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: 18.05.2026
Az.: 651 K 43+44-24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit
Mehrfamilienhäuser bebaute Grundstück
in 47053 Duisburg, Paulusstr. 17, 19, An der Wanheimer Str.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 20.04.2026 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

561.000 €.

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**	**6**
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**10**
3.1	Lage	10
3.1.1	Großräumige Lage	10
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	12
3.2	Gestalt und Form	13
3.3	Topografie	13
3.4	Erschließung:	13
3.5	Erschließung, Baugrund etc.	13
3.6	Privatrechtliche Situation	15
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.7.2	Bauplanungsrecht	17
3.7.3	Bauordnungsrecht	18
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**20**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
4.2	Mehrfamilienhäuser Paulusstr. 17, 19	20
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	22
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.3	Bauzahlen	23
4.4	Nebengebäude	23
4.5	Außenanlagen	23
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**24**
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	24
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Paulusstr. 17	25

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung 25
5.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen 25
5.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren 25
5.2.2 Bodenwertermittlung 28
5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 29
5.2.4 Ertragswertermittlung 30
5.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 30
5.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 30
5.2.4.3 Ertragswertberechnung 33
5.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 34
5.2.5 Wert des Teilgrundstücks Paulusstr. 17 36
5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wegeflächen Paulusstr. 17 37
5.3.1 Bodenwertermittlung 37
5.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 38
5.3.3 Wert des Teilgrundstücks Wegeflächen Paulusstr. 17 38
5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Paulusstr. 19 39
5.4.1 Bodenwertermittlung 39
5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 40
5.4.2.1 Ertragswertberechnung 41
5.4.2.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 42
5.4.3 Wert des Teilgrundstücks Paulusstr. 19 42
5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wegeflächen Paulusstr. 19 43
5.5.1 Bodenwertermittlung 43
5.5.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 44
5.5.3 Wert des Teilgrundstücks Wegeflächen Paulusstr. 19 44
6 Verkehrswert 45
6.1 Sicherheitsabschlag 45
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 48
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 48
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 48
8 Verzeichnis der Anlagen 49

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ursprünglich um ca. 1900 errichtete Mehrfamilienhäuser in Duisburg-Hochfeld mit Unterkellerung und augenscheinlich zumindest teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Aus der Bauakte ergibt sich, dass am 29.03.2021 eine Baugenehmigung für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie für die Zusammenlegung der beiden Mehrfamilienhäuser zu einem Mehrfamilienhaus erteilt wurde. Zudem wurden die Objekte durch Eintragung einer Vereinigungsbaulast baurechtlich zusammengefasst. Rückseitige Anbauten wurden zwischenzeitlich abgebrochen; weitere Anbauten sind vorhanden. Die Wohnflächen belaufen sich nach veralteten Grundrissen überschlägig auf insgesamt ca. 767 m²; aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des überholten Planmaterials ist dieser Wert mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Ergänzend ist festzuhalten, dass das Gebäude am 07.03.2017 durch die Stadt Duisburg aufgrund erheblicher baulicher Mängel geräumt wurde. Seither besteht eine behördliche Nutzungsuntersagung, die nach Auskunft der Stadt Duisburg zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nach wie vor Gültigkeit besitzt. Der aktuelle Ausbauzustand des Gebäudes ist nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht möglich, sodass weder der Fortschritt etwaiger Umbau- oder Sanierungsarbeiten im Zuge der erteilten Baugenehmigung vom 29.03.2021 noch der tatsächliche Zustand der Bausubstanz, der Haustechnik und der Ausstattung beurteilt werden konnte. Sämtliche wertrelevanten Annahmen zum Gebäudezustand beruhen daher ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie der Außenbesichtigung und sind mit entsprechender Unsicherheit behaftet.
Baujahr:	Baujahr um 1900 (digitale Bauakte der Stadt Duisburg)
Grundstücksgröße:	Paulusstr. 17 434 m² An der Wanheimer Str., Weg 19 m² Paulusstr. 19 302 m² An der Wanheimer Str., Weg 12 m²
Wohnflächen:	Paulusstr. 17 ca. 523 m² Paulusstr. 19 ca. 244 m²
Mietverhältnisse:	unbekannt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Grunddienstbarkeit (Treppenhausnutzungsrecht) - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	Vereinigungsbaulast
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	20.04.2026

Verkehrswert inkl. 30 % Sicherheitsabschlag:	561.000 €
Ausgangswert vor Sicherheitsabschlag:	801.000 €
mögliches Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhäuser
Objektadresse:	Paulusstr. 17, 19, An der Wanheimer Str. 47053 Duisburg Anmerkung: Die Hausnummer 19 wurde straßenseitig entfernt; es ist nun lediglich die Nummer 17 angebracht. Beide straßenseitigen Hauseingänge bestehen weiterhin.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 5583, lfd. Nr. 5; Grundbuch von Duisburg, Blatt 5583, lfd. Nr. 6; Grundbuch von Duisburg, Blatt 7862, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Duisburg, Blatt 7862, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 305, Flurstück 94, Fläche 434 m²; Gemarkung Duisburg, Flur 305, Flurstück 120, Fläche 19 m²; Gemarkung Duisburg, Flur 305, Flurstück 93, Fläche 302 m²; Gemarkung Duisburg, Flur 305, Flurstück 122, Fläche 12 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 29.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Xx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	20.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.04.2026 (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.
Tage der Ortsbesichtigung:	24.02.2026 und 20.04.2026

Umfang der Besichtigung etc.:	Am 24.02.2026 ist keiner der Verfahrensbeteiligten erschienen. Der Unterzeichner hat daraufhin Kontakt mit der für die Nutzungsuntersagung zuständigen Stelle der Stadt Duisburg aufgenommen. Dies führte zu einem weiteren Ortstermin, bei dem mit einem von der Stadt bereitgestellten Schlüssel Zugang zum Objekt verschafft werden sollte; der Zutritt gelang jedoch nicht. Augenscheinlich wurde im Inneren des Gebäudes zwischenzeitlich mit Arbeiten begonnen. Auch bei einem weiteren Ortstermin am 20.04.2026 war ein Betreten des Objekts nicht möglich. **Hinweis** Die Bewertung erfolgt nach Aktenlage sowie nach dem äußeren Befund des Wertermittlungsobjekts. Trotz aktiver Kontaktaufnahme mit der Stadt Duisburg und zweier Ortsbesichtigungen war eine Innenbesichtigung nicht durchführbar; der von der zuständigen Behörde bereitgestellte Schlüssel ermöglichte keinen Zugang. Hieraus resultieren erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich Ausstattungszustand, Bauschäden, Baumängeln, Fertigstellungsgrad sowie tatsächlicher Nutzbarkeit und Bewohnbarkeit des Objekts. Hinzu kommt, dass augenscheinlich Innenarbeiten begonnen wurden, deren Art, Umfang und Fertigstellungsgrad nicht beurteilt werden konnten. Diese Unsicherheiten werden im Rahmen der Wertermittlung durch einen angemessenen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Bietinteressenten wird dringend empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung des Objekts in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchzuführen.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Frau xxxx (Mitarbeiterin des Unterzeichners) • Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Zwangsversteigerungs-Beschlüsse (Az. 651 K 43+44-24) vom 29.01.2026 • Unbeglaubigte Auszüge aus dem Grundbuch von Duisburg, Blätter 5583 und 7862 (Aus-/Abdruck vom 08./09.10.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 05.02.2026 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) • Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2026 (https://www.boris.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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2026, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) https://www.boris.nrw.de

- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2026 (Auswertungs-/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 – Wohnlagenkarte – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/)

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/)

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/)

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/)

- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” – (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation

- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)

- Qualifizierter Mietspiegel 2026 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2026)

- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins

- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Sachverständige xxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 29.01.2026 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. 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 zu gezogen 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 Wohnungsmietbindung
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. Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
m. m) 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
f. Mietbindungen sind nicht bekannt
g. nicht bekannt
h. nicht bekannt
i. Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
j. Denkmalschutz besteht nicht
k. Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht
l. Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigefügt
m. Lichtbilder werden in der Anlage beigefügt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 05.02.2026 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Verfahrensbeteiligten oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt und ohne weitere Überprüfung übernommen. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben; sollten sich nachträglich wesentliche Abweichungen ergeben, bleibt eine Anpassung des Verkehrswerts vorbehalten.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

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 A 3 (E 35) und der A 40 (E 34) bestehen weitere Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen sowie die A 524 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 Haushaltssituation der Stadt ist stark angespannt. Die Hauptgründe dafür sind stark gestiegene Sozialausgaben sowie Mehrkosten bei Personal und Versorgung, bedingt durch Tarifabschlüsse und Personalaufstockung. Die Stadt hat daher eine restriktive Haushaltsbewirtschaftung eingeführt.

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 März 2026 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Die Kaufkraftkennziffer (einzelhandelsrelevant) für die Stadt Duisburg beträgt laut Michael Bauer Research GmbH (MBR) **85,6** (Deutschland = 100, Stand 2025). Der Bundesdurchschnitt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt bei rd. 7.856 €/Kopf, derjenige Duisburgs bei rd. 6.500 €/Kopf. Das Land Nordrhein-Westfalen liegt mit einem Index von rd. 97–98 knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Duisburg unterschreitet sowohl den Bundes- als auch den Landesdurchschnitt erheblich, was die strukturschwache Einkommenssituation der Bevölkerung am Bewertungsstandort widerspiegelt.

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

Autobahnzufahrt:
- A 59, Ausfahrt Duisburg-Hochfeld, in ca. 1,6 km Entfernung.

Bahnhof:
- Duisburg Hbf. in ca. 3,4 km Entfernung

Flughafen:
Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 22,6 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Wanheimer Straße (Linien 903, 931, NE 6).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Hochfeld schließt südwestlich an die Duisburger Innenstadt an. Westlich verläuft der Rhein. Südlich schließen Wanheimerort und östlich das Dellviertel an. Die Paulusstraße verläuft westlich der Wanheimer Straße, unmittelbar an der Pauluskirche.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch eine überwiegend IV-geschossige, geschlossene Wohnbebauung aus der Gründerzeit sowie durch die an der Nordseite der Paulusstraße liegende Pauluskirche.

Beeinträchtigungen:
Anlage 5

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

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr
L-den > 50... <= 59 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN https://www.GEOportal.NRW/ (abgerufen am 06.05.2026)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage
Anlage 6

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.

Der Stadtteil Hochfeld weist strukturelle Merkmale auf, die die Einstufung in die einfache Wohnlage stützen. Hochfeld wird seit Ende der 1990er Jahre im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt" gefördert; der Stadtteil war und ist geprägt durch hohe Arbeitslosigkeit. Das zentrale Leitthema für die weitere Entwicklung Hochfelds ist nach städtischer Einschätzung die erfolgreiche Gestaltung der Migrations- und Integrationsprozesse zur Verhinderung weiterer sozialer Destabilisierung. Diese Faktoren beeinflussen die Marktgängigkeit und das Preisniveau im Mietwohnungssegment negativ und sind bei der Wertermittlung lagebezogen zu berücksichtigen.

Quelle: Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, Sozialbericht 2024; Soziale Stadt NRW, Stadtteilprofil Duisburg-Hochfeld.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Regelmäßig geschnittene Grundstücke mit aufstehenden Baukörpern in Südwest- Ausrichtung.

Straßenfront:
ca. 17 m

mittlere Tiefe:
ca. 42 m

Grundstück	Größe:
Flurst. Nr.: 94	434 m²
Flurst .Nr.: 120	19 m²
Flurst. Nr.: 93	302 m²
Flurst. Nr.: 122	12 m²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung:

Erschließung:

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Paulusstraße. Zudem besteht ein Zugang an der südlichen Grundstücksgrenze. Hierbei handelt es sich um private Flurstücke sowie um eine teilweise entwidmete Straße. Ob die Erschließung über diese Teilflächen öffentlich-rechtlich gesichert ist, wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend geprüft.

Bietinteressenten wird empfohlen, den Erschließungsstatus dieser Teilfläche vor einer Vermögensdisposition einer eingehenden rechtlichen und tatsächlichen Prüfung zu unterziehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereichs – etwa durch Schaffung von Stellplätzen oder sonstiger Nebenanlagen – beabsichtigt ist, da eine solche Nutzung eine gesicherte Zufahrt über die Teilstraße voraussetzen würde. Eine nicht oder nur eingeschränkt gesicherte Erschließung kann die Realisierbarkeit entsprechender Vorhaben erheblich einschränken und ist daher wertrelevant.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart (Paulusstraße):

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):
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 05.05.2026) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 06.02.2026 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.

<u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u>
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 über¬ schreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maß¬ nahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.
Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in **Teilgebiet 2** des Bodenschutzgebietes. In diesem Gebiet liegen erhöhte Cadmiumgehalte im Oberboden vor, die eine Einschränkung des Anbaus von Nahrungspflanzen in privaten Hausgärten erforderlich machen. Die Anbaufläche für Nahrungspflanzen ist im Teilgebiet 2 auf maximal 10 m2 pro Garten zu begrenzen. Weitere

Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter www.duisburg.de/bodenschutzqebiet. Weitere zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung einer Schadstoffaufnahme können Sie den allgemeinen Handlungs-empfehlungen zur Gartennutzung entnehmen, die aus Gründen der Vorsorge für das gesamte Stadtgebiet gelten.

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 Grund¬ stück 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.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das den Auftraggebern 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.

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 08.10.2024 und 09.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Blatt 5583

Lfd. Nr. 10:
Grunddienstbarkeit (Treppenhausnutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Duisburg Flur 305 Flurstück 93 (zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Duisburg Blatt 7862). Bezug: Bewilligung vom 21.08.2009 (UR-Nr. xxxx, Notar xxxx Duisburg). **Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.** Eingetragen am 26.08.2009.

Lfd. Nr. 15:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 651 K 43-24). Eingetragen am 08.10.2024

Blatt 7862

Lfd. Nr. 1:
Band 76 Blatt 3390 fand sich Abteilung II unter Nr. 1 eingetragen: Die Verpflichtung des Eigentümers und seiner Rechtsnachfolger der Stadtgemeinde Duisburg gegenüber, bei Bebauung den Hofraum so anzulegen, dass dieser mit dem Hofraum des nebenanliegenden Grundstücks Flur 14 Nr. 2186/28 zusammenfällt und so dem Anbau des Hauses Paulusstr. 21 gegenüber eine gemeinschaftliche Licht- und Luftquelle von ausreichender und den Bestimmungen entsprechender Größe entsteht. Eingetragen auf Grund des Reverses vom 30. Januar 1899 am 07. Februar 1899.
Übernommen und eingetragen am 5. Mai 1938.
Bei Umschreibung in das Loseblatt-Grundbuch nach hier übernommen und eingetragen am 20. Januar 1966.

Lfd. Nr. 9:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 651 K 4424). Eingetragen am 0710.2024

Anmerkung:

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

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

Herrschvermerke:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Blatt 7862:

Grunddienstbarkeit (Treppenhausnutzungsrecht)an dem Grundstück
Duisburg Flur 305 Flurstück 94 eingetragen in Duisburg Blatt 5583 in Abt. II Nr. 10; hier vermerkt am 26.08.2009.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichner am 10.03.2026 erfragt. Demnach besteht eine Eintragung in Form einer Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 93 und 94.

Die Vereinigungsbaulast bewirkt, dass die betroffenen Grundstücke baurechtlich als Einheit zu behandeln sind. Dies korrespondiert mit der aus der Bauakte ersichtlichen Baugenehmigung vom 29.03.2021, nach der die Zusammenlegung der beiden Mehrfamilienhäuser zu einem Mehrfamilienhaus genehmigt wurde.

Aus Sicht des Unterzeichners hat die Baulast zum Stichtag keinen gesondert messbaren Einfluss auf den Verkehrswert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch gegenüber einem Erwerber fortgilt und im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter

https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024%21

abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für das benachbarte Gebäude Paulusstraße 13 eine Eintragung in die Denkmalliste besteht.

3.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
Anlage 8

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

Hinweis:
Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt “Duisburg2027” umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP nach Änderungen der Planzeichnungen 2024 nach Offenlage 2023 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.

3.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage des tatsächlich vorhandenen baulichen Bestands. Für das Objekt liegt eine Baugenehmigung vom 29.03.2021 vor, die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen einschließlich der Zusammenlegung der beiden Gebäude umfasst. Ob das ausgeführte Vorhaben mit den genehmigten Bauplänen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft; dies war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Anforderungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Dies gilt insbesondere für die Anforderungen an den zweiten Rettungsweg im Bereich etwaiger Dachgeschossausbauten Auch wenn die Baugenehmigung entsprechende Maßnahmen einschließen mag, kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden, ob die brandschutztechnischen Anforderungen im tatsächlich ausgeführten Zustand erfüllt sind. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen – einschließlich der Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen – voraus. Bietinteressenten wird empfohlen, diese Fragen vor einer Vermögensdisposition durch einen geeigneten Fachkundigen prüfen zu lassen.

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen. Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.
Anmerkung:	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Duisburg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.9 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.

3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Im Ortstermin wurde festgestellt, dass die Liegenschaft Paulusstr. 17 augenscheinlich eine wirtschaftliche Einheit mit dem benachbarten Objekt Paulusstr. 19 bildet. Nach dem äußeren Befund werden sämtliche in den Obergeschossen liegenden Wohnungen über den Hauseingang bzw. das Treppenhaus der Liegenschaft Paulusstr. 17 erschlossen; die Wohnung im Erdgeschoss ist offenbar über den Hauseingang Paulusstr. 19 erreichbar. Diese Feststellungen konnten mangels Innenbesichtigung nicht abschließend verifiziert werden.

Nach Aktenlage ist die Erschließung über eine begünstigende Baulast zu Lasten der Paulusstraße 17 gesichert.

Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

Nach Auskunft der zuständigen Taskforce der Stadt Duisburg bestand zum Wertermittlungsstichtag weiterhin eine Nutzungsuntersagung; bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine Nutzung demnach nicht zulässig. Es gibt Hinweise darauf, dass mit Sanierungsarbeiten begonnen wurde. Diese Angaben wurden als richtig unterstellt; eine eigene Überprüfung war nicht möglich.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Ortsbesichtigung beschränkte sich aufgrund der bestehenden Nutzungsuntersagung und des nicht möglichen Zutritts ausschließlich auf den äußeren Befund; eine Innenbesichtigung war nicht durchführbar.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Beschrieben werden die augenscheinlich vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, soweit diese von außen erkennbar oder den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen waren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die im vorliegenden Fall jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen ausschließlich auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen Dritter sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr; eine Überprüfung vor Ort war nicht möglich.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft und konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern keine gegenteiligen Hinweise aus den Unterlagen vorliegen.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der auf den äußeren Befund beschränkten Besichtigung zerstörungsfrei erkennbar waren. Innenliegende Schäden, Mängel und der tatsächliche Zustand der Bausubstanz konnten nicht beurteilt werden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert daher nur pauschal berücksichtigt worden; es wird ausdrücklich empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen durchzuführen und vor einer Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Mehrfamilienhäuser Paulusstr. 17, 19

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um viergeschossige, unterkellerte Baukörper mit Anbauten aus der Gründerzeit. Rückseitige Anbauten wurden teilweise abgebrochen; weitere Anbauten sind vorhanden. Das Dachgeschoss des Hauses Nr. 17 ist augenscheinlich ausgebaut. Straßenseitig besteht eine verschieferte Gaube erkennbar.
Baujahr:	1900 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Die Fassaden wurden in den letzten Jahren augenscheinlich saniert. Zum Innenausbau liegen keine verwertbaren Informationen vor; eine diesbezügliche Beurteilung war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die fehlende Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hat.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	Die straßenseitige Fassade beider Gebäude ist als gründerzeitliche Putzfassade mit Dekor ausgeführt. Die Fassade wurde augenscheinlich in jüngerer Zeit überarbeitet und zeigt sich in hellem Anstrich mit erhaltenen profilierten Fensterrahmungen, Verdachungen und Gesimsbändern. Die Fenster wurden

augenscheinlich erneuert; im Erdgeschoss sind Rollläden vorhanden. Die Eingangstüren sind erneuert. Am Gebäude Nr. 17 befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoss straßenseitige Balkone mit profilierten Konsolen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die in der Anlage beigefügten Grundrisse entstammen der digitalen Hausakte der Stadt Duisburg, sind überholt und weichen im Detail vom tatsächlichen Bestand ab. Sie dienen ausschließlich der ersten Orientierung und sind nicht geeignet, als Grundlage für flächenbezogene Berechnungen herangezogen zu werden. Anzahl der Nutzungseinheiten sowie Raumaufteilungen sind mangels Innenbesichtigung nicht abschließend feststellbar.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	Die Hauseingangstüren wurden modernisiert (Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Lichtausschnitt). Die Hauseingangstreppen umfassen jeweils drei Stufen. Am rechten Gebäude (vormals Nr. 19) ist eine einzelne Klingel mit Videofunktion vorhanden, was auf eine Nutzung als Einzeleinheit hindeutet. Am linken Gebäude (Nr. 17) befindet sich eine Klingeltafel mit Videofunktion und insgesamt zehn Klingeleinheiten, was auf eine entsprechende Anzahl von Nutzungseinheiten schließen lässt. Diese Feststellung steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die tatsächliche Anzahl und Aufteilung der Nutzungseinheiten mangels Innenbesichtigung nicht verifiziert werden konnte.
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Augenscheinlich modernisierte Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen. Im Erdgeschoss bestehen Kunststoffrollläden.
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:
- Gauben
- Balkone

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Besonnung und Belichtung: nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel: Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:

- Anstrichschäden
- Feuchtigkeitsmerkmale an den Fassaden
- Schmutzfahnen sowie Verschmutzungen
- Hauseingangstreppen mit kleineren Beschädigungen
- Beim ehemaligen Haus Nr. 19 bestehen deutliche Feuchtigkeitsmerkmale im Sockelbereich
- Auf den Grundstücken befinden sich Restmaterialien bzw. Sperrmüll

Darüber hinaus wurde dem Unterzeichner durch einen Anlieger mitgeteilt, dass sich im Kellergeschoss des ehemaligen Hauses Nr. 19 ein Hausschwammschaden befinden soll, der nicht fachgerecht saniert worden sei. Diese Angabe konnte im Rahmen des Gutachtens nicht überprüft werden und wird daher ohne Gewähr wiedergegeben. Sollte sich der Hinweis bestätigen, wäre dies von erheblicher wertrelevanter Bedeutung. Bietinteressenten wird empfohlen, diesen Sachverhalt prüfen zu lassen.

wirtschaftliche Wertminderungen: unbekannt

Allgemeinbeurteilung:

Eine allgemeine Beurteilung ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich. Der tatsächliche Ausbau- und Fertigstellungsgrad ist derzeit nicht eindeutig feststellbar.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden anhand der vorhandenen, veralteten und im Detail vom tatsächlichen Bestand abweichenden Bauzeichnungen grafisch und überschlägig ermittelt. Die Flächenangaben sind mit entsprechender Unsicherheit behaftet und ausschließlich für die Zwecke dieser Wertermittlung bestimmt; für andere Verwendungszwecke sind sie nicht geeignet. Dritten wird die Durchführung eines Aufmaßes empfohlen.

Außenmaße:
Paulusstr. 17:
ca. 10,00 m x ca. 15,80 m

Anbau:
ca. 5,50 m x ca. 6,60 m

Paulusstr. 19
ca. 7,00 m x ca. 11,00

Anbau:
ca. 4,20 m x ca. 11,00 m

Geschossfläche (wertrelevant):

Mehrfamilienhaus Paulusstr. 17:	ca. 891 m²
Mehrfamilienhaus Paulusstr. 19:	ca. 432 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 434 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 2,0

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 302 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 1,4

Wohnfläche(n):

Paulusstr. 17	ca. 523 m²
Paulusstr. 19	ca. 244 m²

4.4 Nebengebäude

unbekannt

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen teilweise durch eine Mauer bzw. Grenzbebauungen bzw. Stahlmattenzaun

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bzw. wirtschaftlich zusammengefassten Mehrfamilienhausobjekt bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Paulusstr. 17, 19, An der Wanheimer Str. zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	5583	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	305	94	434 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	5583	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	305	120	19 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	7862	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	305	93	302 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	7862	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	305	122	12 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Paulusstr. 17	Mehrfamilienhaus	434 m²
Wegeflächen Paulusstr. 17	unbebaut (Wegeflächen)	19 m²
Paulusstr. 19	Mehrfamilienhaus	302 m²
Wegeflächen Paulusstr. 19	unbebaut (Wegeflächen)	12 m²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		767 m²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Paulusstr. 17

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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).

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.

5.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

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).

5.2.1.2.1 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 bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

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

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

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser) **180 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG)	=	3-4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	434 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**180,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.04.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	180,00 €/m²	
WGFZ	1,5	2,00	×	1,170	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	434	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	III-IV	IV	×	1,000	
Oberirdische Vollgeschosse	3-4		×	1,000	
Tiefe (m)	30		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**210,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**210,60 €/m²**	

Fläche	× 434 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 91.400,40 € **rd. 91.400,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 insgesamt **91.400 €.**

5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

5.2.4 Ertragswertermittlung

5.2.4.1 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.

5.2.4.2 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 Unterhaltungsstaus 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.

5.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Paulusstr. 17	1	Wohnen EG-DG	523,00		6,00	3.138,00	37.656,00
Summe			523,00	-		3.138,00	37.656,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**37.656,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**9.752,32 €**
jährlicher Reinertrag	=	**27.903,68 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,40 %** von **91.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**3.107,60 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**24.796,08 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **3,40 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**18,625**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**461.826,99 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**91.400,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**553.226,99 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**553.226,99 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**553.226,99 €**
	rd.	**553.000,00 €**

Anmerkung

Die Wertermittlung erfolgt in zwei Schritten. In einem ersten Schritt wird der Ertragswert auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der getroffenen Annahmen so ermittelt, als ob das Objekt ordnungsgemäß nutzbar wäre und keine außergewöhnlichen Belastungen bestünden. Dieser Ausgangswert spiegelt das Ertragspotenzial des Objekts unter normalisierten Verhältnissen wider.
In einem zweiten Schritt werden die objektspezifischen Besonderheiten des vorliegenden Falls – insbesondere die seit 2017 bestehende behördliche Nutzungsuntersagung, der unbekannte Ausbau- und Fertigstellungsgrad, die fehlende Innenbesichtigung, der Hinweis auf einen Hausschwammschaden sowie die allgemein erhöhte Unsicherheit hinsichtlich Zustand und Nutzbarkeit des Objekts – durch einen begründeten Risikoabschlag berücksichtigt. Der so ermittelte Wert stellt den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB dar.

5.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden anhand von veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen modellkonform auf Basis der WoFlV überschlägig ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangaben sind daher mit erheblicher Unsicherheit behaftet; Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind nicht auszuschließen, zumal Anzahl, Zuschnitt und Aufteilung der Nutzungseinheiten mangels Innenbesichtigung nicht verifiziert werden konnten. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und sind insbesondere nicht geeignet als Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen oder sonstige rechtsgeschäftliche Zwecke.

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.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, beruhen Ausstattungsstandard, Zuschnitt und Zustand der Nutzungseinheiten auf Annahmen, die aus den vorliegenden Unterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme abgeleitet wurden. Sie setzen ein durchschnittliches Objekt voraus. Die angesetzten Mieten stellen insofern Schätzwerte dar, die den gutachterlichen Ermessensspielraum widerspiegeln. Abweichungen vom tatsächlichen Zustand der Einheiten können die nachhaltig erzielbare Miete beeinflussen und sind bei der Interpretation des Ertragswerts entsprechend zu berücksichtigen.

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 Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 367,00 €	1.468,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	523,00 m² × 14,40 €/m²	7.531,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		753,12 €
Summe			9.752,32 €

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 nachhaltig erzielbare Grundstücksertrag ist. In ihm kumulieren die marktbedingten Einschätzungen hinsichtlich Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz, zukünftigem Entwicklungspotenzial, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen sowie der Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten. Sind die Zukunftserwartungen positiv, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite zufrieden – der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Bei pessimistischen Erwartungen, etwa weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet oder Mietsteigerungen nicht zu erwarten sind, wird ein Erwerber eine entsprechend höhere Rendite fordern – der Liegenschaftszinssatz ist hoch.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2026 (Kapitel 5.2.2.2) für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,4 % bei einer Standardabweichung von ± 1,9 Prozentpunkten und einer mittleren Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Vor dem Hintergrund der einfachen Wohnlage, der ermittelten Restnutzungsdauer sowie der allgemeinen Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte in Hochfeld hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall – in der Vorbemerkung zur Wertermittlung dargelegt wird die Bewertung zunächst unter normalisierten Verhältnissen ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Belastungen durchgeführt – den Mittelwert von **3,4 %** für den Ausgangspunkt der Berechnung für sachgerecht. Die objektspezifischen Besonderheiten (Nutzungsuntersagung, unbekannter Ausbauzustand, erhöhtes Risikoprofil) werden im Rahmen des gesondert begründeten Risikoabschlags berücksichtigt.

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 angesetzten marktkonformen Eingangsgrößen sowie die herangezogenen Marktdaten in den angewendeten Wertermittlungsverfahren hinreichend abgebildet. Darüber hinausgehende, gesondert zu berücksichtigende marktübliche Zu- oder Abschläge sind nicht erkennbar. Eine zusätzliche Anpassung 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 ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird 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 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 dieses Modell wird im vorliegenden Fall – entsprechend der in der Vorbemerkung zur Wertermittlung erläuterten zweistufigen Vorgehensweise – ein nach Abschluss der genehmigten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (Baugenehmigung vom 29.03.2021) ordnungsgemäß modernisiertes Objekt unterstellt. Auf dieser Grundlage wird dem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren beigemessen. Abweichungen, die sich aus dem tatsächlichen, nicht verifizierbaren Ausbauzustand ergeben können, werden im Rahmen des gesondert begründeten Risikoabschlags berücksichtigt.

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.

5.2.5 Wert des Teilgrundstücks Paulusstr. 17

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung eines ordnungsgemäß modernisierten und uneingeschränkt nutzbaren Objekts – entsprechend der in der Anmerkung zur Wertermittlung erläuterten Vorgehensweise – mit rd. 553.000 € ermittelt.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt später unter Berücksichtigung eines gesondert begründeten Risikoabschlags.

Der Wert für das Teilgrundstück Paulusstr. 17 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 mit rd.

553.000 €

ermittelt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wegeflächen Paulusstr. 17

5.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser) **180 €/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)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Arrondierungsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	19 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**180,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.04.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Arrondierungsfläche	×	0,200	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	36,00 €/m²	
WGFZ	1,5	keine Angabe	×	1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	19	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	III-IV		×	1,000	
Tiefe (m)	30		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**36,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**36,00 €/m²**	
Fläche	×	19 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	684,00 € **700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 insgesamt **700 €.**

5.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Grundstück wird als Arrondierungsfläche (Abrundungsfläche) eingeschätzt. Diese Flächen dienen in der Regel einer Verbesserung des Grenzverlaufs oder besseren Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur (Erschließung, Wege, Kanalisation, Garagenhof etc.).

Diese Flächen, insbesondere Erschließungsflächen, unterliegen im Normalfall nicht einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Eine Marktgängigkeit ist nicht gegeben. Allgemein lässt sich aber feststellen, dass solche Arrondierungsflächen umso höher im Preis gehandelt werden, je gewichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht keine geeigneten Vergleichskaufpreise. Der Unterzeichner hält einen Ansatz von 20 % für marktgerecht.

5.3.3 Wert des Teilgrundstücks Wegeflächen Paulusstr. 17

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **700 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Wegeflächen Paulusstr. 17 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 mit rd.

700 €

ermittelt.

5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Paulusstr. 19

5.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser) **180 €/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)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG)	=	3-4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,4
Grundstücksfläche (f)	=	302 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**180,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.04.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	180,00 €/m²	
WGFZ	1,5	1,4	×	0,970	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	302	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	III-IV		×	1,000	
Oberirdische Vollgeschosse	3-4		×	1,000	
Tiefe (m)	30		×	1,000	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 174,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 174,60 €/m²**	
Fläche	× 302 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 52.729,20 € **rd. 52.700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 insgesamt **52.700 €.**

5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

5.4.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Paulusstr. 19	1	Wohnen EG-3.OG	244,00		6,00	1.464,00	17.568,00
Summe			244,00	-		1.464,00	17.568,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**17.568,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**5.332,96 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**12.235,04 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,40 %** von **52.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.791,80 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**10.443,24 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **3,40 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**18,625**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**194.505,35 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**52.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**247.205,35 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**247.205,35 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	**=**	**247.205,35 €**
	rd.	**247.000,00 €**

Anmerkung

Die Wertermittlung erfolgt in zwei Schritten. In einem ersten Schritt wird der Ertragswert auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der getroffenen Annahmen so ermittelt, als ob das Objekt ordnungsgemäß nutzbar wäre und keine außergewöhnlichen Belastungen bestünden. Dieser Ausgangswert spiegelt das Ertragspotenzial des Objekts unter normalisierten Verhältnissen wider.
In einem zweiten Schritt werden die objektspezifischen Besonderheiten des vorliegenden Falls – insbesondere die seit 2017 bestehende behördliche Nutzungsuntersagung, der unbekannte Ausbau- und Fertigstellungsgrad, die fehlende Innenbesichtigung, der Hinweis auf einen Hausschwammschaden sowie die allgemein erhöhte Unsicherheit hinsichtlich Zustand und Nutzbarkeit des Objekts – durch einen begründeten Risikoabschlag berücksichtigt. Der so ermittelte Wert stellt den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB dar.

5.4.2.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vergl. hierzu Abschnitt 5.2.4.4

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 367,00 €	1.468,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	244,00 m² × 14,40 €/m²	3.513,60 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		351,36 €
Summe			5.332,96 €

5.4.3 Wert des Teilgrundstücks Paulusstr. 19

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung eines ordnungsgemäß modernisierten und uneingeschränkt nutzbaren Objekts – entsprechend der in der Annerkung zur Wertermittlung erläuterten Vorgehensweise – mit rd. 247.000 € ermittelt.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt später unter Berücksichtigung eines gesondert begründeten Risikoabschlags.

Der Wert für das Teilgrundstück Paulusstr. 19 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 mit rd.

247.000 €

ermittelt.

5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wegeflächen Paulusstr. 19

5.5.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser) **180 €/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)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG)	=	3-4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	überschüssige Freifläche (Gartenland)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche (f)	=	12 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**180,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.04.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	überschüssige Freifläche (Gartenland)	×	0,200	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	36,00 €/m²	
WGFZ	1,5	keine Angabe	×	1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	12	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	III-IV		×	1,000	
Oberirdische Vollgeschosse	3-4		×	1,000	
Tiefe (m)	30		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier			**=**	**36,00 €/m²**	

Bodenrichtwert		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**36,00 €/m²**	
Fläche	×	12 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	432,00 € **400,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 insgesamt **400 €.**

5.5.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Grundstück wird als Arrondierungsfläche (Abrundungsfläche) eingeschätzt. Diese Flächen dienen in der Regel einer Verbesserung des Grenzverlaufs oder besseren Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur (Erschließung, Wege, Kanalisation, Garagenhof etc.).

Diese Flächen, insbesondere Erschließungsflächen, unterliegen im Normalfall nicht einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Eine Marktgängigkeit ist nicht gegeben. Allgemein lässt sich aber feststellen, dass solche Arrondierungsflächen umso höher im Preis gehandelt werden, je gewichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht keine geeigneten Vergleichskaufpreise. Der Unterzeichner hält einen Ansatz von 20 % für marktgerecht.

5.5.3 Wert des Teilgrundstücks Wegeflächen Paulusstr. 19

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **400 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Wegeflächen Paulusstr. 19 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 mit rd.

400 €

ermittelt.

6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Paulusstr. 17	Mehrfamilienhaus	434,00 m²	553.000 €
Wegeflächen Paulusstr. 17	unbebaut (Wegeflächen)	19,00 m²	700 €
Paulusstr. 19	Mehrfamilienhaus	302,00 m²	247.000 €
Wegeflächen Paulusstr. 19	unbebaut (Wegeflächen)	12,00 m²	400 €
Summe		767,00 m²	801.100 €

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.

6.1 Sicherheitsabschlag

Begründung des Sicherheitsabschlags

Der Sicherheitsabschlag trägt den besonderen objektspezifischen Umständen Rechnung, die eine verlässliche Einschätzung des tatsächlichen Zustands und der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts erheblich erschweren. Im Einzelnen sind folgende wertrelevante Risikofaktoren zu berücksichtigen:

Fehlende Innenbesichtigung und unbekannter Ausbauzustand. Trotz mehrfacher Zugangsversuche – einschließlich eines Termins mit der für die Nutzungsuntersagung zuständigen Stelle der Stadt Duisburg – war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Ausbaugrad, Grundrissgestaltung, Ausstattungsstandard, tatsächliche Mietflächen sowie Art und Umfang etwaiger Baumängel und Bauschäden konnten nicht beurteilt werden. Die Wertermittlung beruht insoweit auf Annahmen, die mit erheblicher Unsicherheit behaftet sind.

Langjährige Nutzungsuntersagung. Das Objekt ist seit dem 07.03.2017 behördlich gesperrt und damit seit mehr als neun Jahren nicht bestimmungsgemäß nutzbar. Zum Wertermittlungsstichtag bestand die Nutzungsuntersagung nach Auskunft der Taskforce der Stadt Duisburg fort. Die Dauer des Leerstands erhöht das Risiko verborgener Schäden an Bausubstanz, Haustechnik und Ausstattung erheblich.

Nicht abgeschlossener Sanierungszustand. Nach Auskunft der Taskforce haben Sanierungsarbeiten begonnen; deren Art, Umfang, Qualität und Fertigstellungsgrad konnten nicht beurteilt werden. Es besteht das Risiko, dass begonnene Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt wurden oder der Fertigstellung noch erhebliche Kosten entgegenstehen.

Hinweis auf Hausschwammschaden. Ein Anlieger hat auf einen Hausschwammschaden im Kellergeschoss des ehemaligen Hauses Nr. 19 hingewiesen, der nicht fachgerecht saniert worden sein soll. Diese Angabe konnte nicht verifiziert werden; sollte sie zutreffen, wären erhebliche Sanierungskosten zu erwarten.

Gesamtbeurteilung. Die vorstehenden Risikofaktoren wirken kumulativ und lassen sich nicht vollständig quantifizieren. Ein Sicherheitsabschlag von 30 % auf den unter normalisierten Verhältnissen ermittelten Ausgangswert erscheint vor diesem Hintergrund sachlich vertretbar und angemessen. Er liegt innerhalb der bei vergleichbaren Bewertungssituationen – insbesondere bei langjährigem Leerstand, behördlicher Nutzungsuntersagung und fehlender Innenbesichtigung – in der gutachterlichen Praxis anzutreffenden Bandbreite von 20 % bis 40 %.

Ausgangswert:	801.100 €
Sicherheitsabschlag 30 %:	240.330 €
	560.770 €
	rd. 561.000 €

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bzw. wirtschaftlich zusammengefassten Mehrfamilienhausobjekt bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Paulusstr. 17, 19, An der Wanheimer Str.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	5583	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	305	94
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	5583	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	305	120
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	7862	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	305	93
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	7862	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	305	122

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 mit rd.

561.000 €

in Worten: fünfhunderteinundsechzigtausend Euro

ermittelt.

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

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Duisburg	5583	Duisburg	305	94	387.100 €
Duisburg	5583	Duisburg	305	120	500 €
Duisburg	7862	Duisburg	305	93	173.100 €
Duisburg	7862	Duisburg	305	122.	300 €
Summe					561.000 €

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

Duisburg, 18. Mai 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

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung 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 der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht Haus 17/19



Bild 2: Rückansicht Haus 17/19

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Bild 3: Umgebungsbebauung Paulusstraße



Bild 4: Umgebungsbebauung Paulusstraße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Hauseingang

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Balkone/Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Bild 9: Schadensbild

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

Seite 1 von 8

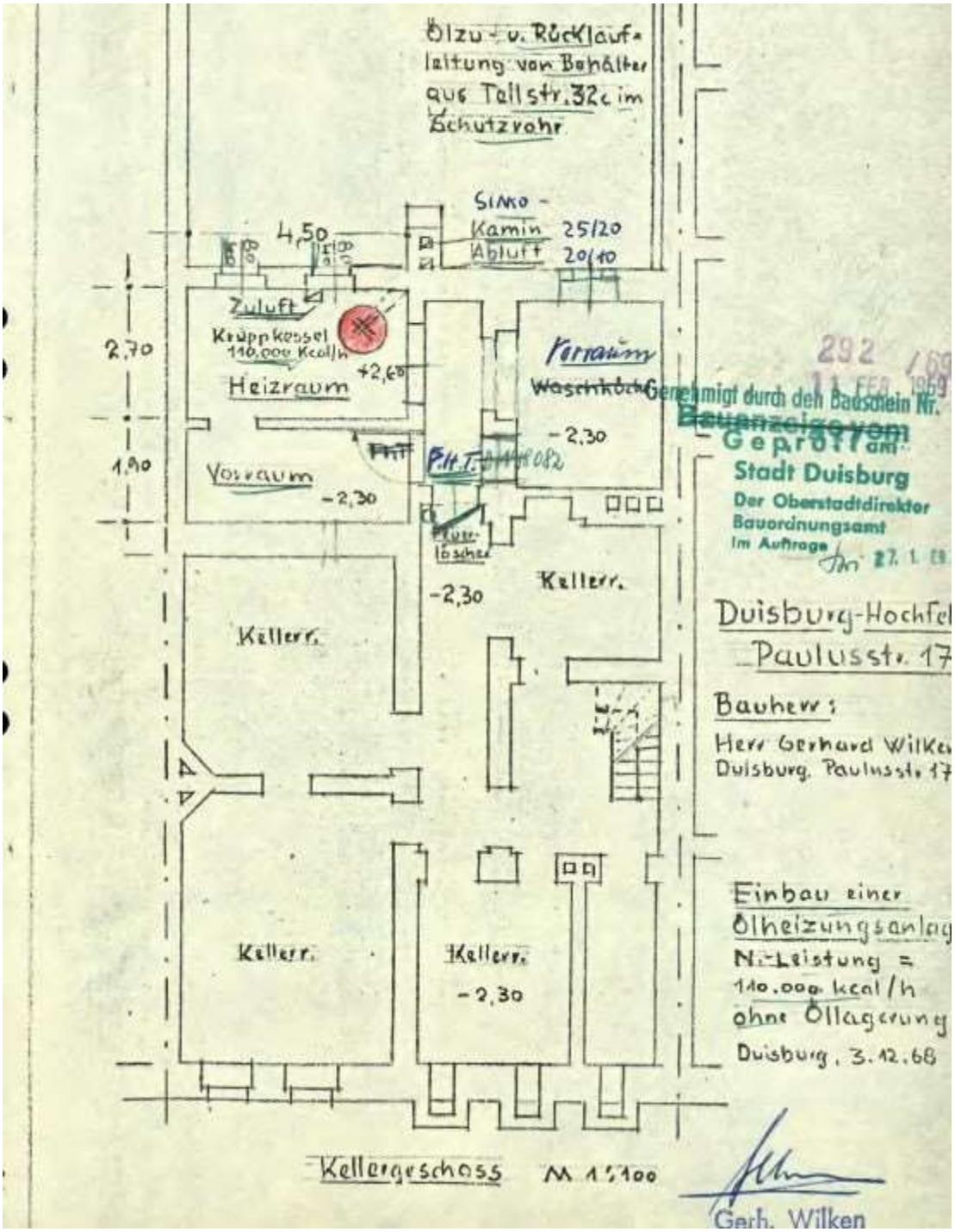


Bild 1: Kellergeschoss Haus 17 Quelle: Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 8

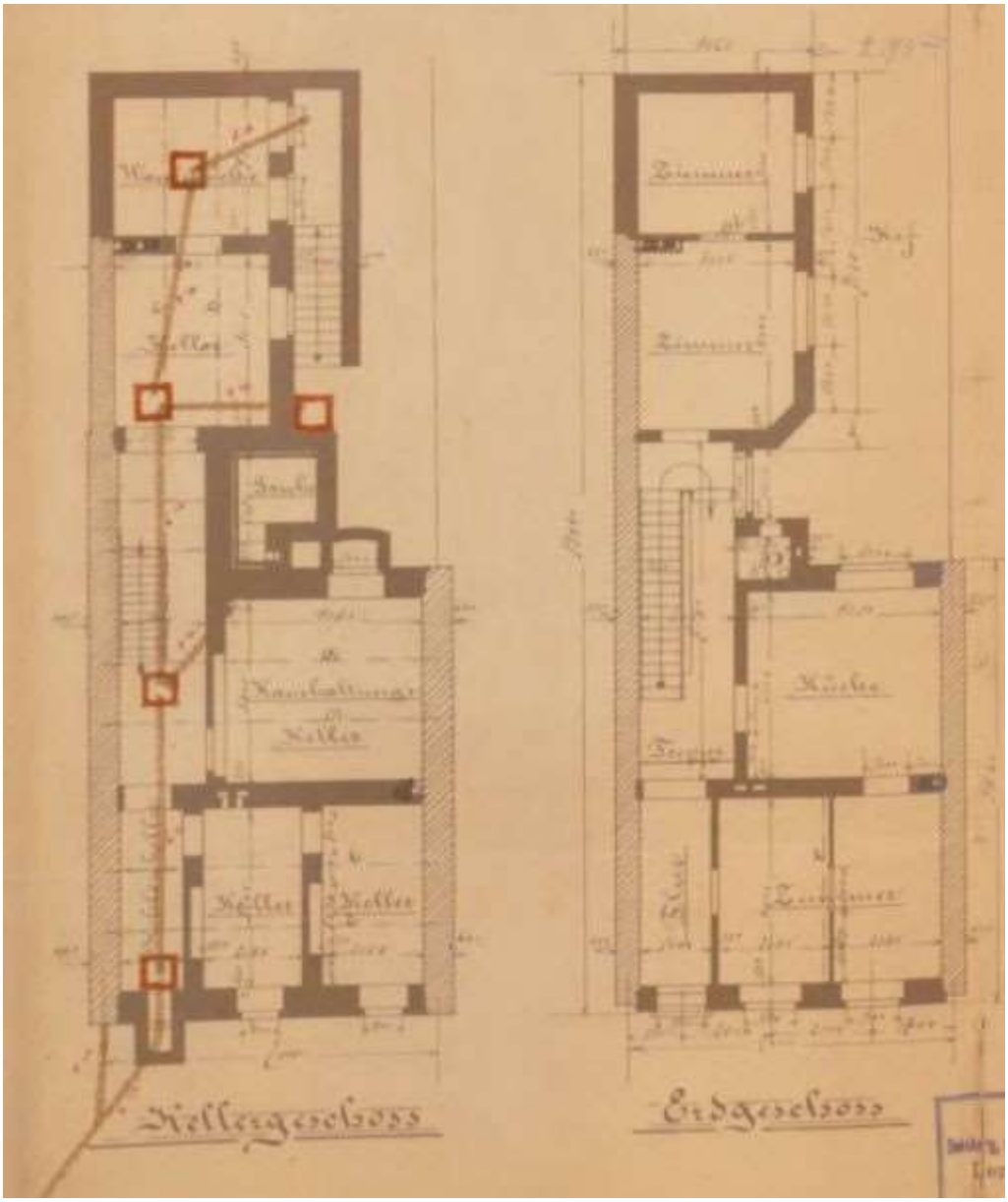


Bild 2: Kellergeschoss Haus 19 Quelle: Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 8

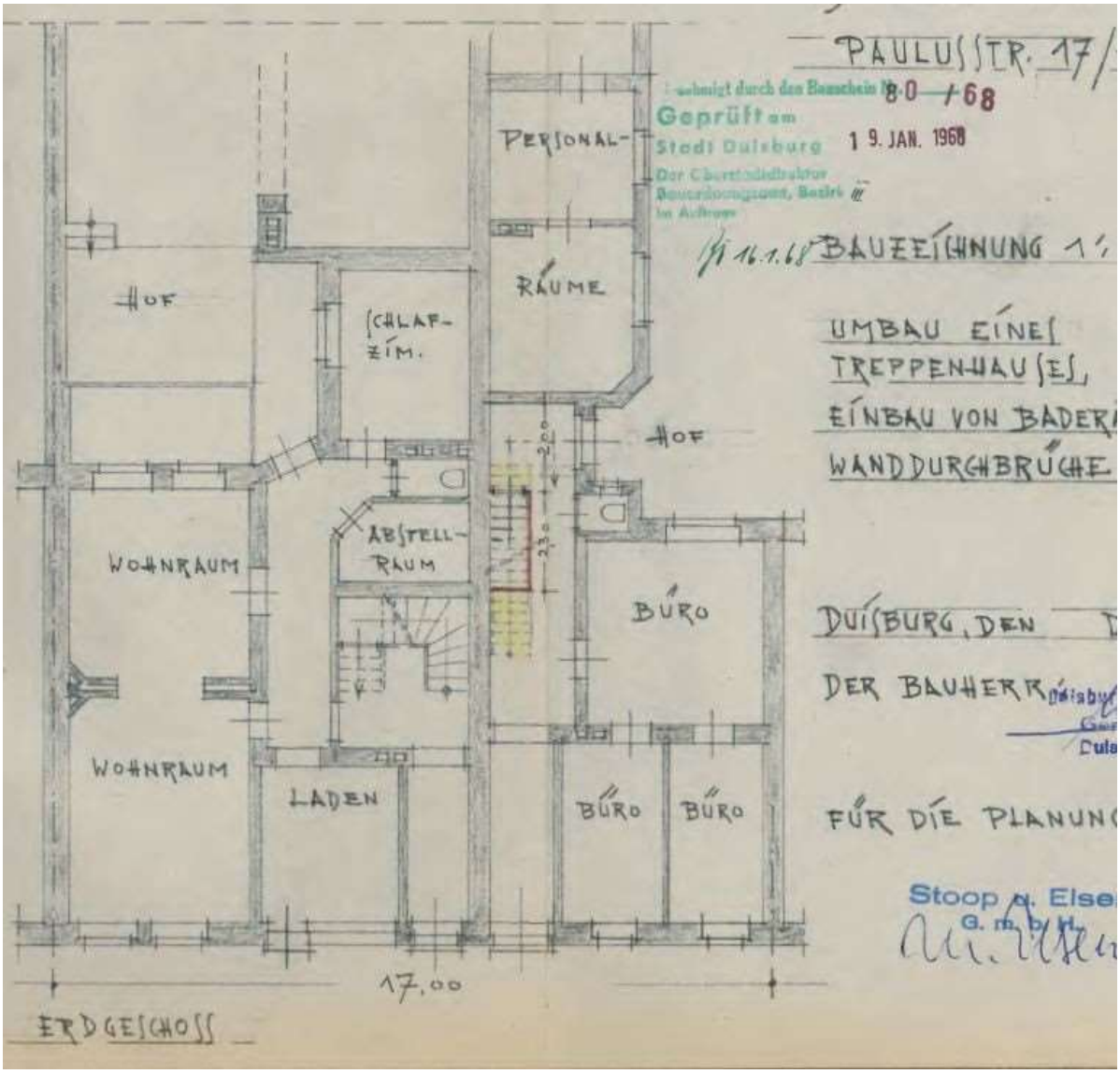


Bild 3: Erdgeschoss 17/19 Quelle: Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 8

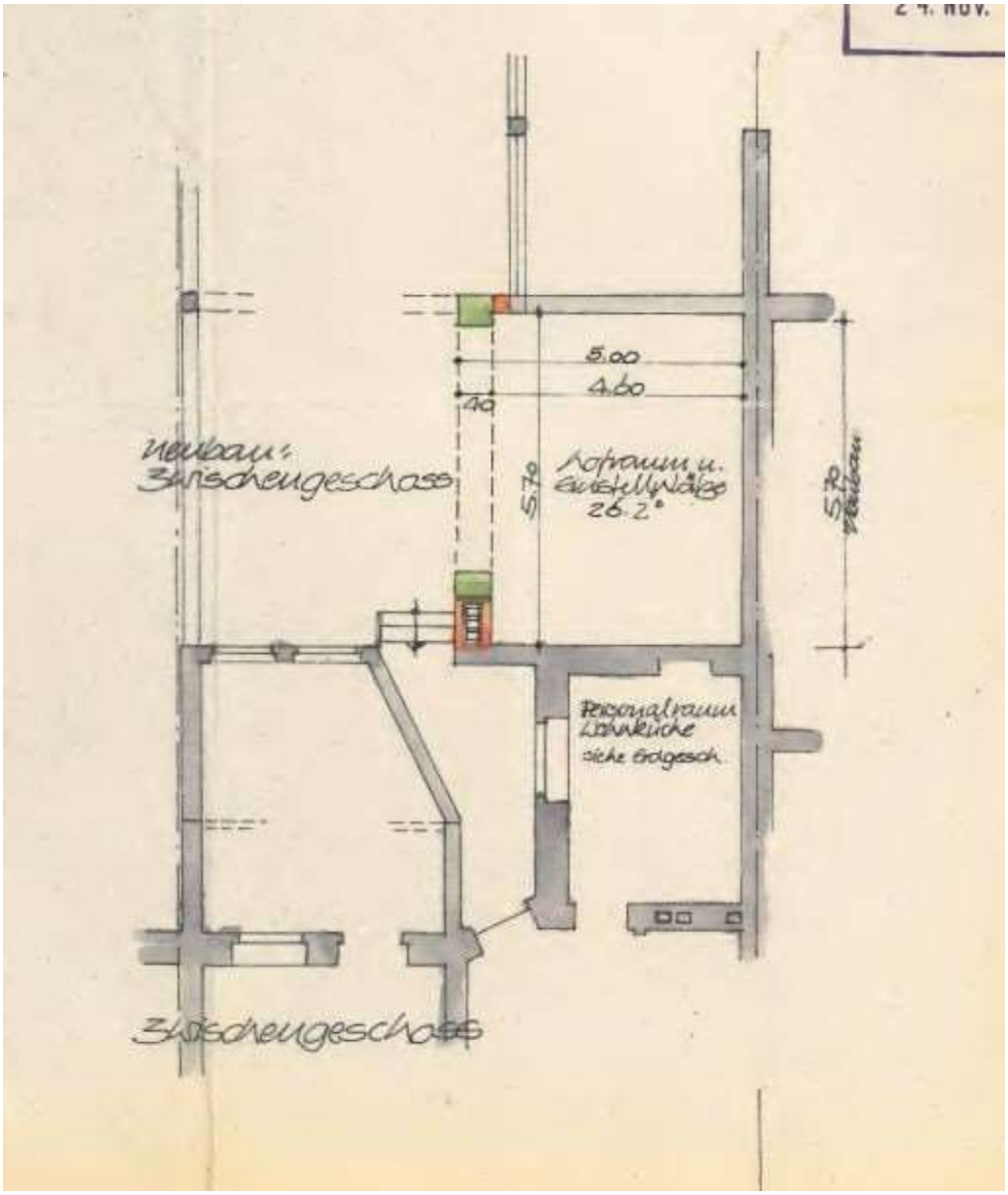


Bild 4: Zwischengeschoss Quelle: Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 8

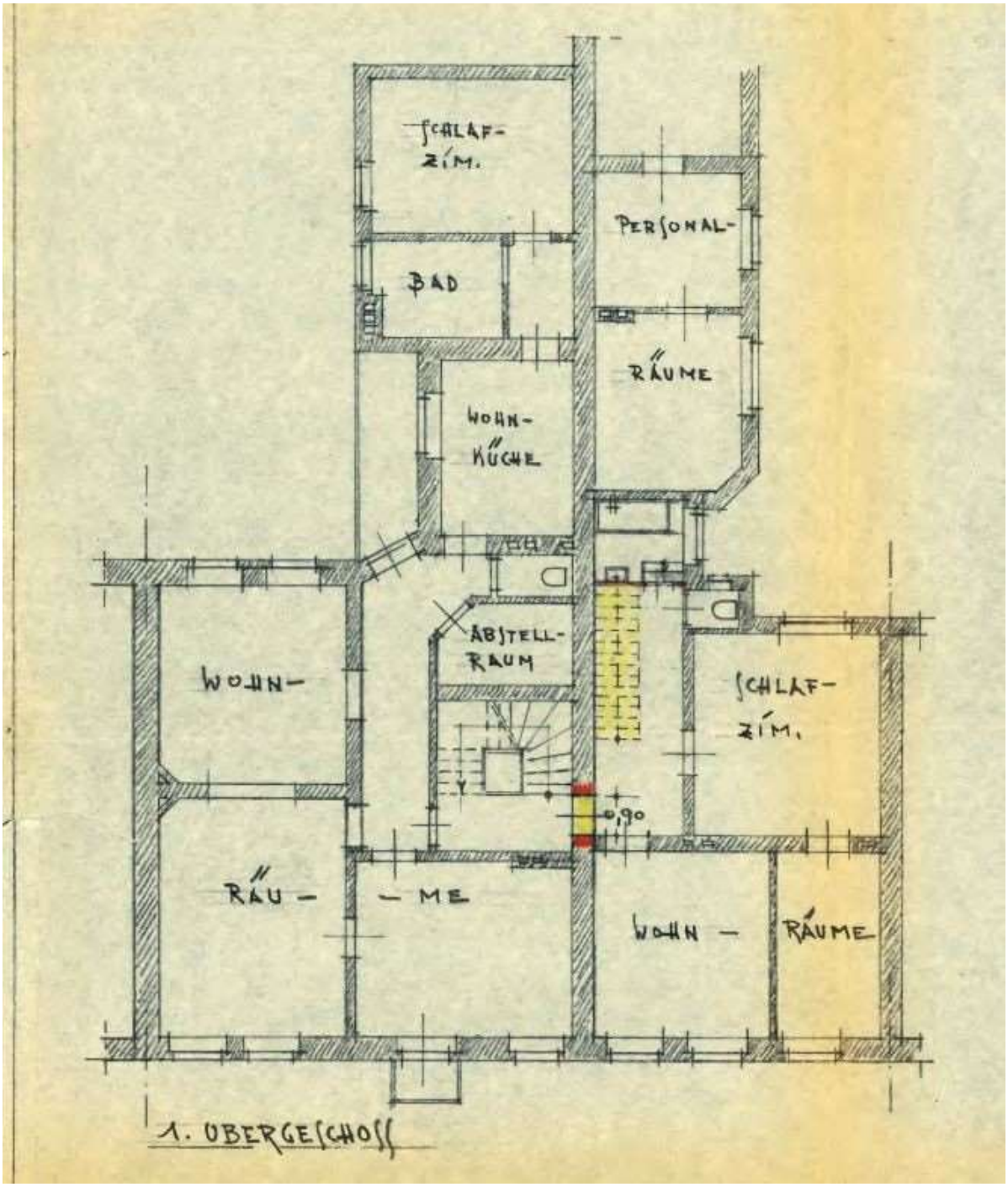


Bild 5: 1. Obergeschoss Haus 17/19 Quelle: Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 8

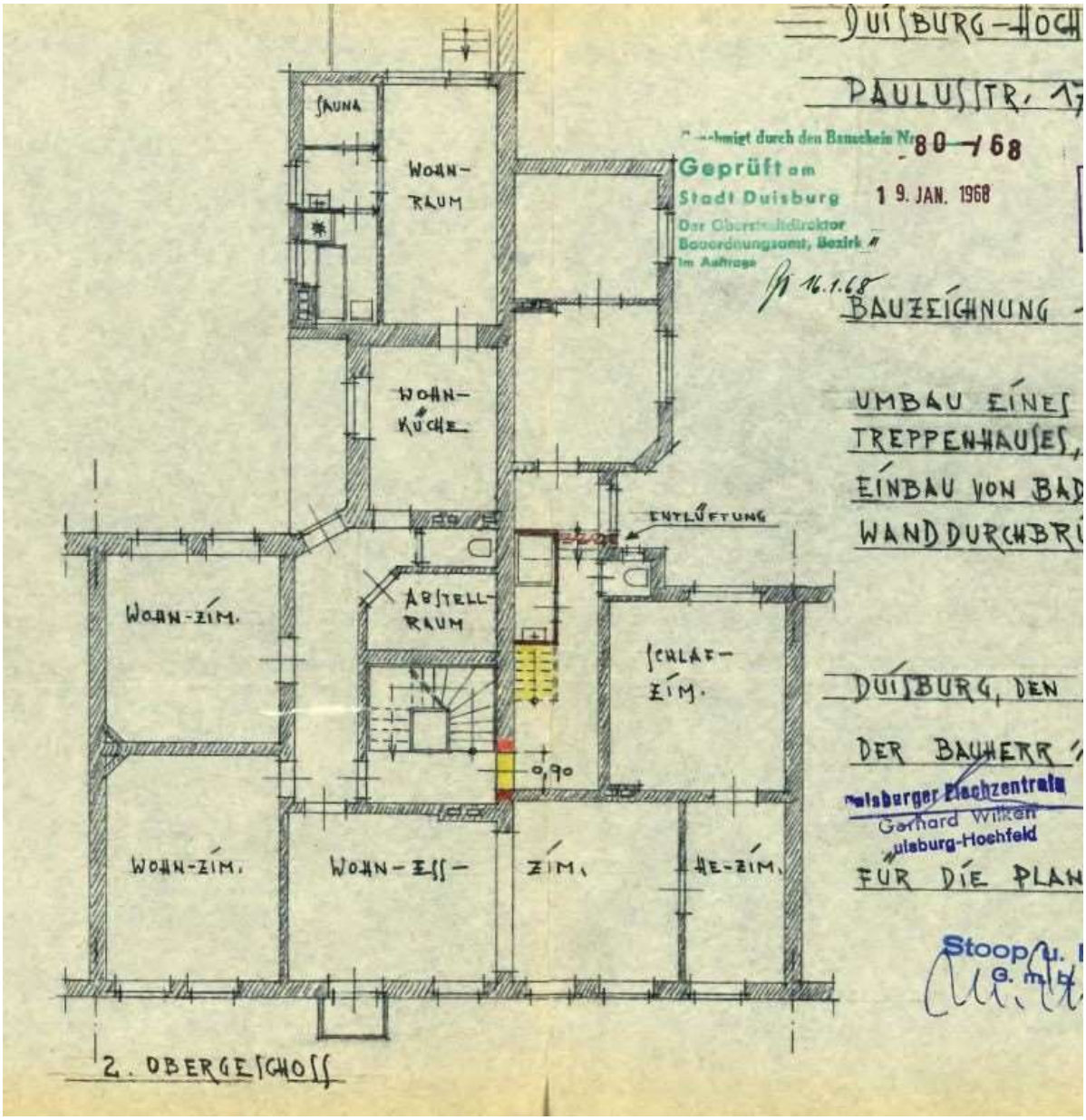


Bild 6: 2. Obergeschoss Haus 17/19 Quelle: Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 8

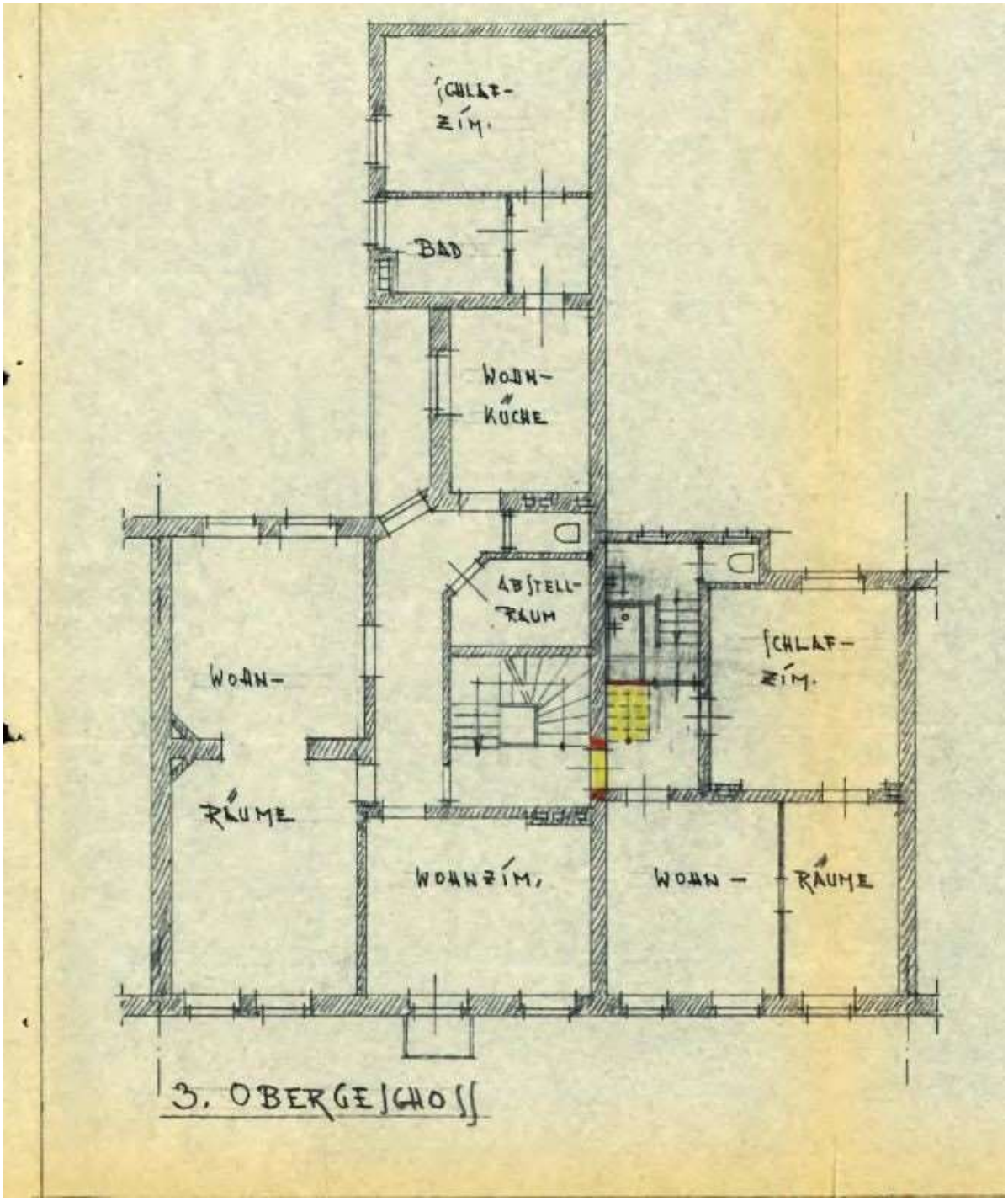


Bild 7: 3. Obergeschoss Haus 17/19 Quelle: Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 8 von 8

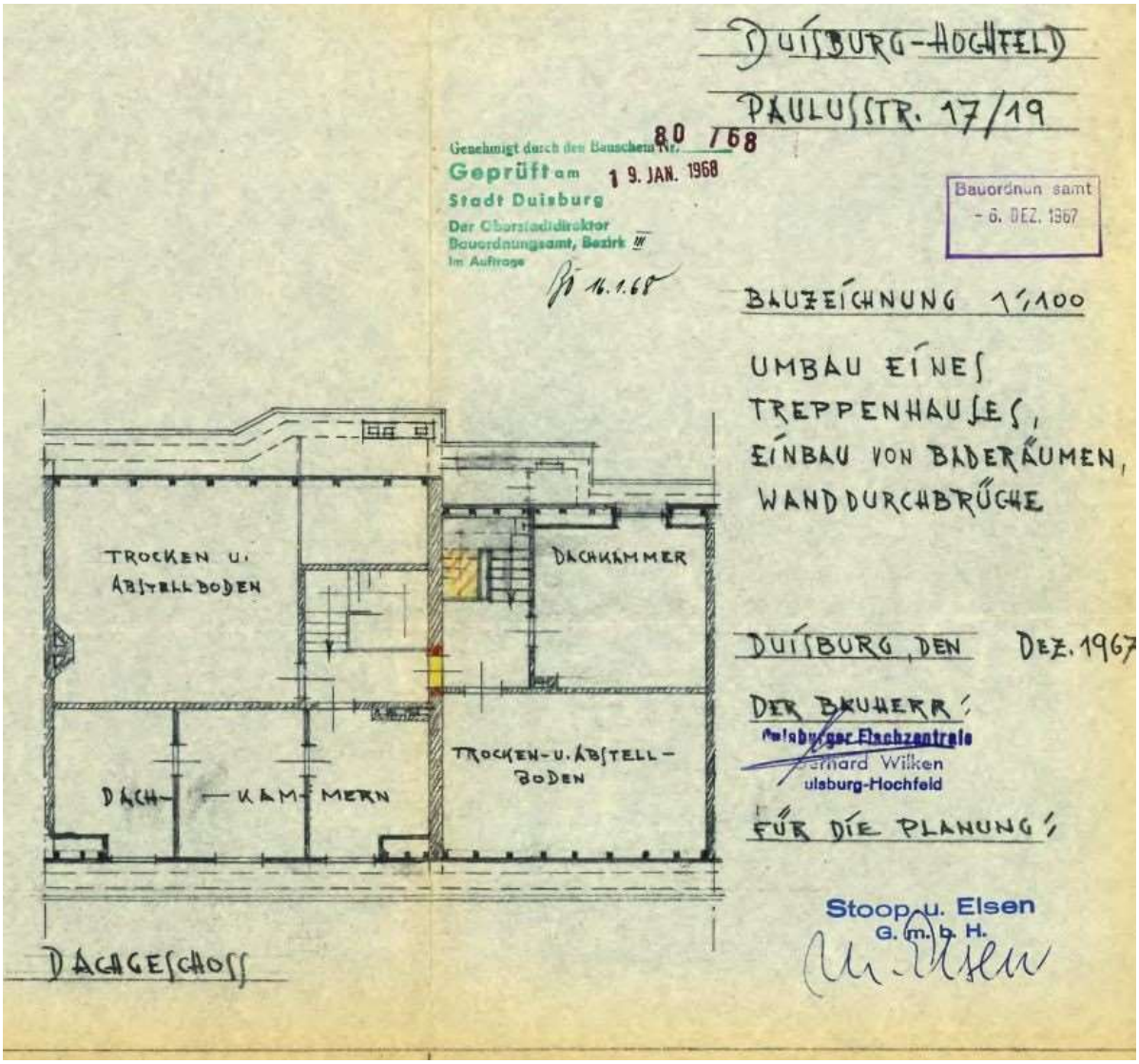
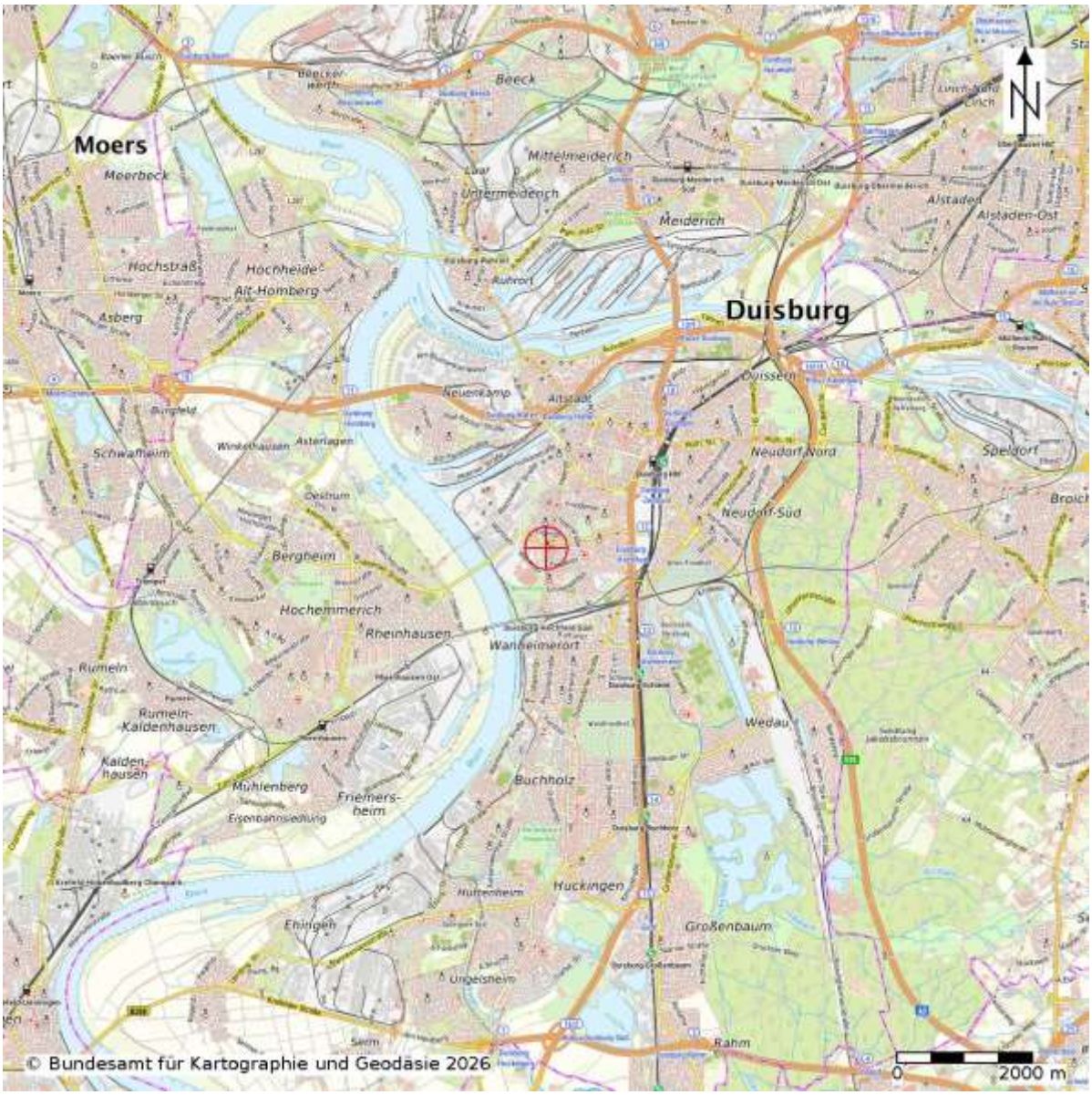


Bild 8: Dachgeschoss Haus 17/19 Quelle: Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Quelle: 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

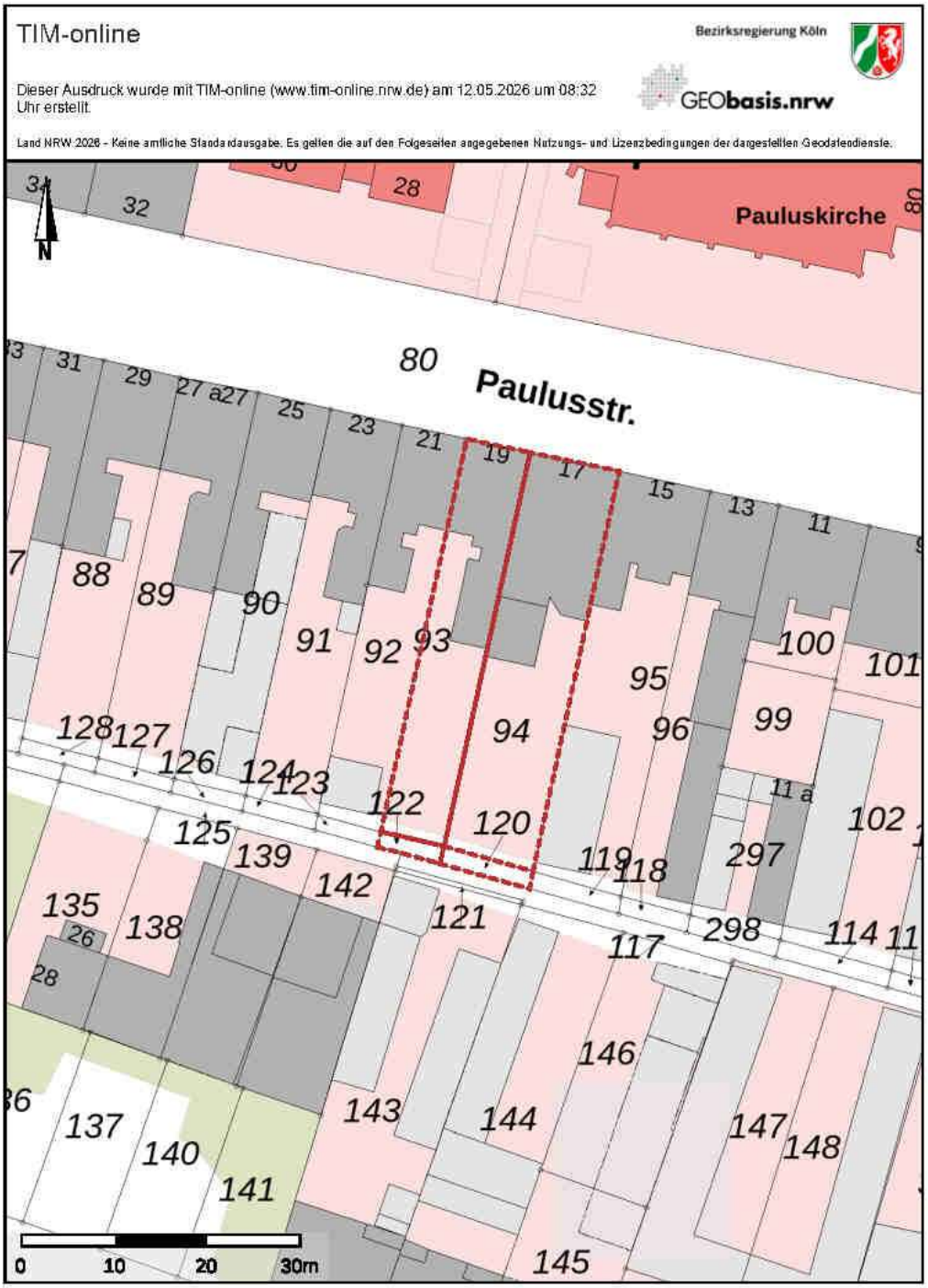
Seite 2 von 2



Quelle: 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

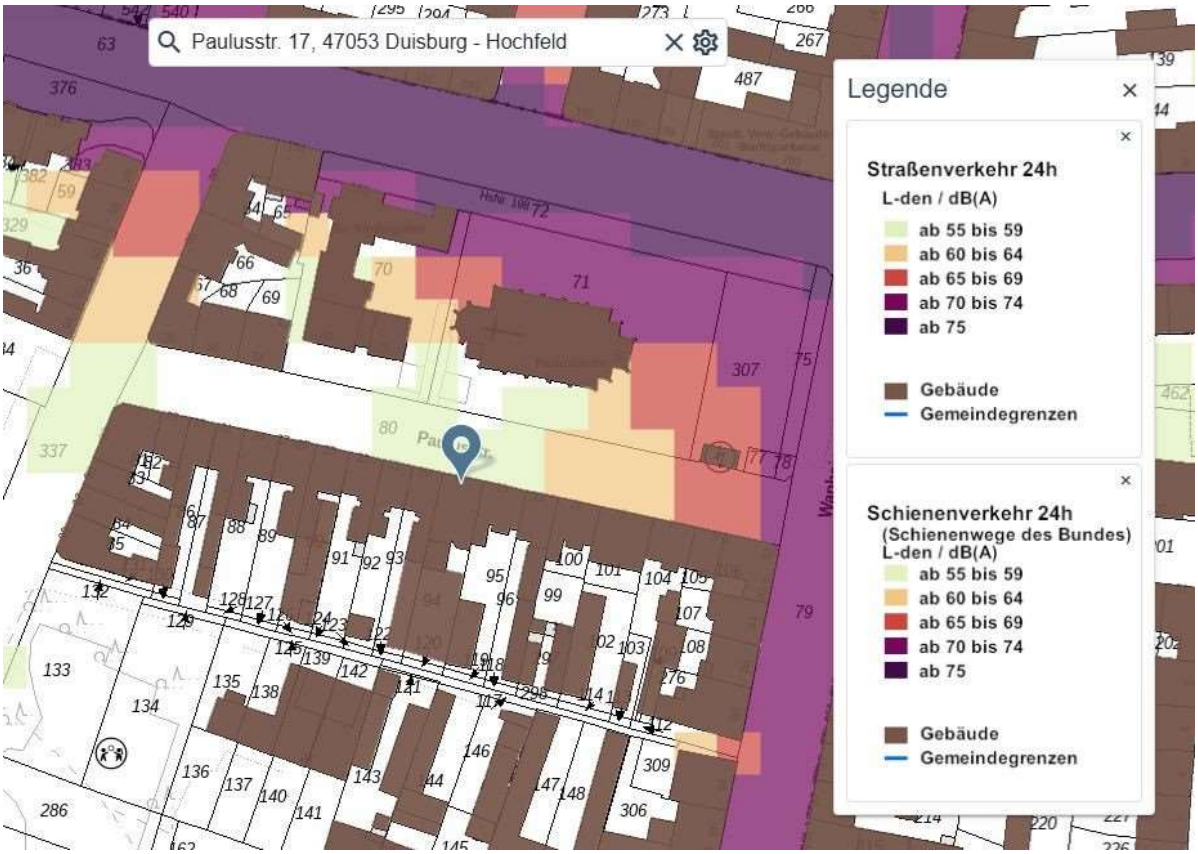
Seite 1 von 1



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

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

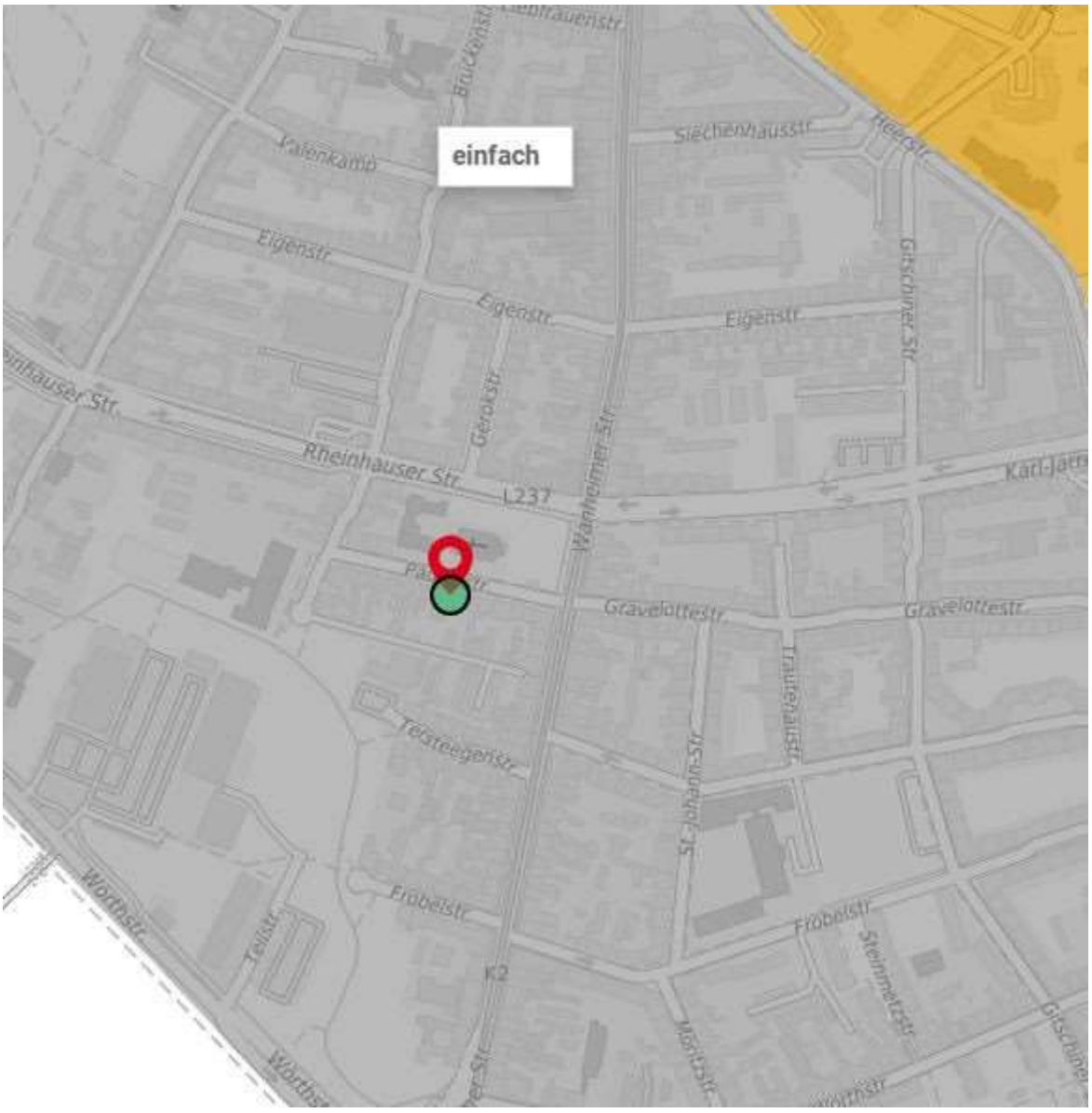
Seite 1 von 1



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

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

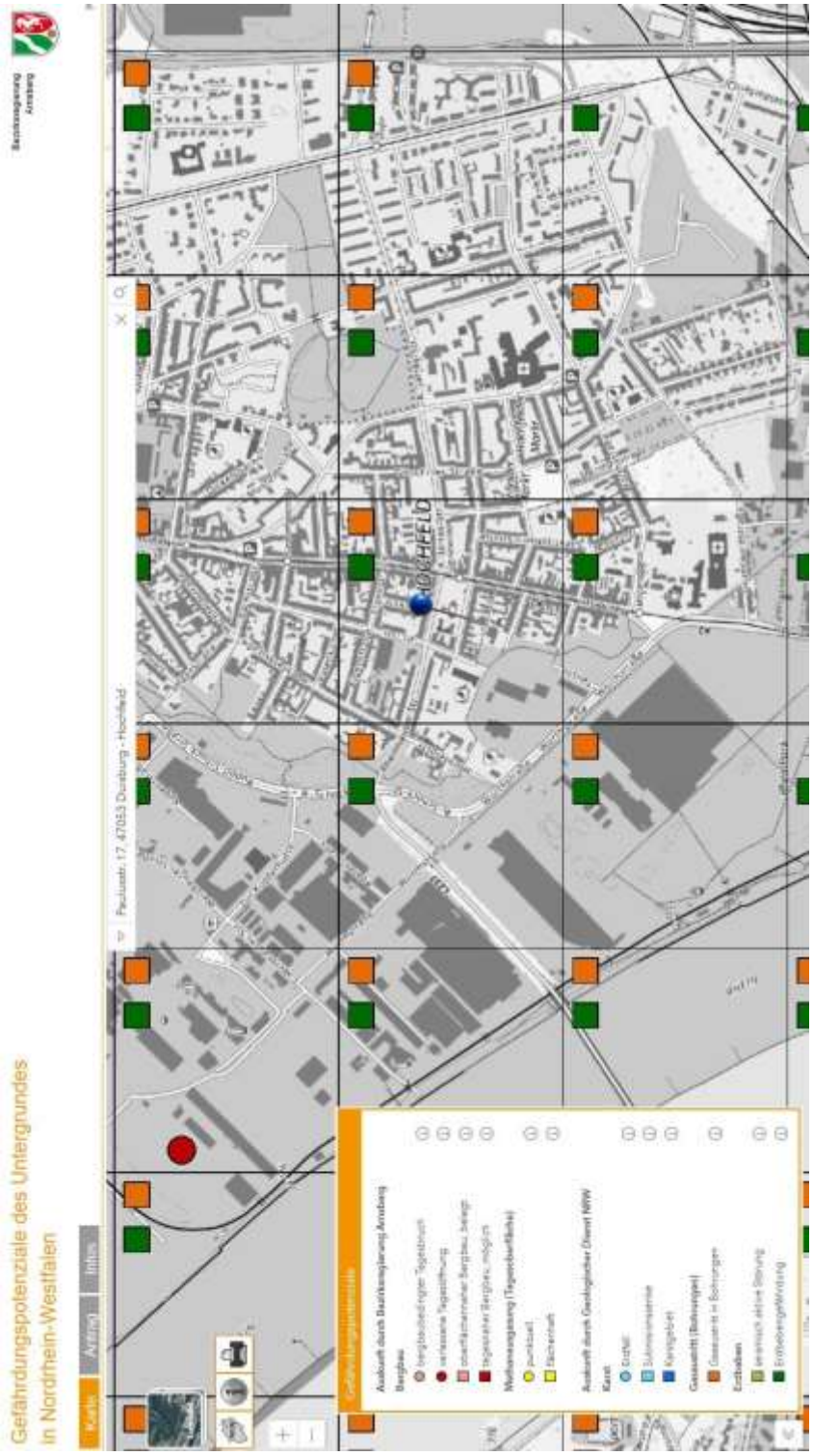
Seite 1 von 1



Quelle: Quelle: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wo

Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

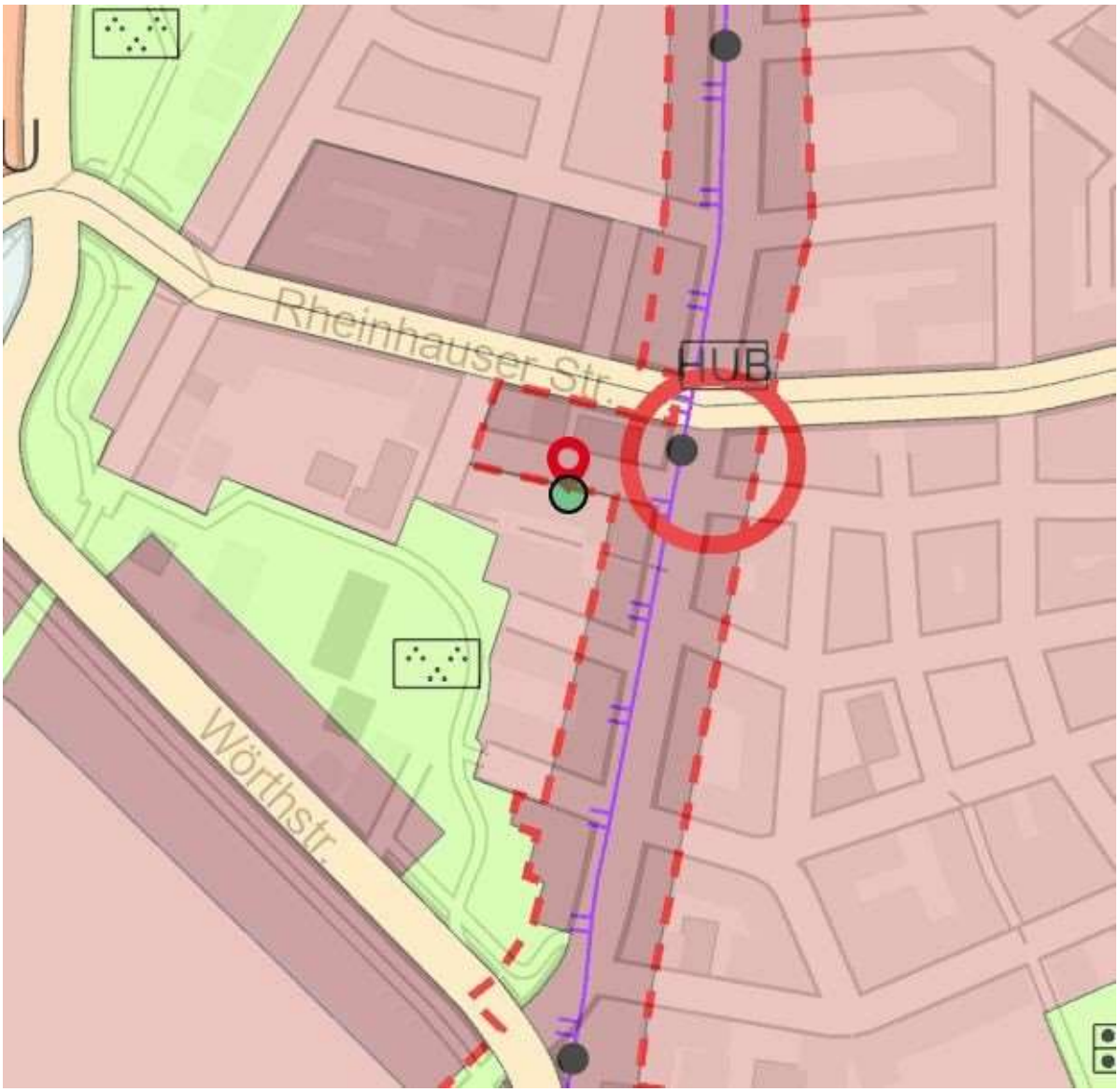
Seite 1 von 1



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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1



Quelle: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/FNP