

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: 07.04.2026
Az.: 651 K 42-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 47169 Duisburg, Rolfstr. 14



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.03.2026 (weitestgehend ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.
417.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	14
3.2	Gestalt und Form	14
3.3	Topografie	15
3.4	Erschließung:	15
3.5	Erschließung, Baugrund etc.	15
3.6	Privatrechtliche Situation	17
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.7.2	Bauplanungsrecht	17
3.7.3	Weitere künftige Entwicklung	18
3.7.4	Bauordnungsrecht	18
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Mehrfamilienhaus	19
4.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
4.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
4.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
4.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.1.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.2	Bauzahlen	23
4.3	Nebengebäude	23
4.4	Außenanlagen	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24

5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	24
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	25
5.2	Bodenwertermittlung	26
5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
5.3	Ertragswertermittlung	28
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.3.3	Ertragswertberechnung.....	31
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
6	Verkehrswert	34
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	35
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
8	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein IV-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein III-geschossiges Hofgebäude an der Rolfstraße im Ortsteil Marxloh des Stadtbezirks Duisburg-Hamborn. Die Grundstücksgröße beträgt 292 m ² . Nach den in den Hausakten enthaltenen Grundrissen gliedern sich die Geschossflächen in insgesamt 13 Nutzungseinheiten. Soweit erkennbar, waren sämtliche Einheiten vermietet. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Baujahr:	Ursprung 1913 (nach Bauakte der Stadt Duisburg) Wiederaufbau 1952 (nach Bauakte der Stadt Duisburg)
Grundstücksgröße:	292 m ²
Bebaute Flächen:	a) Vorderhaus ca. 133 m ² b) Hofgebäude ca. 60 m ²
Brutto-Grundflächen (BGF):	a) Vorderhaus ca. 798 m ² b) Hofgebäude ca. 240 m ²
Wohnflächen:	a) Vorderhaus ca. 485 m ² b) Hofgebäude ca. 132 m ²
Mietverhältnisse:	vermietet
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt bzw. abgegolten
Wertermittlungsstichtag:	02.03.2026
Verkehrswert:	417.000 €
Ertragswert:	417.000 €
Mögliches Zubehör:	nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einem Hofgebäude
Objektadresse:	Rolfstr. 14 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 1353, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 209, Flurstück 71, Fläche 292 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Kardinal-Galen-Straße 124-132 47058 Duisburg
	Auftrag vom 25.03.2026 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	xxxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	02.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist. Das Datum der Ortsbesichtigung wird als Wertermittlungsstichtag gewählt, da vor dieser i. d. R. die erforderlichen Sachverhaltsermittlungen durch Einholung der Behördenauskünfte etc. zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts eingeholt und mit den eigenen Erhebungen in der Ortsbesichtigung zum Abschluss gebracht werden.
Qualitätsstichtag:	02.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tag der Ortsbesichtigung: 02.03.2026

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurden eine Außenbesichtigung sowie teilweise fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren erheblich eingeschränkt. Ein Zugang zu den Wohneinheiten war nicht möglich.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach äußerem Anschein. Ein gesonderter Abschlag auf den Verkehrswert aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten wird nicht vorgenommen. Die hieraus resultierenden Risiken, insbesondere hinsichtlich abweichender Mietflächen, nicht erkennbarer Bauschäden und Baumängel, eines weitergehenden Instandhaltungsstaus oder eines erhöhten Renovierungsbedarfs, sind von Bietinteressenten und sonstigen Drittverwendern eigenverantwortlich zusätzlich zu berücksichtigen. Vor einer Vermögensdisposition wird eine Innenbesichtigung empfohlen.

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der bei der Besichtigung gewonnene äußere Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und keine über den festgestellten Zustand hinausgehenden, wertrelevanten Schäden oder Mängel vorliegen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 651 K 42/24) vom 29.01.2026
- **Auszug** aus dem **Grundbuch** von Hamborn, Blatt 15250 (Abdruck vom 13.05.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug** aus dem **Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 25.03.2026 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten** der **AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten** des **Grundstücksmarktberichts 2026** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2025) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW** – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)

- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- **Auszug** aus dem **Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen** - (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Online/)
- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Flächennutzungsplan** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/FNP/>)
- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2026 für die Stadt Duisburg** gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2026)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte** der **Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Haus-Akten** der **Stadt Duisburg** (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Aufzeichnungen** des **Unterzeichners** während des Ortstermins

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

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 29.01.2026 (Az. 651 K 42/24) beauftragt, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Verkehrswert 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 bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) 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 für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- c) sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung

- g) das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob – und eventuell wie lange – die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
- h) außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- i) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- j) zum Bestehen des Denkmalschutzes
- k) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- l) ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen

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 konnten auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte nicht festgestellt werden.
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden.
- f) Wohnungsbindung besteht nicht
- g) siehe f)
- h) Mietverträge wurden nicht bekanntgemacht
- i) Konkrete Anhaltspunkte für Altlasten liegen nach der eingeholten Auskunft nicht vor.
- j) Denkmalschutz besteht nicht
- k) Anhaltspunkte für Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen haben sich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und des äußeren Befundes nicht ergeben
- l) Grunddienstbarkeiten bestehen nicht

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 05.02.2026 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion. Zum Ortstermin ist keiner der Beteiligten erschienen. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der sogenannte unbelastete Verkehrswert ermittelt, also ein Verkehrswert frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und geopolitische Lage:

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

Duisburg liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein und bildet mit seinen Hafenanlagen den größten Binnenhafen Europas. Unter Produktionsgesichtspunkten zählt die Stadt zudem zu den bedeutendsten Stahlstandorten Europas und ist Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr, einer der größten Metropolregionen Deutschlands.

Die Stadt ist mit 506.493 Einwohnern (Stand: 30.12.2025) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 130.430 Einwohnern bei 25,8 %.

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 Stadtgebiet Duisburg ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen und über mehrere Autobahnen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben der A3 (E35) und der A40 (E 34) bestehen weitere Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen sowie die A524 als südliche Verbindung zum Autobahnkreuz Breitscheid. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist vom Duisburger Stadtzentrum in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet neben innerdeutschen auch zahlreiche internationale Direktverbindungen. Duisburg verfügt über einen Hauptbahnhof mit ICE-, IC-, Regional- und S-Bahn-Anbindungen in alle Richtungen des Bundesgebiets. Die Stadt ist damit auch sehr gut in das nationale und internationale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

Duisburg 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.

Die Haushaltsslage der Stadt ist angespannt. Ursächlich sind insbesondere gestiegene Sozialausgaben sowie höhere Personal- und Versorgungskosten. Dies wirkt sich auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune aus.

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 Februar 2026 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,5 %).

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 Regionen-Ranking 2024 der IW Consult belegt Duisburg im Niveauranking Platz 398 unter 400 Kreisen und kreisfreien Städten. 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 Gewerbesteuersatzes (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 verbessern. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bezirksregierung Düsseldorf, Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WDR, WAZ und Rheinische Post mit lokalen Presseartikeln

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Immobilie an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist als gut zu beurteilen.

Kreisstraßen:

K6 (Alsumer Straße) in ca. 1,0 km

Landesstraßen:

L1 (Willy-Brandt-Ring) in ca. 0,4 km

L287 (Kaiser-Wilhelm-Str.) in ca. 0,8 km

Bundesstraßen:

B8 (Brinkstraße) in ca. 4,7 km

Autobahnanschlüsse:

A59 – AS DU-Marxloh in ca. 1,3 km

A59 – AS DU-Hamborn in ca. 1,7 km

A42 – Kreuz DU-Nord in ca. 2,8 km

A3 – AS OB-Holten in ca. 5,9 km

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhöfe:

Duisburg Hbf. in ca. 11 km Entfernung mit Haltestellen diverser U-Bahn- und Busverbindungen;
Bf. Dinslaken in ca. 8,7 km Entfernung

Flughäfen:

Der "Airport Düsseldorf" befindet sich in ca. 32 km Entfernung;
der Regionalflughafen Weeze ist ca. 57 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt in Duisburg überwiegend durch die Duisburger Verkehrsbetriebe (DVG).

Folgende Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung des Wertermittlungsobjektes:

- Haltestelle "Wilfriedstraße" in ca. 250 m
Tram 901 (DU-Obermarxloh – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr)
Bus-Linie NE1 (DU-Neumühl – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – Stadtmitte – DU-Hbf Osteingang)
- Haltestelle "Marxloh Pollmann" in ca. 500 m
Tram 901 (DU-Obermarxloh – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr)
Tram 903 (Dinslaken Bf – DU-Walsum – Hamborn – Meiderich – Stadtmitte – Hochfeld – Wanheim – DU-Hüttenheim)
Bus-Linie 905 (DU-Marxloh – DU-Röttgersbach – OB-Holten – DU-Wehofen – Walsum – Overbruch – Fahrn – DU-Marxloh)
Bus-Linie 906 (DU-Marxloh – Fahrn – Overbruch – Walsum – DU-Wehofen – OB-Holten – DU-Röttgersbach – DU-Marxloh)
Bus-Linie 935 (OB-Sterkrade Bf – DU-Hamborn – DU-Neumühl – OB-Hbf – Anne-Frank-Realschule)
Bus-Linie NE 1 (DU-Neumühl – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – Stadtmitte – DU-Hbf Osteingang)
Bus-Linie NE 3 (Dinslaken Bf – DU-Walsum – Fahrn – Marxloh – Hamborn – Meiderich – DU-Hbf Osteingang)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Marxloh liegt ca. 10 km nördlich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Hamborn, dem fünftgrößten Stadtbezirk Duisburgs, und verzeichnet eine Bevölkerungszahl von 21.251 Einwohnern (Stand: 30.09.2025) in ca. 8.813 Haushalten. Der Ausländeranteil liegt mit 13.413 Bewohnern bei ca. 63,1 % und damit deutlich über dem Anteil des Stadtbezirks von 36,2 % und dem des gesamten Stadtgebietes mit 25,6 %. Die Wohnungs-leerstandsquote gehört zu den höchsten im Stadtgebiet.

Die Lage- und Standortqualitäten des Ortsteils werden weiterhin wesentlich durch die Nähe zu industriell geprägten Nutzungen beeinflusst. Als "Ankunftsstadtteil" leistet der Stadtteil wichtige Integrationsarbeit für die Gesamtstadt Duisburg. Direkt am westlich gelegenen Rheinufer erstrecken sich die Flächen der ThyssenKrupp Steel Europe AG (TKSE), heute immer noch das zweitgrößte integrierte Hüttenwerk der Welt mit Kokerei, Sinteranlage und Hochöfen. Im Süden und Westen ist Marxloh von Flächen

der Thyssen KruppSteel Europe AG und der Grillo Zinkindustrie-Werke umgeben; im Norden befindet sich das freigeräumte ehemalige Zechengelände der Schachanlage Friedrich Thyssen 2/5.

Die Bundesautobahn A59 und die Güterbahntrasse trennen zusätzlich den Stadtteil in zwei Bereiche, die räumlich und funktional nur wenig miteinander verbindet. Die stark befahrene Weseler Straße trennt als Ortsdurchfahrt die Wohnbereiche zusätzlich voneinander. Die Immissionsbelastung, die Prägung durch Industriebetriebe und die isolierte, innenstadtferne Lage stellen einen eindeutigen Nachteil für Marxlohs Stadtteilentwicklung als Wohn- und Gewerbestandort dar.

Bis in die 1970er Jahre profitierte das damals gutbürgerlich geprägte Marxloh von der Prosperität der umgebenden Schwerindustrie und gut bezahlten Arbeitsplätzen. Marxloh galt als das "Einkaufszentrum des Duisburger Nordens", das damals eine größere Bedeutung hatte als die Duisburger Innenstadt. Die Folgen der Montankrise und der Strukturwandel im Einzelhandel führten zu massiven Leerständen. Die Weseler Straße, der August-Bebel-Platz, das Marxloh-Center, die Kaiser-Wilhelm-Straße und das Pollmannkreuz bilden aber auch heute noch Marxlohs gewerbliches und Einzelhandelszentrum, der durch migrantische lokale Ökonomie und das neu entstandene Hochzeitsmoden-Cluster geprägt ist.

Als klassischem "Arbeiterstadtteil" mit den umliegenden Montanbetrieben traf Marxloh der montanindustrielle Strukturwandel seit Mitte der 1970er Jahre und die Fusionen im Stahlbereich in den 1990er Jahren besonders hart. Er ging einher mit dem massiven Abbau gut bezahlter Industriearbeitsplätze, der Abwanderung junger Arbeitskräfte, hoher Arbeitslosigkeit, sinkenden Bevölkerungszahlen, sinkender Einkommen und zunehmendem Kaufkraftverlust. Die Bevölkerung Marxlohs schrumpfte im Zeitraum 1970 von ca. 25.000 auf 17.500 Einwohner (2009). Allein zwischen 1990 (22.500 Einwohner) und 2005 (17.350 Einwohner) sank die Bevölkerung in Marxloh um fast 22 %. Mit der schrumpfenden Bevölkerung ging auch eine Änderung der Bevölkerungsstruktur einher.

Mit dem Rückzug der Stahlindustrie einher ging (verstärkt seit den 1990er Jahren) auch der Rückzug der Montanbetriebe aus dem Wohnungsmarkt. Zunächst hielten sich die montanen Wohnungsunternehmen bei Instandhaltungsinvestitionen in den Werkwohnungsbeständen zurück. Später erfolgte der Verkauf der Werkwohnungsbestände an private Käufer (Selbstnutzer), aber auch externe Käufer und Unternehmen. Viele türkischstämmige Bewohner nutzten die Chancen zur Wohneigentumsbildung. Privatisierung der Werkwohnungsbestände und Investitionsschwäche vieler Käufer in Verbindung mit den sinkenden Einwohnerzahlen, Einkommensschwäche und niedrigen Mieten führten zu weiterem Instandhaltungsstau, Abwertungsspiralen, Leerständen in großer Zahl bis hin zu völlig desolaten Schrottimmobilen. Dies wirkte sich deutlich auf alle Funktionsbereiche des Stadtteils Marxloh aus. Und die große Zahl desolaten Gebäudebestandes beeinflusste die nächste Phase der Stadtteilentwicklung.

Mit der Südosterweiterung der EU wurde eine neue Phase der Stadtteilentwicklung in Marxloh eingeläutet. Für die 2007 zur Europäischen Union hinzugekommenen Staaten Bulgarien und

Rumänien ("EU-2 Staaten") wurde zum 31.12.2013 die eingeschränkte Arbeitnehmerfreizügigkeit aufgehoben. Infolge dessen stieg die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien nach Deutschland, die sich insbesondere auf einige wenige Städte konzentrierte und innerhalb dieser Städte auf wenige Stadtteile. In Duisburg gehört Marxloh zu diesen Stadtteilen. Anders als in früheren Phasen richtete sich die Zuwanderung nicht auf Arbeitsplätze in der Industrie. Ein wichtiger Pullfaktor in Städten wie Duisburg war vielmehr das Vorhandensein von alter, unsanierter Bausubstanz, vernachlässigten und/oder leerstehenden Immobilien.

Diese Zuwanderung wendete die Bevölkerungsschrumpfung in Marxloh seit 2009 wieder in ein Wachstum. Innerhalb von 10 Jahren nahm die Bevölkerungszahl um über 20 % (von 17.500 [2009] auf 21.143 Einwohner [2019]) zu. Gleichzeitig sank die Zahl deutscher Bewohner mit und ohne Zuwanderungsgeschichte an der Bevölkerung (auf unter 50% im Jahr 2015). Und in den letzten Jahren verlassen auch vermehrt Bewohner mit Zuwanderungsgeschichte/türkischen Wurzeln den Stadtteil.

Der Anteil der neu zugewanderten Menschen aus Bulgarien und Rumänien stieg in den letzten 10 Jahren auf ein Viertel der Stadtteilbevölkerung. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen, die aus Bulgarien oder Rumänien kommen, ist sehr viel höher (40 %) und macht Marxloh heute zu einem jungen Stadtteil. Die Neuzuwanderer aus Südosteuropa haben meist schon im Herkunftsland am Rande der Gesellschaft gelebt, in armen, prekären Lebensverhältnissen, ohne oder mit geringer formeller Bildung. Dies erschwert deren Integrationsperspektive erheblich.

Hinzu kommt eine sehr hohe Fluktuation der Bevölkerung im Stadtteil, die im Jahr 2016 mit rund 50 % doppelt so hoch war wie in der Gesamtstadt. Deutsche und türkisch stämmige Bewohner ziehen weg. Und auch die Fluktuation der Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien selbst ist sehr hoch. Dies destabilisiert die Stadtteilentwicklung zusätzlich.

Heute haben 56 % der Bewohner Marxlohs keinen deutschen Pass und 76% der Bewohner sind Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Ein Viertel der Stadtteilbevölkerung sind Deutsche ohne Migrationshintergrund. Der Stadtteil ist heute vor allem geprägt durch Bewohner mit türkischen Wurzeln, mit und ohne deutschen Pass, und Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien, die 26% der Bevölkerung im Stadtteil stellen. Aber auch Menschen aus Syrien und Polen stellen große Anteile. Insgesamt leben in Marxloh Menschen aus 92 verschiedenen Nationen.

Zunehmend überlagern sich in Marxloh eine demografische, eine ethnische und eine soziale Segregation: Der Stadtteil ist jung, der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund steigt und der Anteil von Menschen in hoch prekären Lebenslagen nimmt zu. Die Arbeitslosendichte in Marxloh beläuft sich auf 14 %, die Langzeitarbeitslosigkeit auf 42 % und die SGB-II-Quote auf 36 % (2019). Ein besonderer Beleg ist das hohe Maß an Kinderarmut. Insgesamt sind die Lebenslagen von etwa 71 % aller Kinder in Marxloh von Armut geprägt. Mehr als die Hälfte aller Kinder leben in Haushalten mit SGB II-Bezug. Schätzungen gehen davon aus, dass 18-21 % der unter 15-Jährigen in extremer Armut leben, ohne Anspruch auf Transferleistungen des SGB II.

Besonders schwer wiegen hierbei die Formen extremer Armut, die insbesondere bei Zuwanderern aus Südosteuropa vorzufinden sind. Sie sind in prekären Jobs im informellen Arbeitsmarkt tätig und haben häufig keine andere Möglichkeit, als über den Schattenwohnungsmarkt an eine Unterkunft zu gelangen. Aufgrund fehlender Ansprüche auf staatliche Unterstützung (z. B. SGB II und damit verbundener Leistungen wie Kosten der Unterkunft und Krankenversicherung) bestehen hier schwere Defizite im Rahmen der gesundheitlichen Grundversorgung, der Wohnsituation und der Bildung. Von diesen Entwicklungen sind insbesondere Kinder und Jugendliche betroffen.

Insgesamt bestehen im Ortsteil deutliche sozialstrukturelle und städtebauliche Belastungsfaktoren, die sich nachteilig auf die Wohn- und Investitionslage auswirken können.

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

Die Rolfstraße liegt im westlichen Bereich des Ortsteils und ist geprägt von der für Marxloh typischen dichten Gründerzeit- bzw. Wiederaufbaubebauung. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt; gewerbliche Kleinbetriebe sind vereinzelt vorhanden. Die Nähe zu den Industrieflächen im Westen stellt eine relevante Lagebeeinträchtigung dar. Grün- und Freiflächen sind begrenzt vorhanden.

Beeinträchtigungen:
Anlage 6

Über das ortsübliche Maß hinausgehende Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:
Anlage 7

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

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

"Einfache Wohnlagen sind geprägt durch eine teilweise stark verdichtete, geschlossene homogene Bebauung und eine direkte Nähe zu Gewerbe und Industrie. Diese Wohnlage weist geringe Frei- und Grünflächen, erhöhte Immissionsbelastungen durch Industrie und Verkehr und ein einfaches Image auf. Einfache Wohnlagen können eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein umfassendes Angebot an täglichen Versorgungsmöglichkeiten haben."

Im gesamten Ortsteil Marxloh sind strukturell bedingte Leerstände erkennbar.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Annähernd rechteckig geschnittenes Grundstück.

Straßenfront: ca. 12,2 m
mittlere Tiefe: ca. 25,6 m

Grundstück: Größe:
Flurst. Nr.: 71 292 m²

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

3.3 Topografie

Topografie: Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben und straßenseitig mit einem IV-geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein III-geschossiges Hofgebäude.

Die Hoffläche ist mit Betonplatten befestigt.

3.4 Erschließung:

Erschließung: Die Erschließung des Wertermittlungsobjekts ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Rolfstraße“ gesichert.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Anliegerstraße (Spielstraße) mit geringem Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind gegeben; die Parkraumsituation ist jedoch angespannt

Straßenausbau: Die Fahrbahn ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt und verfügt über beidseitig angelegte Parkstreifen. Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zwei- bzw. einseitige Grenzbebauungen der Wohngebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): 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 31.03.2026]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal:

Anlage 8

- Gasaustritt in Bohrungen

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 05.02.2026 besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials für das Wertermittlungsobjekt **kein konkreter** Verdacht auf relevante Alttablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit 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.

Das Wertermittlungsobjekt liegt 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.

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit

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

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

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

Anmerkung:

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

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Hamborn, Blatt 1353 vom 14.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II bezüglich des Wertermittlungsobjekts folgende Eintragung: <u>Lfd.-Nr. 3</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 01.10.2024 (AZ: 651 K 42/24). Eingetragen am 09.10.2024.
Anmerkung:	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.
Herrschermerkmale:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerkmale eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024! abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.
----------------	--

3.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Anlage 9	Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Wertermittlungsobjekts gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Gemischte Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus besteht die Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 BauGB, der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht.
Festsetzungen im Bebauungsplan: Anlage 10	Das Wertermittlungsobjekt liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 01.08.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 859 -Marxloh- der Stadt Duisburg und ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Sonstige Festsetzungen sind nicht vorhanden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs keine entsprechenden Vermerkmale eingetragen sind, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

3.7.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsgrundstück in absehbarer Zeit betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und Kommunalplanung gibt keine Hinweise auf zukünftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.7.4 Bauordnungsrecht

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

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) innerhalb eines Mischgebietes

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Laut der Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 05.02.2026 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind für das Flurstück 71 die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Rolfstraße“ sowie der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG gezahlt bzw. abgegolten.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, ggf. online oder (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Duisburg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem IV-geschossigen Mehrfamilienhaus und einem III-geschossigen Hofgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Mehrfamilienhaus

4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Mehrfamilienhaus (Zweispänner)</u> zweiseitig angebaut; viergeschossig; unterkellert; augenscheinlich ausgebautes Dachgeschoss, <u>Hofgebäude</u> dreigeschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	Ursprung 1913; Wiederaufbau 1952 (Schlussabnahme 28.06.1952) Die Angaben wurden der Bauakte entnommen.
Modernisierung:	Es wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• 1997 Neugestaltung der Fassade (Wärmedämmverbundsystem); Bauschein Nr. 2530/97 vom 10.12.1997
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	<u>Vorderhaus</u> straßenseitig Wärmedämmverbundsystem, gestrichen; Hofseite verputzt <u>Hofgebäude</u> tlw. glatt verputzt und gestrichen tlw. Ziegelmauerwerk

4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die nachstehende Raumaufteilung wurde den in der Bauakte enthaltenen Altgrundrissen entnommen. Abweichungen gegenüber der Örtlichkeit im Detail sind möglich.

Vorderhaus

Kellergeschoss:

Vorderhaus:
Kellerflur,
Mieterkeller

Erdgeschoss:

Wohnung links
Diele,

Bad/WC,
zwei Zimmer,
Balkon

Wohnung rechts
Flur,
Bad/WC,
Küche,
Abstellkammer,
zwei Zimmer

1. Obergeschoss:

Wohnung links
Diele,
Bad/WC,
Küche,
Abstellkammer,
zwei Zimmer,
Balkon

Wohnung rechts
Diele,
Bad/WC,
Küche,
ein Zimmer

2. Obergeschoss:
wie 1. Obergeschoss

3. Obergeschoss:
wie 2. Obergeschoss

Dachgeschoss:

Wohnung links
Diele,
Bad/WC,
Küche,
zwei Zimmer

Wohnung rechts
Diele,
Küche,
ein Zimmer

Hofgebäude

Kellergeschoss:
Waschküche,
Kellerraum

Erdgeschoss:
Bad/WC,
Küche,
zwei Zimmer

Obergeschoss:
wie Erdgeschoss

Dachgeschoss:
wie Obergeschoss

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe</u> Beton ohne Belag, Stahlgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstreppe mit drei Differenzstufen; Hauseingangstür besteht aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung; der Glaseinsatz ist tlw. beschädigt
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfannen-Eindeckung; Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech in gusseisernen Standrohr mündend

4.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Treppenhaus</u> Steinzeugfliesen
	<u>Wohneinheiten</u> nicht bekannt
Wandbekleidungen:	<u>Treppenhaus</u> Eingangsbereich sockelhoch gefliest, oberhalb Reibputz, gestrichen
	<u>Wohneinheiten</u> nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt

Fenster:	Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung und Dreh-/Kipp-Beschlägen; im Erdgeschoss straßenseitig Kunststoff-Rollläden
Türen:	<u>Wohnungsabschlusstüren</u> glatt abgesperrte Holztüren (modernisiert) <u>Zimmertüren</u> nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	Gemäß Bauzeichnungen für das Baujahr zeittypisch.

4.1.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<u>Vorderhaus</u> <ul style="list-style-type: none">• drei straßenseitige, verschiefterte Dachgauben• zwei hofseitige, verschiefterte Dachgauben• vier hofseitige Balkone mit Betonbrüstung <u>Hofanbau</u> <ul style="list-style-type: none">• Kelleraußentreppe mit Stahlgeländer
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none">• beschädigter Glaseinsatz der Hauseingangstür• stellenweise erhebliche Putz- und Anstrichschäden an der hofseitigen Fassade• erhebliche Rissbildungen und Nässeschäden an den hofseitigen Balkonen• stellenweise beschädigte Steinzeugfliesen im Treppenhaus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist augenscheinlich mäßig.. Das Treppenhaus wirkt ungepflegt. Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungs- und Renovierungsstau.

4.2 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein örtliches Aufmaß der baulichen Anlagen wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind tlw. auf Basis der amtlichen Geobasisdaten (<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>) und tlw. anhand der in der digitalen Haus-Akte der Stadt Duisburg vorhandenen Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Bebaute Fläche:

Vorderhaus	ca. 133 m ²
Hofgebäude	ca. 60 m ²

Insgesamt	rd. 193 m ²
-----------	------------------------

städtebauliche Geschossfläche:

Vorderhaus	ca. 531 m ²
Hofgebäude	ca. 180 m ²

Insgesamt	ca. 711 m ²
-----------	------------------------

wertrelevante Geschossfläche:

Vorderhaus	ca. 631 m ²
Hofgebäude	ca. 180 m ²

Insgesamt	ca. 811 m ²
-----------	------------------------

Brutto-Grundfläche:

Vorderhaus	ca. 797 m ²
Hofgebäude	ca. 240 m ²

Insgesamt	ca. 1.037 m ²
-----------	--------------------------

Wohnflächen:

Vorderhaus	ca. 452 m ²
Hofgebäude	ca. 132 m ²

Insgesamt	rd. 584 m ²
-----------	------------------------

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hofbefestigung in Betonplatten
- Einfriedungen (Stahlmattenzaun)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

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.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20212 / Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17) **145 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II - IV
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG)	=	2-4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,16
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	292 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25,7 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	02.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 20212 / Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17---(vergleichbar	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 145,00 €/m ²	
WGFZ	1,2	2,16	× 1,350	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	292	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II - IV	IV	× 1,000	
Oberirdische Voll- geschosse	2-4		× 1,000	
Tiefe (m)	30	25,7	× 1,000	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	195,75 €/m²	
---	---	-------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	195,75 €/m²
Fläche	×	292 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	57.159,00 € rd. 57.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 insgesamt **57.200 €**.

5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Die Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

E3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" (Stand: 17.03.2026) Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Mehrgeschossige Bauweise (Drei- und Mehrfamilienhäuser) (Nutzung W)) veröffentlicht.

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt mit Hilfe der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (Gutachterausschuss)

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,16	1,350
Vergleichsobjekt	1,200	1,000

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,350

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 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 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnungen EG, 1.OG - DG Vorderhaus	452		6,55	2.960,60	35.527,20
	2	Wohnungen EG, OG u. DG Hofgebäude	132		6,00	792,00	9.504,00
Summe			584	-		3.752,60	45.031,20

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	45.031,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 14.081,22 €
jährlicher Reinertrag	= 30.949,98 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,75 % von 57.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.717,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 28.232,98 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,731
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 359.434,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 57.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 416.634,07 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 416.634,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 416.634,07 €
	rd. 417.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein örtliches Aufmaß des Wertermittlungsobjekts wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen wurden anhand der in der digitalen Haus-Akte der Stadt Duisburg vorhandenen Bauzeichnungen grafisch ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die Flächenangaben sind hinreichend genau und ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge des 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 bei üblicher Nutzung marktüblich erzielbar sind. Tatsächliche Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind und gleichzeitig keine ausreichenden Daten über 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 Immobilien aus dem qualifizierten Mietspiegel 2026 für die Stadt Duisburg abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art (hier: Mehrfamilienwohnhaus), der Größe, der Ausstattung, der baulichen Beschaffenheit sowie des energetischen Zustands werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmieten auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2026 für angemessen, marktüblich und nachhaltig erzielbar beurteilt. Die Einstufung innerhalb der Mietspiegelspanne erfolgt unter Würdigung der wohnwertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Grundlage von Marktanalysen vergleichbar genutzter Immobilien ermittelt (überwiegend pauschal als prozentualer Anteil am Rohertrag, teilweise auch bezogen auf €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche oder als absoluter Betrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil). Dabei wurde darauf geachtet, dass das gleiche Ermittlungsmodell verwendet wird, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Im vorliegenden Fall wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 – Wohnnutzung – der ImmoWertV unter Berücksichtigung der jährlichen Anpassung berücksichtigt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	13 Whg. × 367,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	584,00 m ² × 14,40 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		14.081,22 €

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 angesetzt, je unsicherer der nachhaltige Ertrag des Grundstücks ist. In den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes fließen u.a. marktbezogene Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Nachhaltigkeit dieser Erwartungen, Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie ein. Bei positiven Erwartungen an die zukünftige Markt- und Objektentwicklung gibt sich ein Investor mit einer geringeren unmittelbaren 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, wird der Erwerber nicht auf eine möglicherweise höhere Rendite in der Zukunft spekulieren, sondern bereits jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 (S. 49) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in Höhe von **3,4 %** mit einer Standabweichung von $\pm 1,8$ Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 27 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,
- der Beschaffenheit
- der Größe und Konzeption der Gebäude,
- der Ausstattung
- des erhöhten wirtschaftlichen Risikos sowie
- der am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Marktlage für vergleichbare Objekte

hält der Sachverständige **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **4,75 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge im Sinne des § 7 Abs. 2 ImmoWertV sind im vorliegenden Fall nicht anzusetzen. Die allgemeinen Wertverhältnisse des maßgeblichen Grundstücksmarkts werden durch die im Ertragswertverfahren verwendeten marktkonformen Eingangsgrößen, insbesondere den angesetzten Liegenschaftszinssatz sowie die zugrunde gelegten Ertrags- und Bewirtschaftungsansätze, hinreichend abgebildet. Eine darüber hinausgehende Anpassung des vorläufigen Ertragswerts ist daher nicht 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 (RND) wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächliches Alter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird jedoch verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus sowie zur Modernisierung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, die über eine normale Instandhaltung hinausgehen und zu einer wesentlichen Verlängerung der RND führen würden, sind nicht erkennbar. Im vorliegenden Fall orientiert sich der Unterzeichner an der rechnerischen Restnutzungsdauer. Dem Gebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

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

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

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

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Rolfstr. 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	1353	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	209	71

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 (weitestgehend ohne Innenbesichtigung) mit rd.

417.000 €

in Worten: vierhundertsiebzechtausend 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 07. April 2026

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Anwendungshinweise der ImmoWertV

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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 2026
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2026

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht des Wertermittlungsobjektes



Bild 2: Rückansicht des Wertermittlungsobjektes

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht des Hofgebäudes



Bild 4: Ansicht der Hoffläche

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Ansicht der Umgebung



Bild 6: Ansicht der Umgebung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: Ansicht des Hauseingangs (Vorderhaus)



Bild 8: Ansicht des Hauseingangs (Hofgebäude)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Ansicht der Kelleraußentreppe

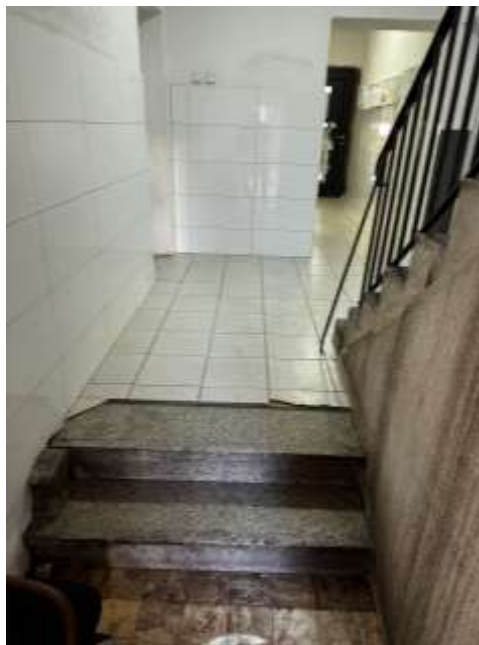


Bild 10: Innenansicht des Treppenhauses

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Bild 11: Innenansicht des Treppenhauses

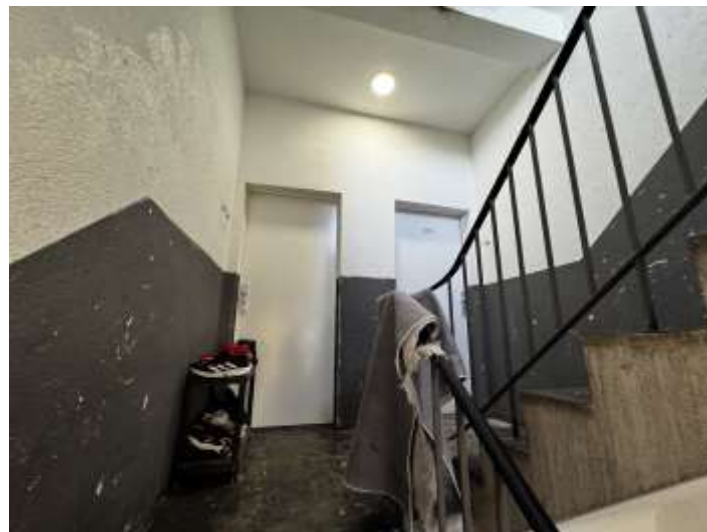


Bild 12: Innenansicht des Treppenhauses

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: Schadensbild (außen)



Bild 14: Schadensbild (außen)

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

Seite 1 von 8

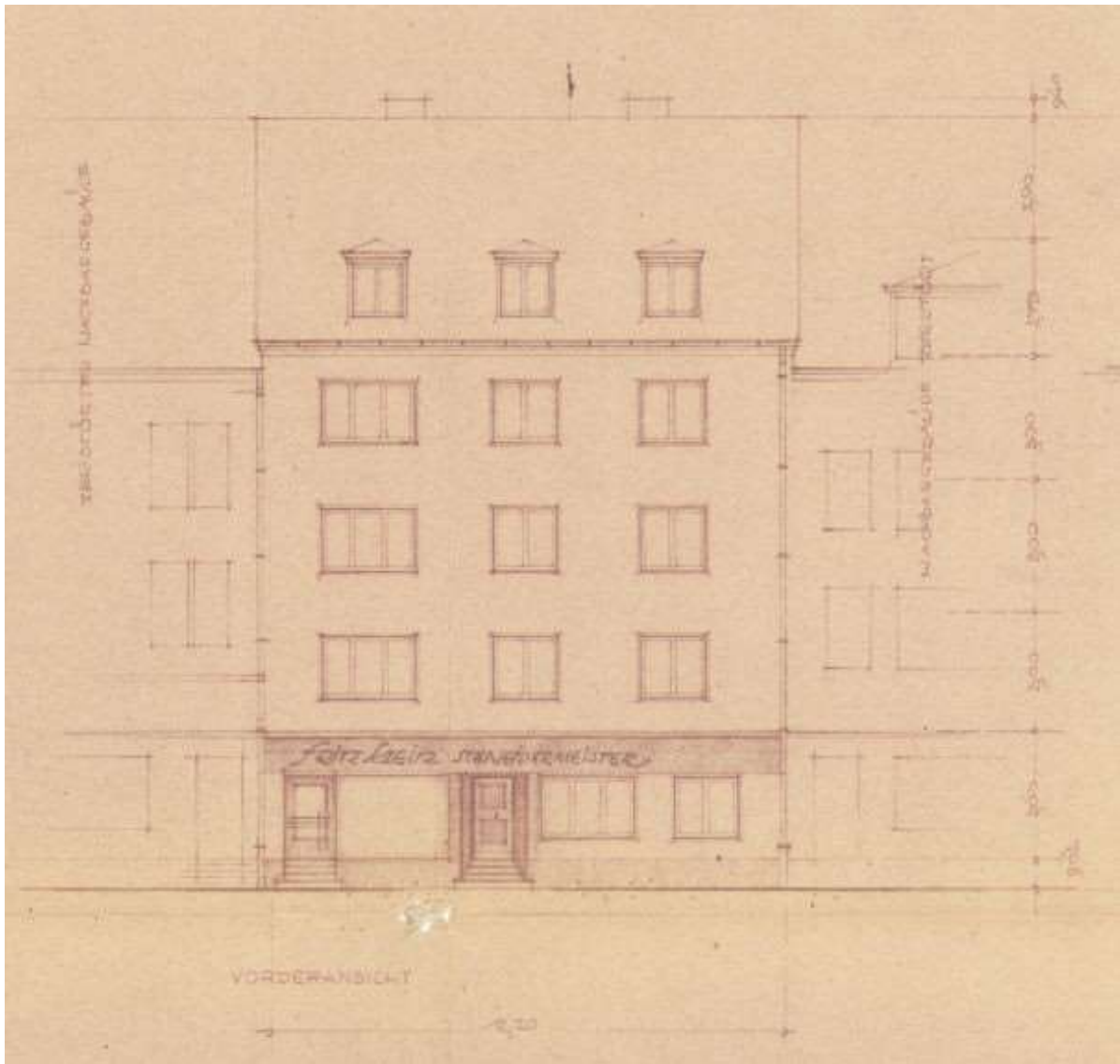


Bild 1: Straßenansicht
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 8

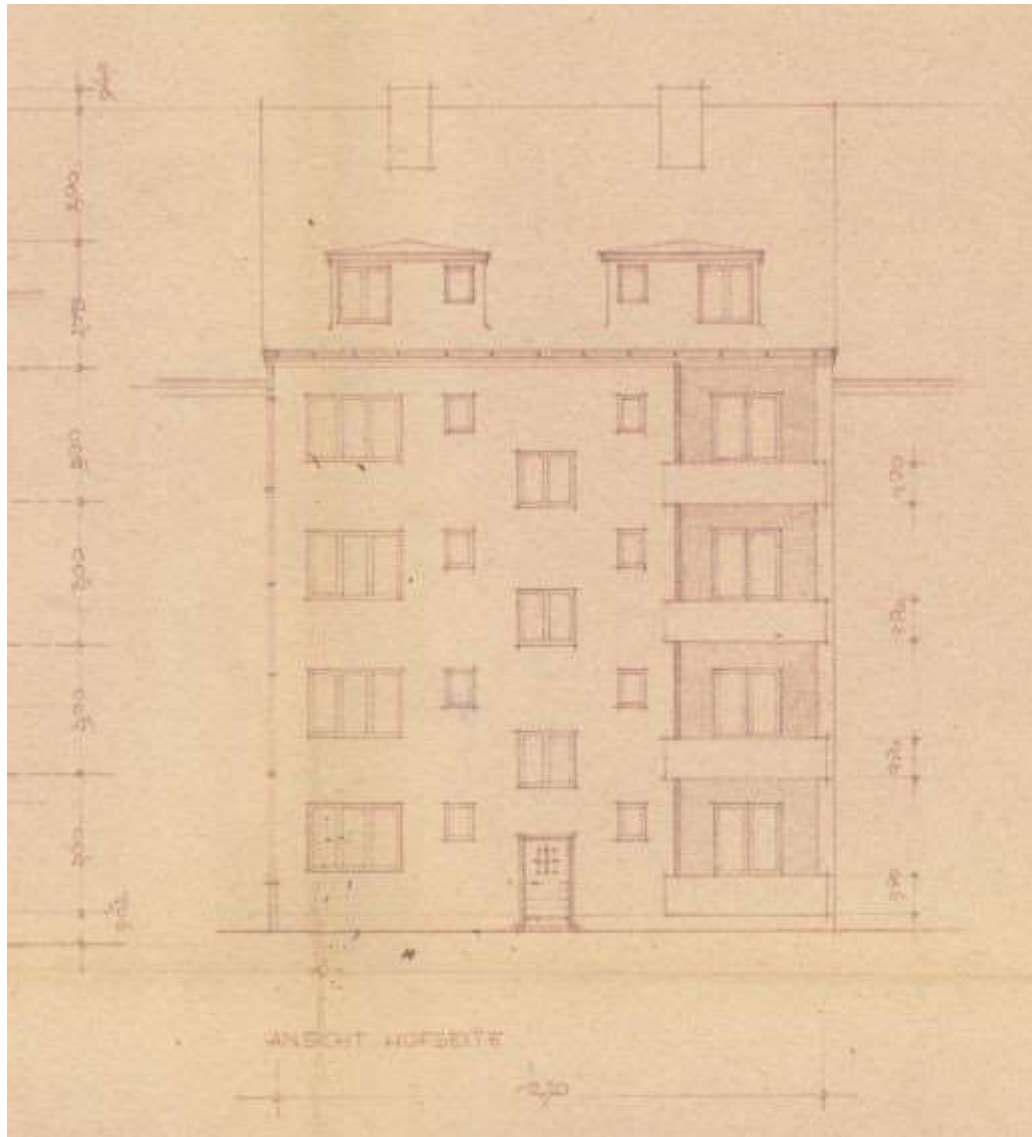


Bild 2: Rückansicht
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 8

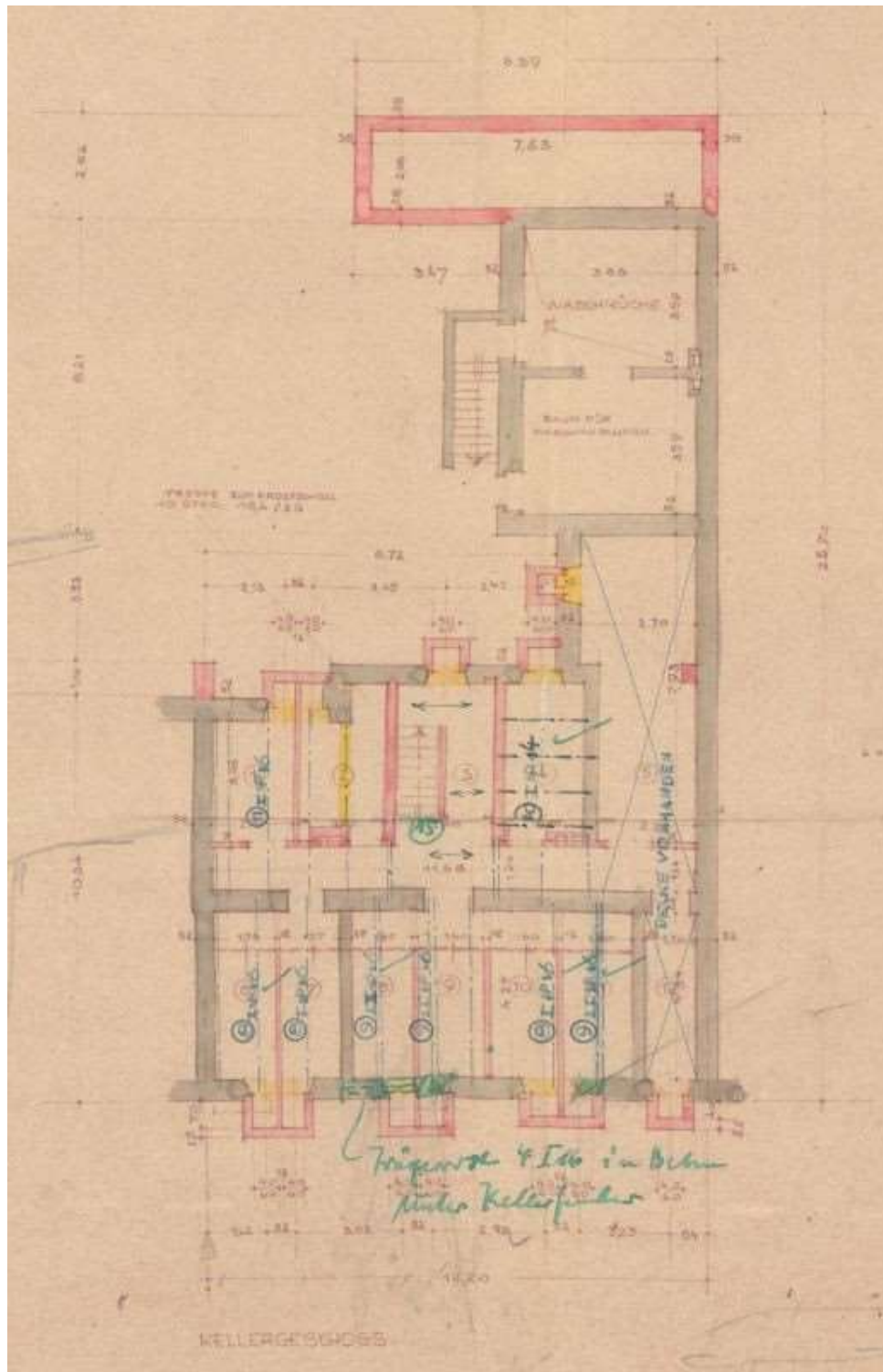


Bild 3: Grundriss Kellergeschoß (KG)
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 8



Bild 4: Grundriss Erdgeschoss (EG)
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 8

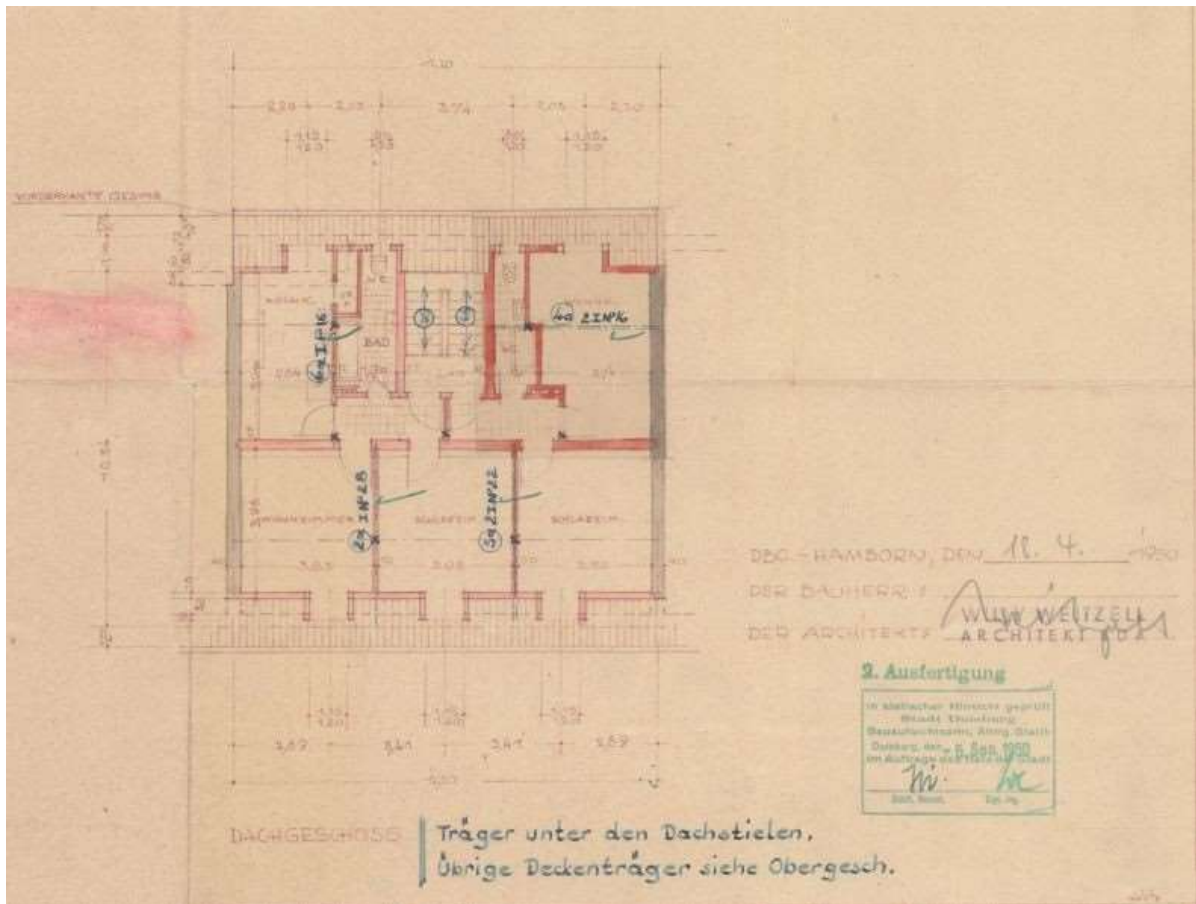


Bild 6: Grundriss Dachgeschoss (DG)
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 8

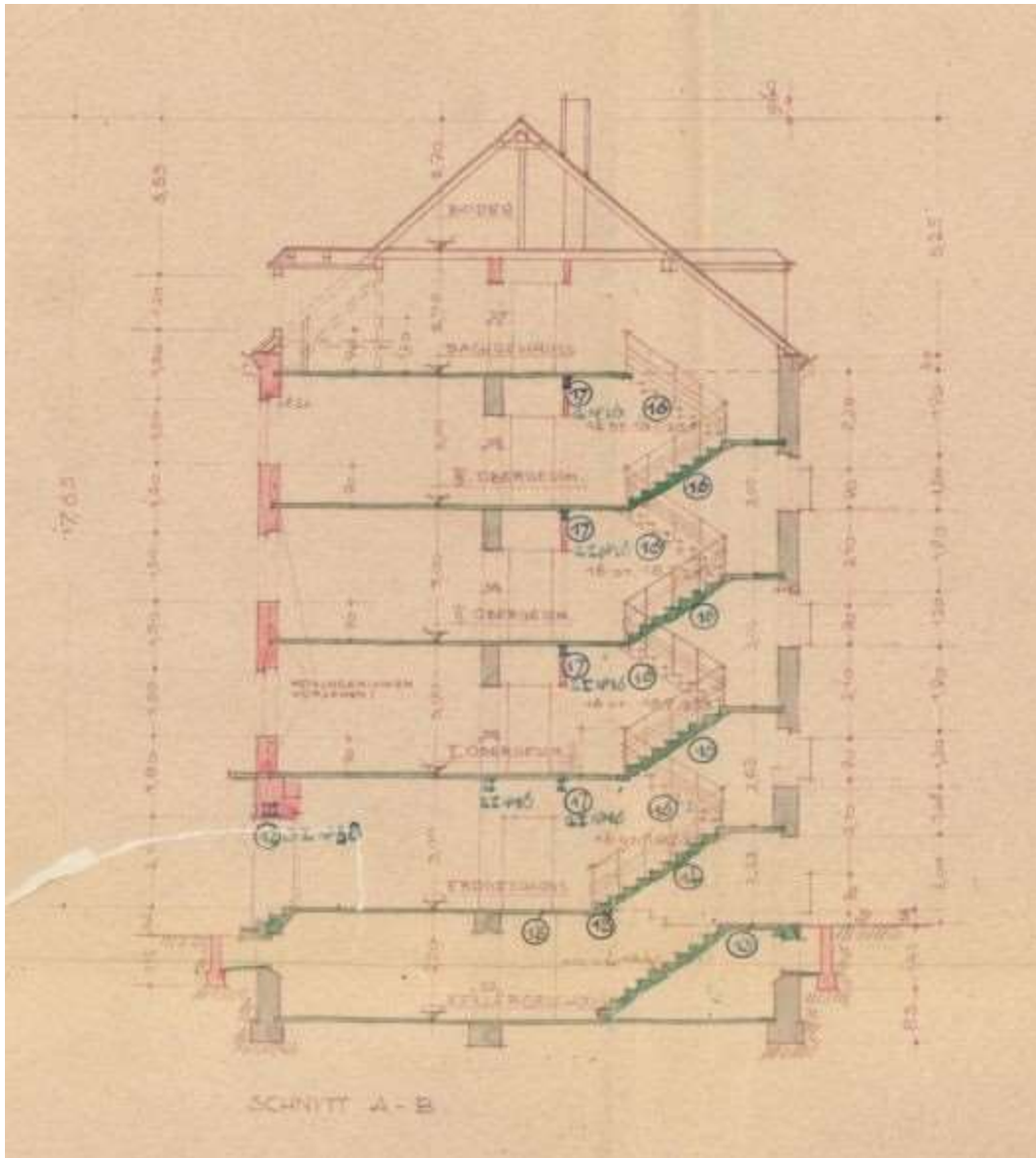


Bild 7: Schnitt Vorderhaus
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 8 von 8

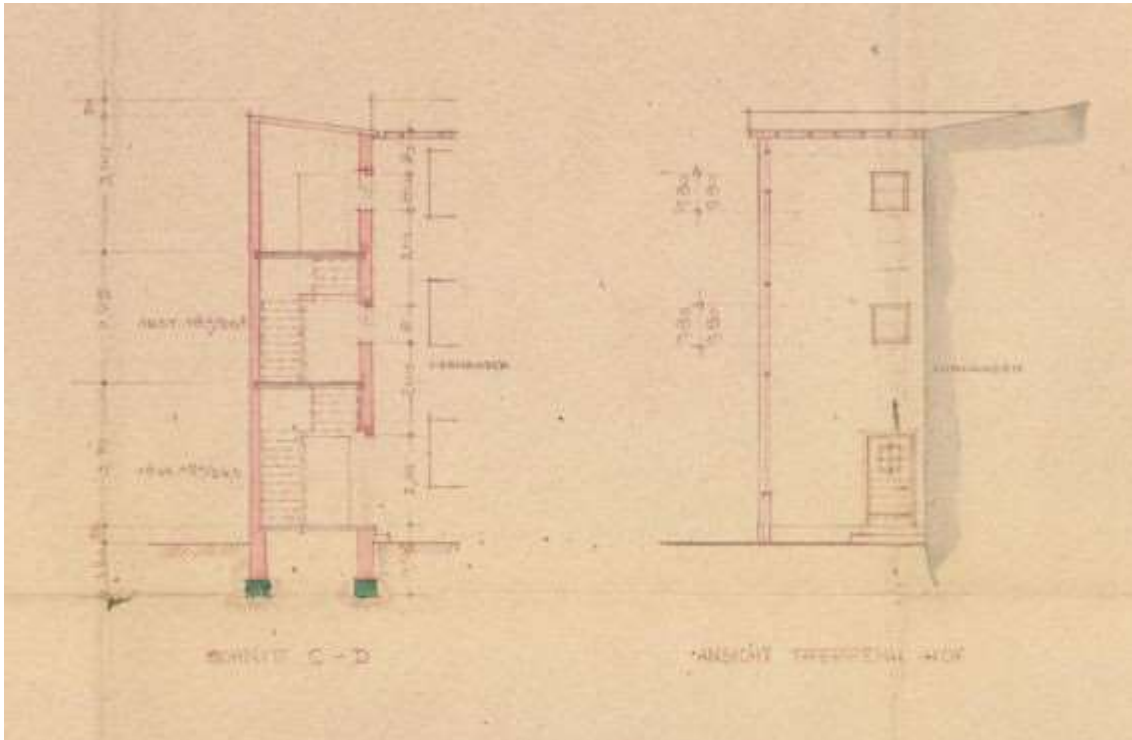


Bild 8: Schnitt Hofgebäude
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Quelle: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

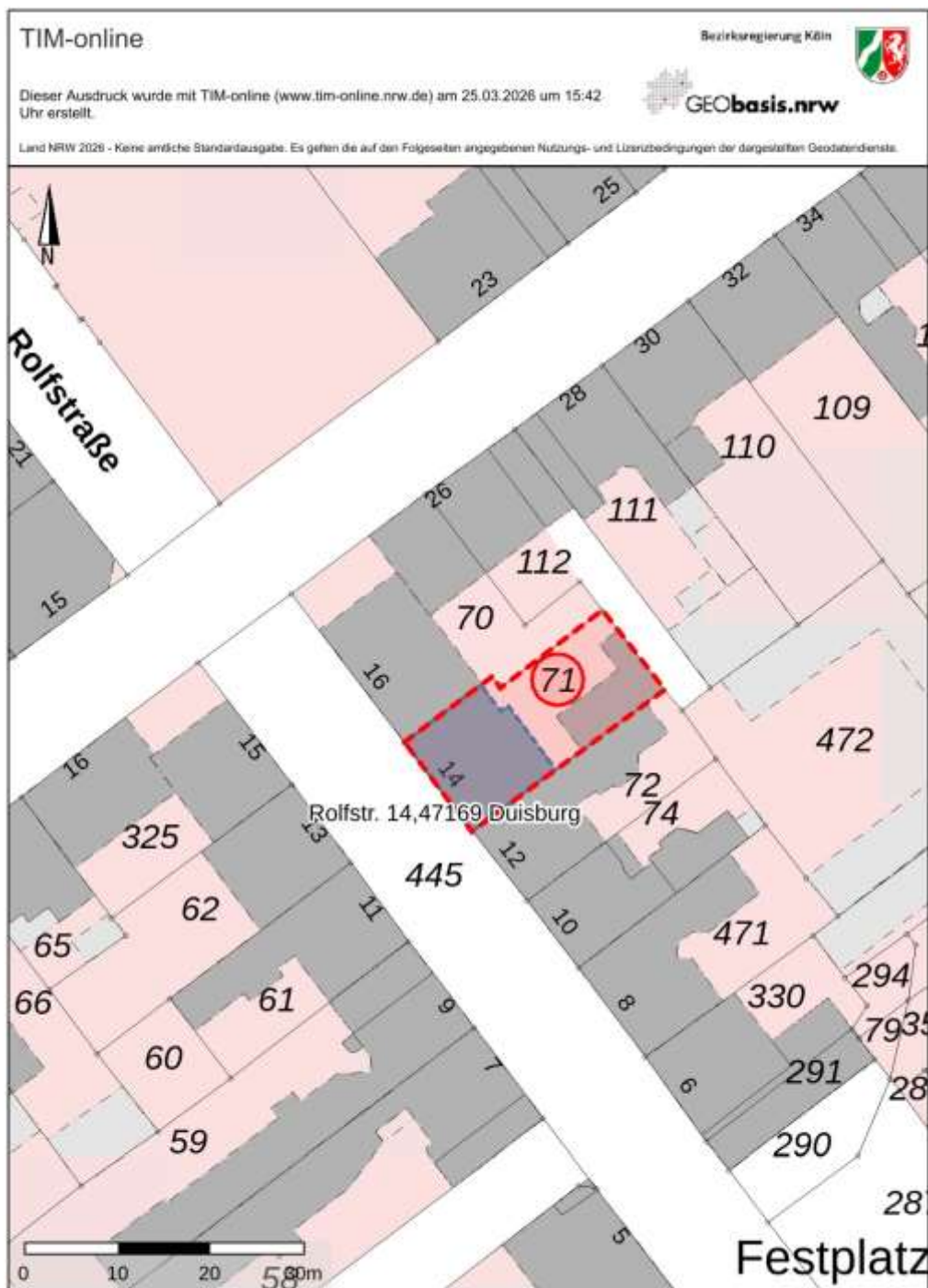
Seite 2 von 2



Quelle: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Seite 1 von 1

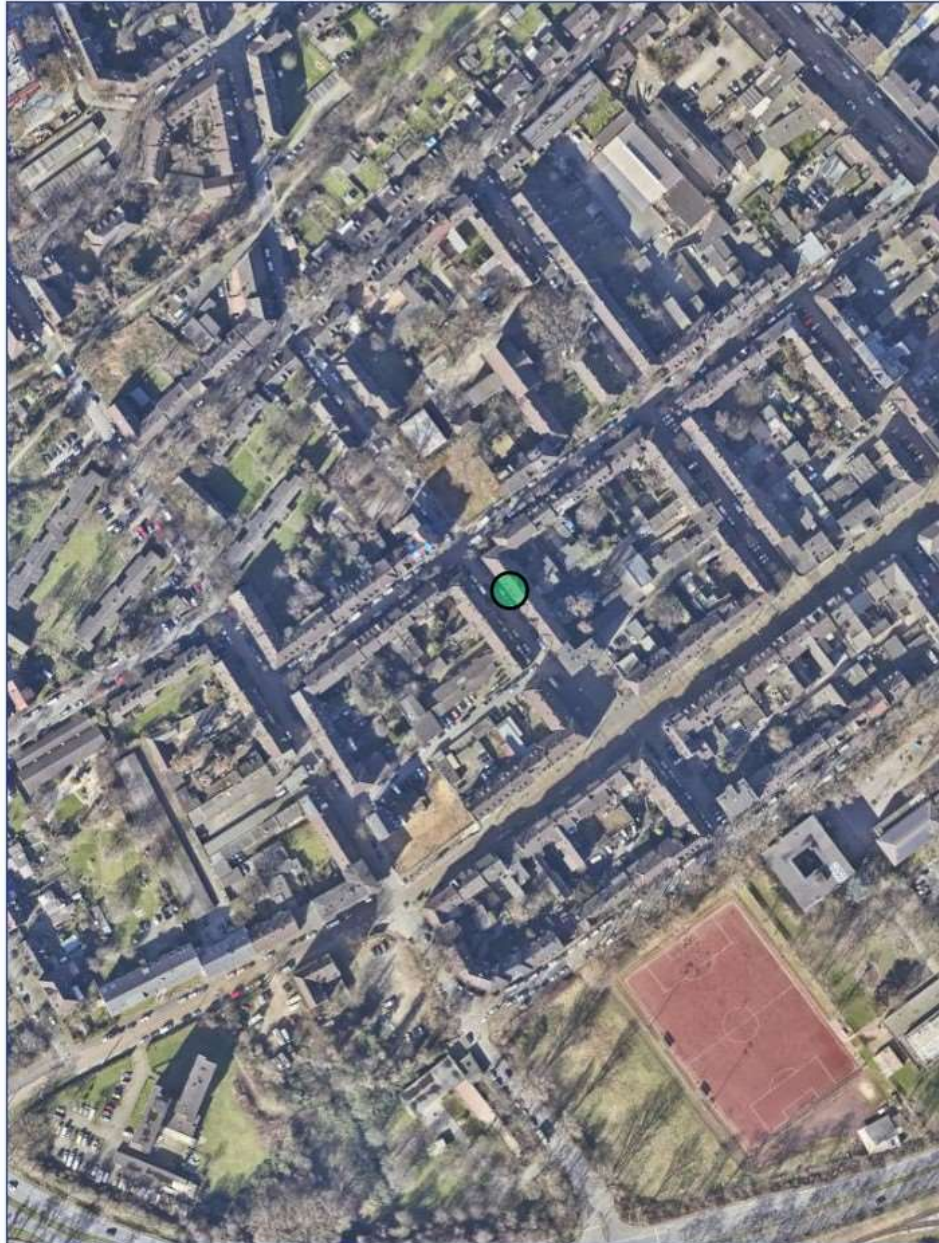


Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/>

Anlage 5: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Seite 1 von 1

Auszug a. d. Luftbild



0 20 40 60 80m

Geoportal der Stadt Duisburg
Impressum:
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php>

1:2500

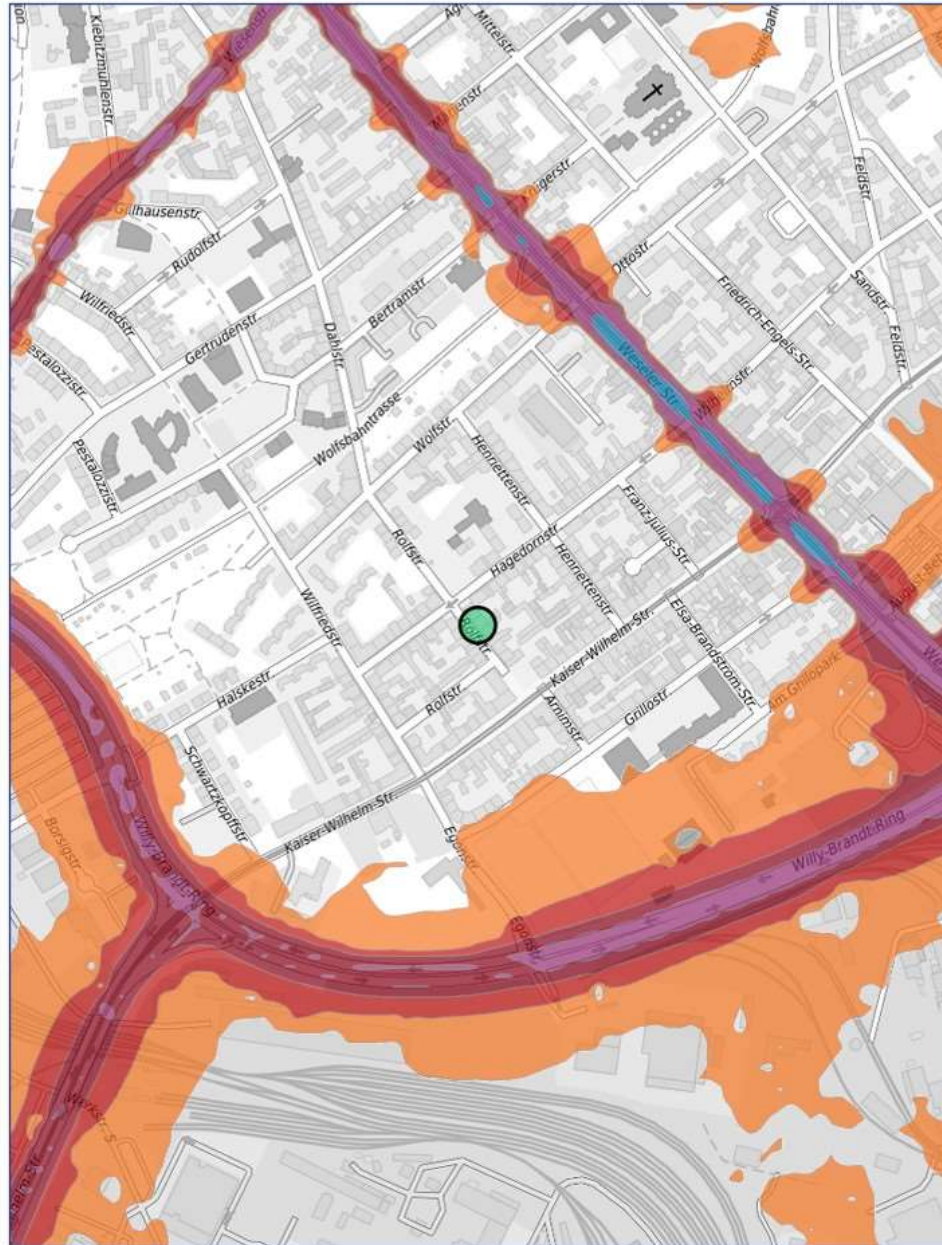
Seite 1 / 1 Erstellt am: 25.03.2026

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

Anlage 6: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

Seite 1 von 1

Auszug a. d. Umgebungslärmkarte



0 50 100 150 200m

Geoportal der Stadt Duisburg
Impressum:
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php>

1:5000

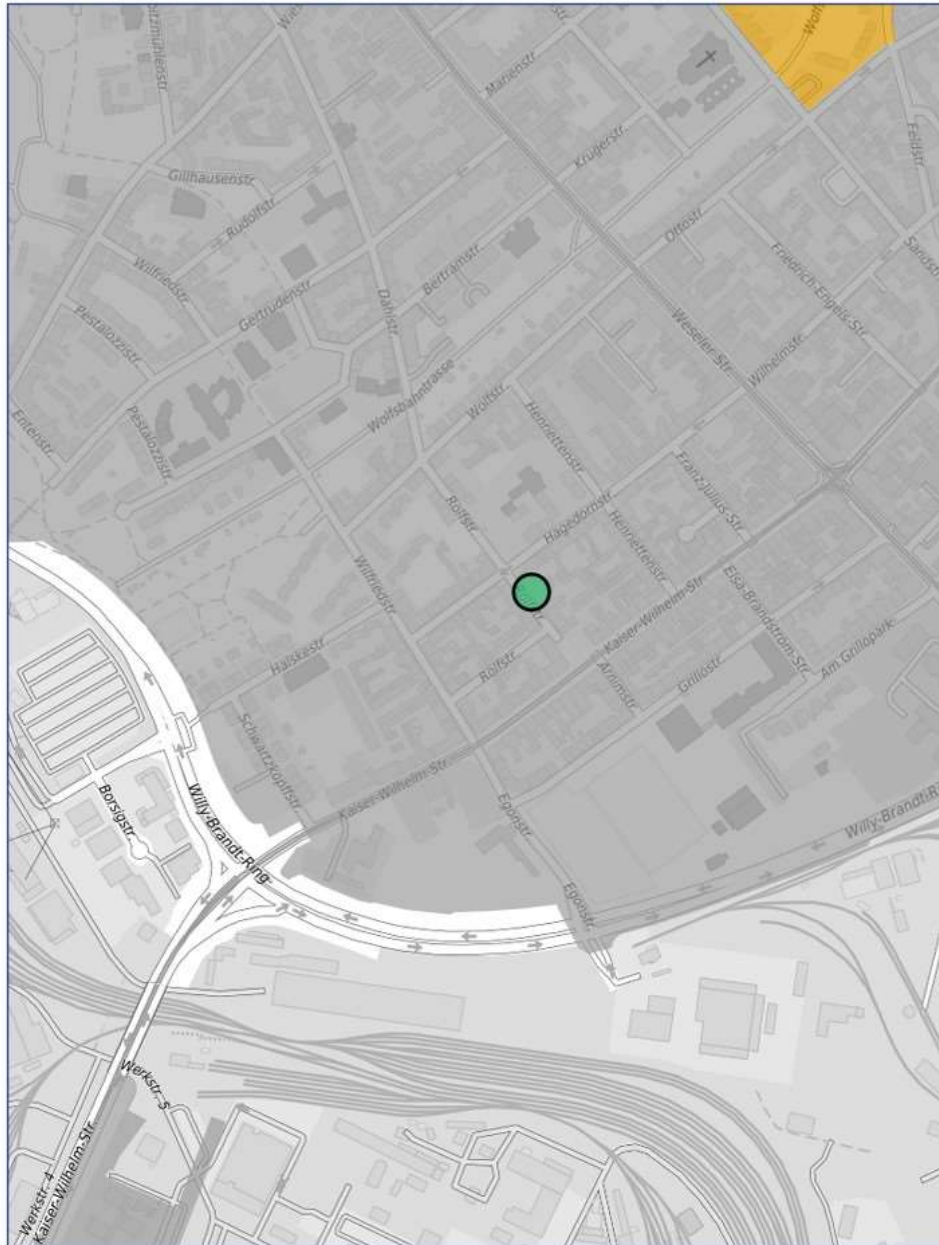
Seite 1 / 1 Erstellt am: 25.03.2026

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

Anlage 7: Ausschnitt aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Wohnlagenkarte -

Seite 1 von 1

Auszug a. d. Wohnlagenkarte



Geoportal der Stadt Duisburg
Impressum:
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php> 1:5000

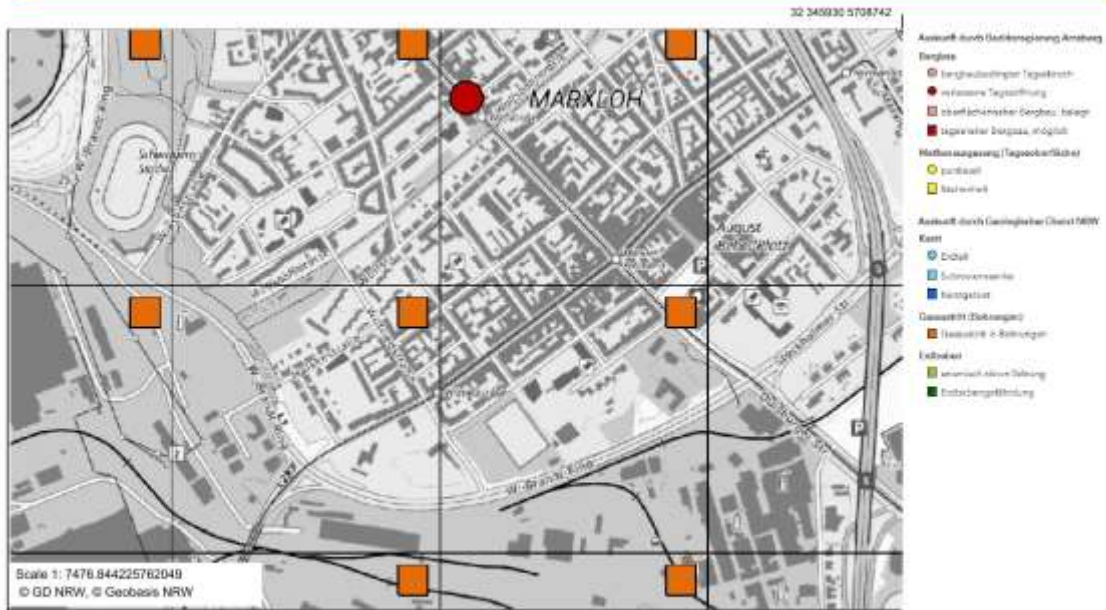
Seite 1 / 1 Erstellt am: 25.03.2026

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

Anlage 8: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein Westfalen



Scale 1: 7476.844225762049
© GD NRW, © Geobasis NRW

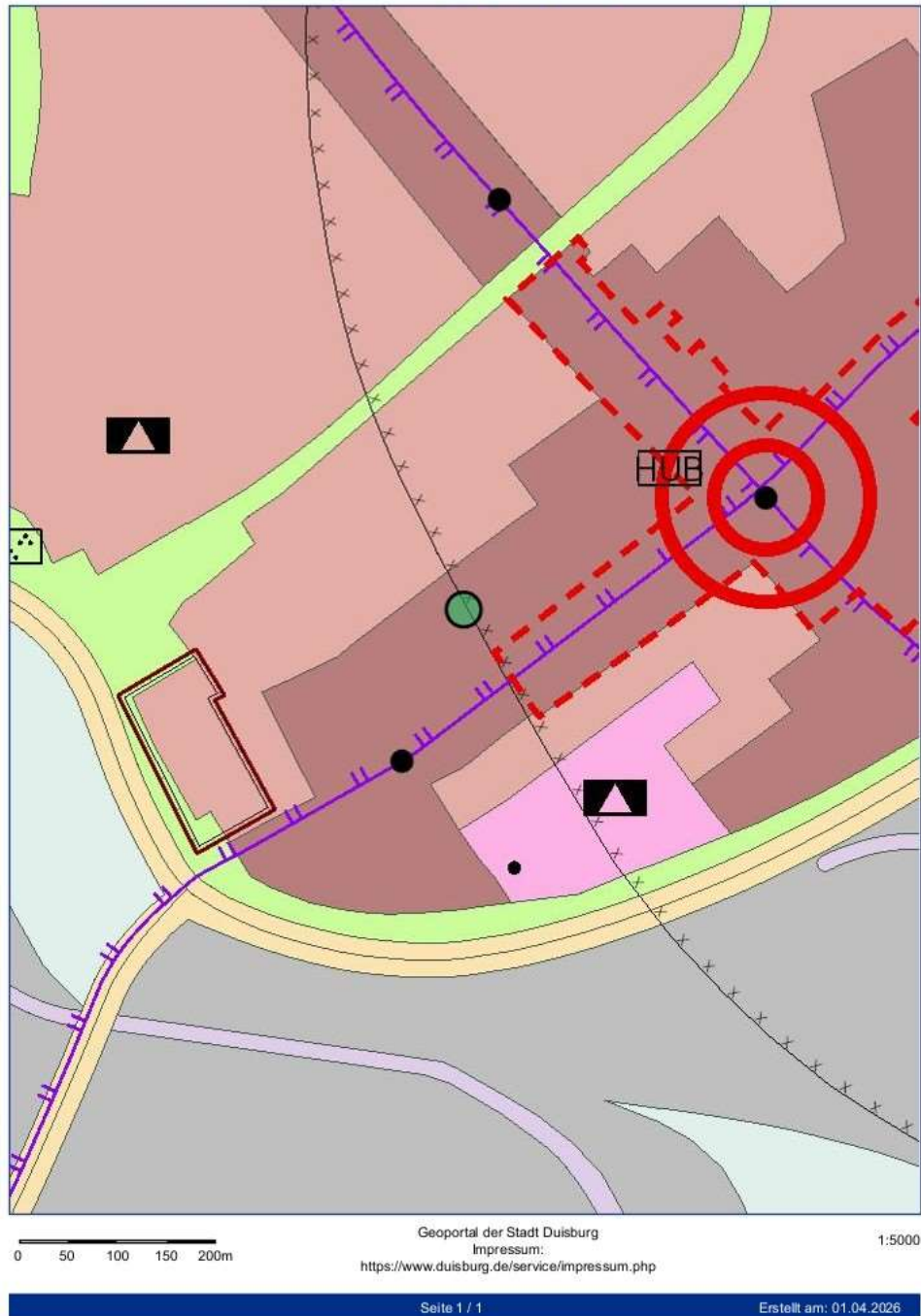
32 342132 5707131

Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
Aktualisierungsstand: 2026-03-01
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen

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

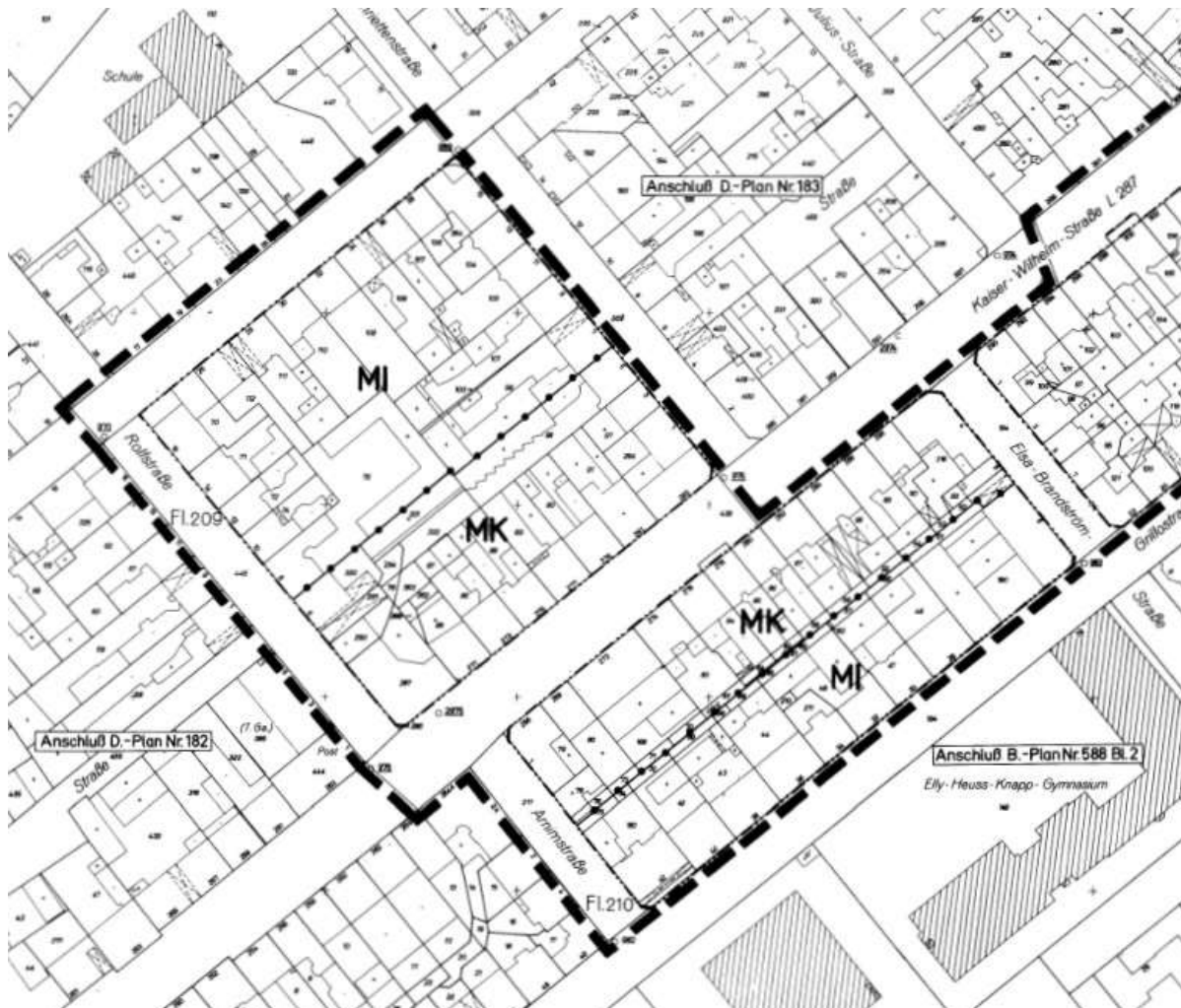
Anlage 9: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) -

Seite 1 von 1

Ausschnitt a. d. Flächennutzungsplan (FNP)Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/FNP/>

Anlage 10: Auszug aus dem Geoportail der Stadt Duisburg - Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (B-Plan) -

Seite 1 von 1

Quelle: <https://geoportail.duisburg.de/geoportail/>