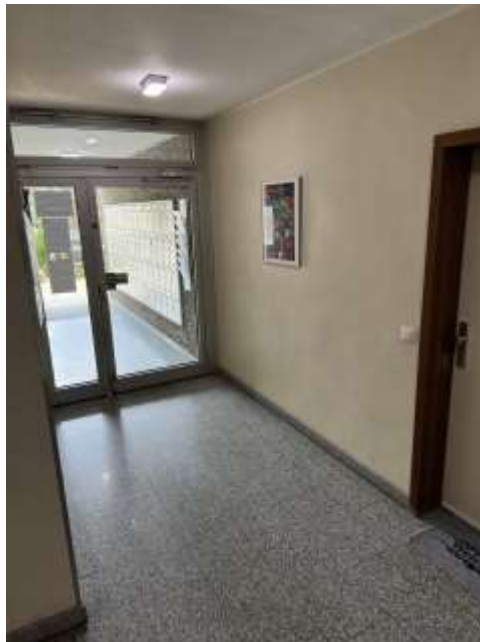


Bild 4: Hauseingang

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 3 von 8



Bild 5: Fahrstuhl



Bild 6: Wohnungseingangstür

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 8



Bild 7: Innenansicht SE Nr. 13



Bild\_00014.jpg



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 5 von 8



Bild 9: Innenansicht SE Nr. 13



Bild 10: Innenansicht SE Nr. 13

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 6 von 8



Bild 11: Innenansicht SE Nr. 13



Bild 12: Balkon

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 7 von 8



Bild 13: Balkon



Bild 14: Badezimmer

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 8 von 8

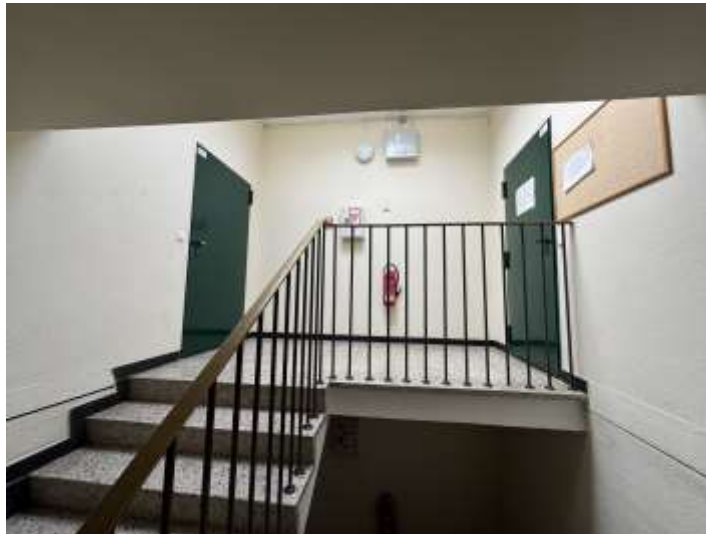


Bild 15: Zugang Bodenräume (nicht besichtigt)



Bild 16: Zufahrtbereich TG (nicht besichtigt)

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

Seite 1 von 2

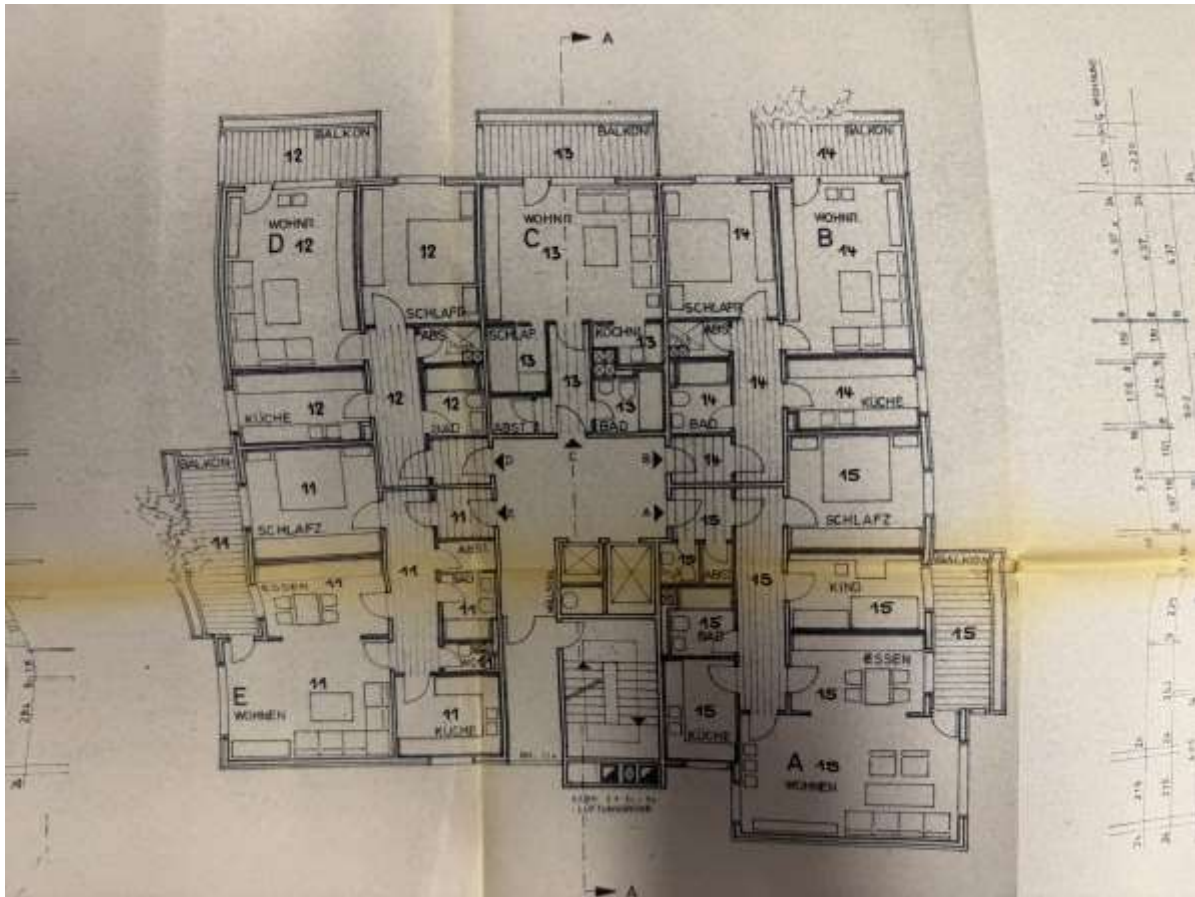


Bild 1: Grundriss SE 13 Quelle: Grundakte (Teilungserklärung)



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

Seite 2 von 2

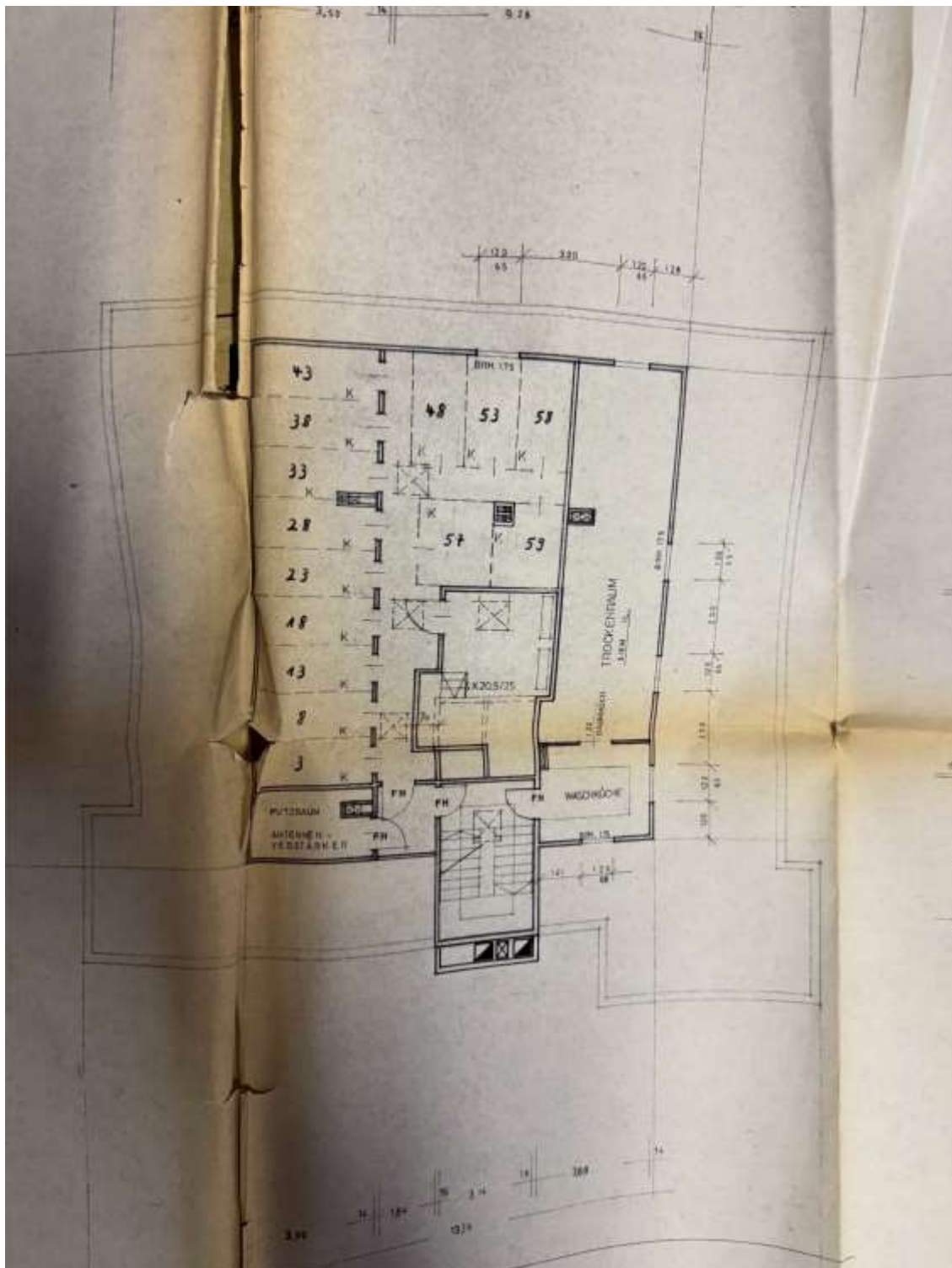


Bild 2:    Grundriss SE 13 Quelle: Grundakte (Teilungserklärung)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2

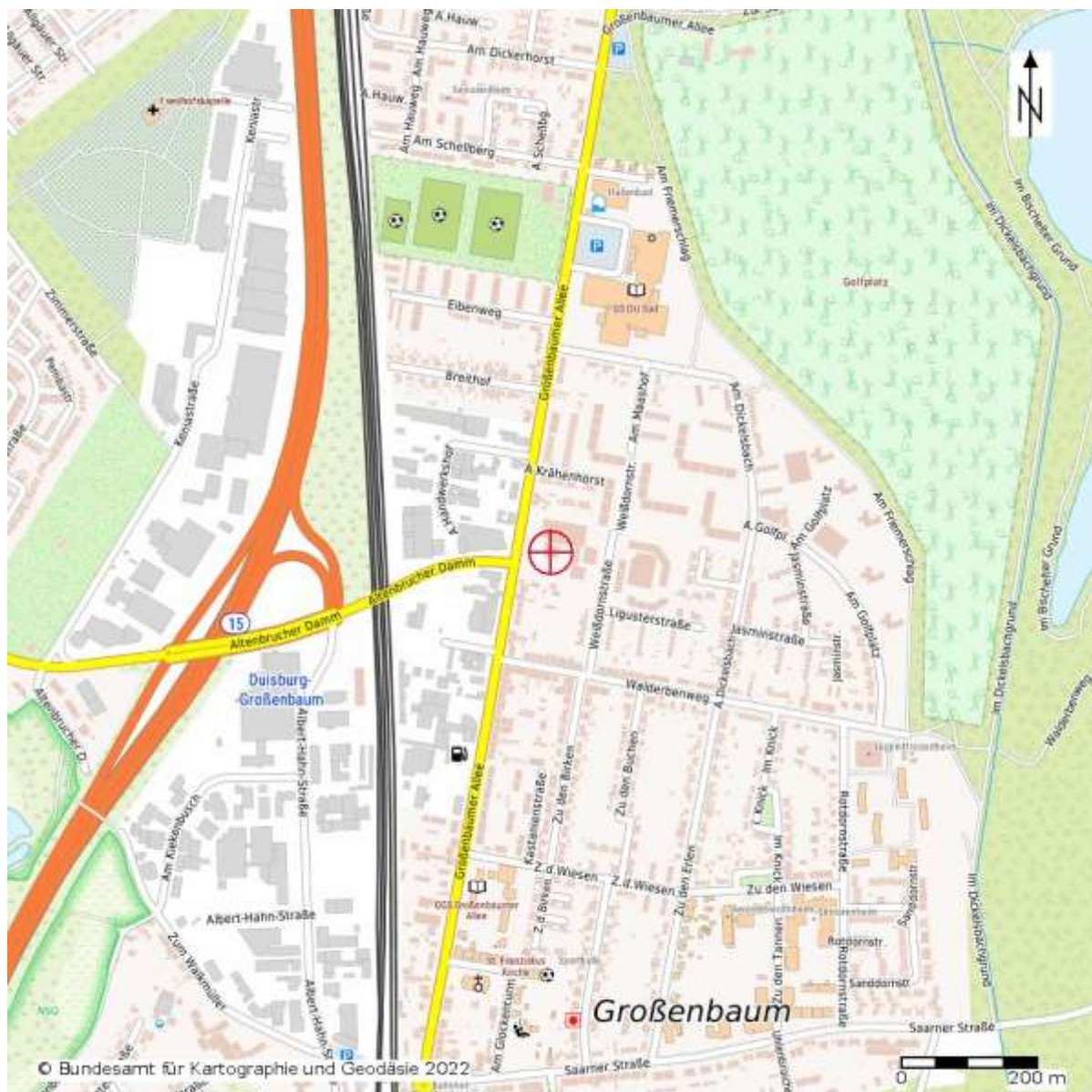


Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 2 von 2

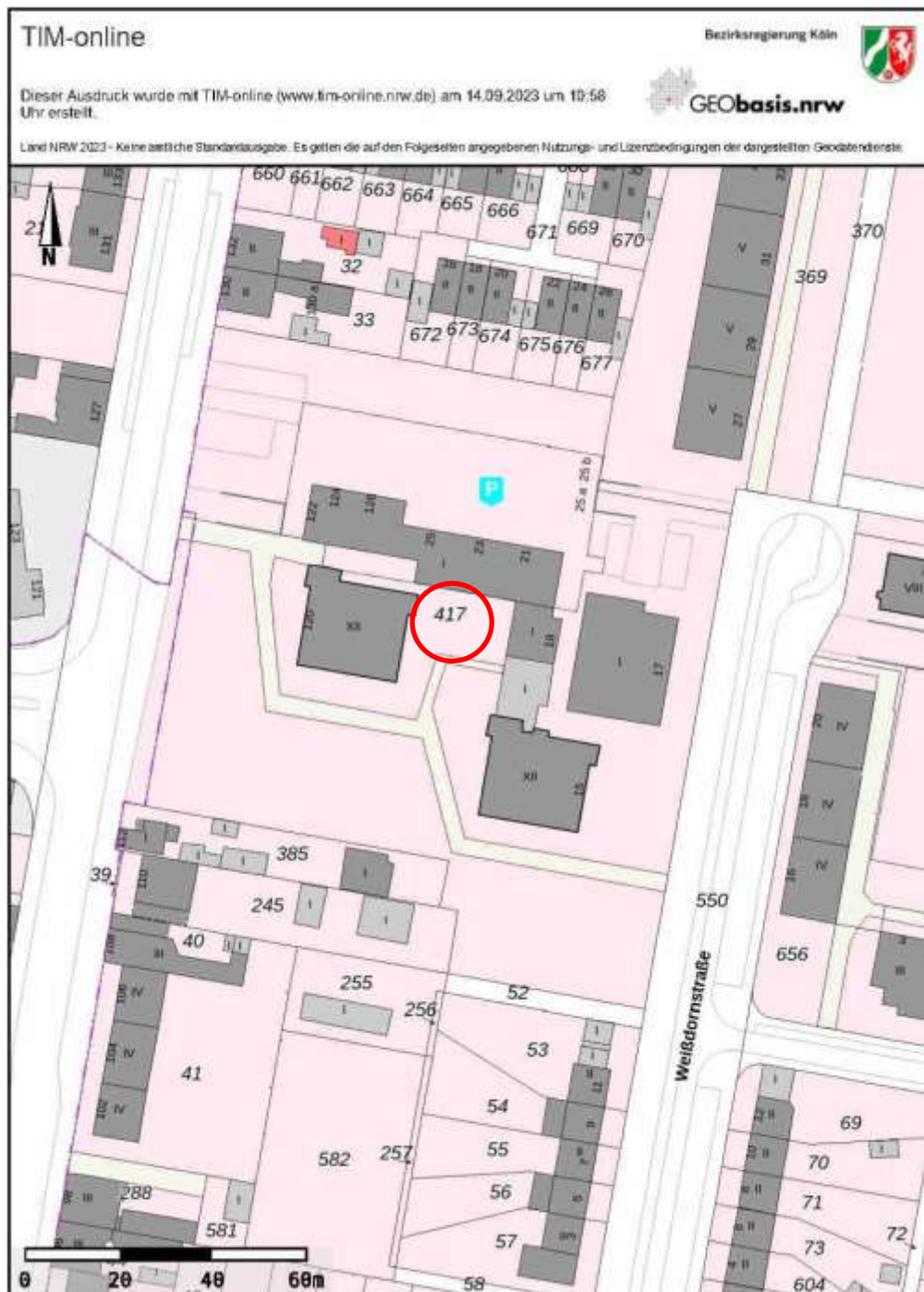


Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



**Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Seite 1 von 1

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

**Anlage 5: Baulastenblatt**

Seite 1 von 1

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |                |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Baulastenverzeichnis von <u>Duisburg</u>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Baulastenblatt Nr. <u>1153</u> | Seite <u>1</u> |
| Grundstück <u>Großenbaumer Allee 120, Weißdornstraße 15-25b</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |                |
| Gemarkung <u>Hücklingen</u>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Flurstück <u>417</u>           |                |
| Flur <u>43</u>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |                |
| Inhalt der Eintragung                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bemerkungen                    |                |
| Lfd. Nr.                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |                |
| 1                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3                              |                |
| 1                                                               | <p>Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der Heizzentrale der Hochhäuser Großenbaumer Allee 120 und Weißdornstraße 15 (Gemarkung Hücklingen, Flur 43, Flurstück 417) dem jeweiligen Hauseigentümer der vorgenannten Hochhäuser und den Hausverwaltern in Begleitung des vorerwähnten Hauseigentümers jederzeit den Durchgang durch die Heizzentrale neben dem Hochhaus Weißdornstraße 15, soweit diesen zum Erreichen und Verlassen des Wasserdurchleitungsraumes erforderlich ist, zu gestatten.</p> <p>In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan von 13.1.1971 ist die Heizzentrale einfach grün und der Wasserdurchleitungsraum kreuzweise grün schraffiert gekennzeichnet.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die am 21.3.1972 von der Bestattungsgesellschaft Niedersachsen Rudolf Egelhardt &amp; Co. KG in Hannover-Mülfel abgegebene Baulasterklärung.</p> <p>eingetragen am 19. April 1972</p> <p><i>R. W. B. B. B.</i></p> |                                |                |

NW 607/902 — Deutscher Gemeindeverlag GmbH

Folgende Seite

**Anlage 6: Geo.Portal NRW**

Seite 1 von 1

Bild 1: Quelle: <https://www.umgebungslärm.nrw>

## Anlage 7: Gefährdung des Untergrundes NRW

Seite 1 von 1

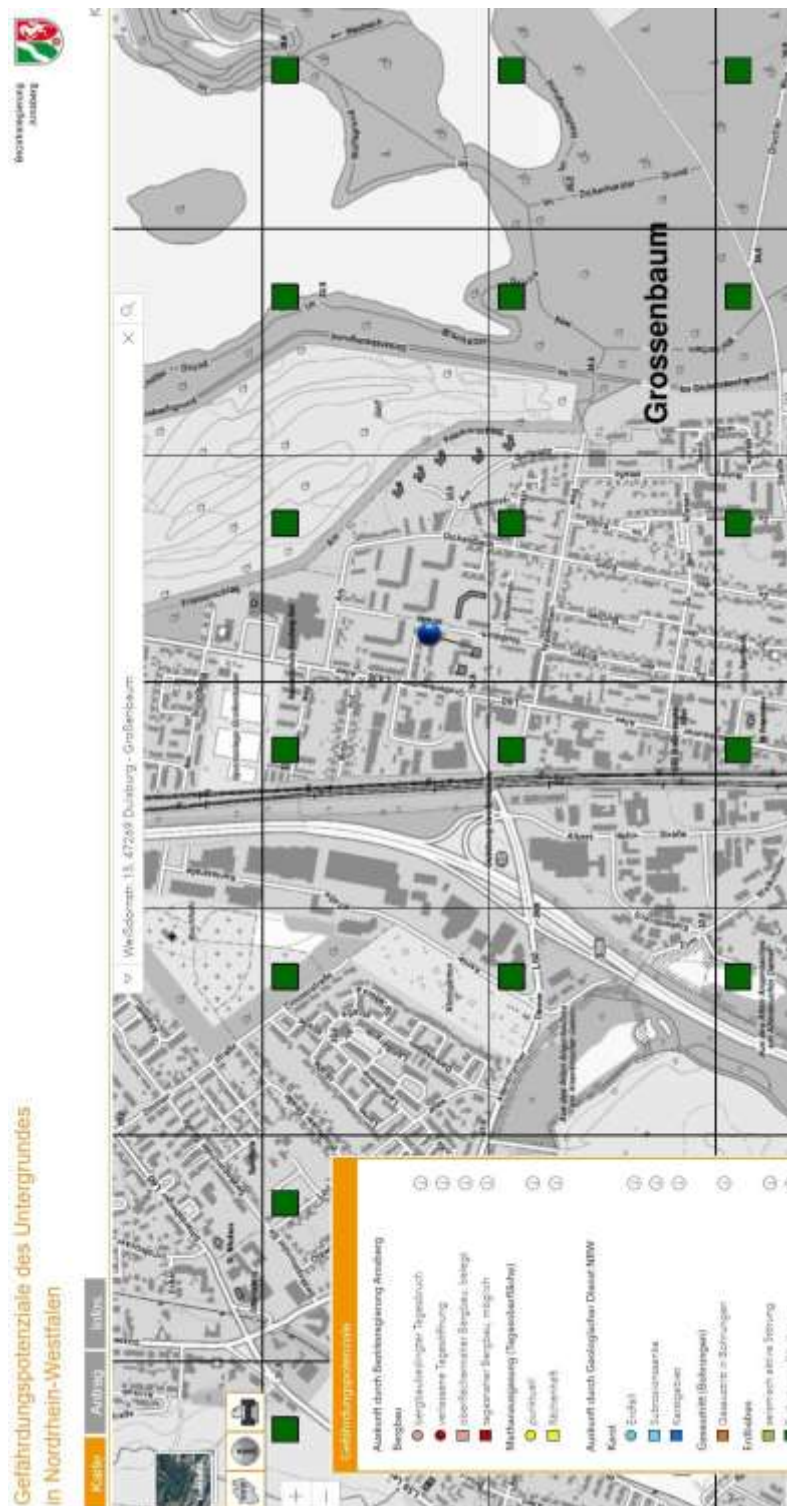
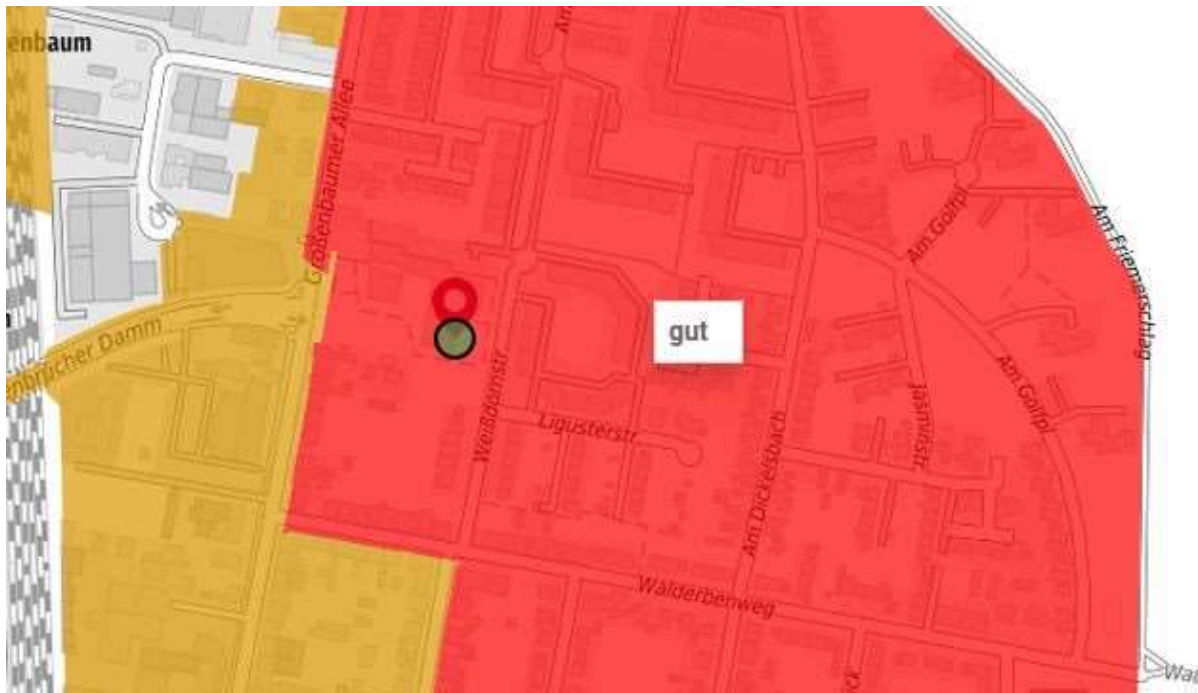


Bild 1: Quelle: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

## Anlage 8: Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



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