

Auftraggeber:
Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 10.02.2026
Gutachten Nr. 471372543-I
Gericht AZ: 651 K 75/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, **Nalenzstr. 15, 47137 Duisburg, Flur 100, Flurstück 106**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **12.01.2026** ermittelt mit



479.100 €

(in Worten: vierhundertneunundsiebzigttausendeinhundert Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 36 Seiten Schriftteil und 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten und 56 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Nalenzstr. 15, 47137 Duisburg
Gutachten Nr. 471372543

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	5 -
1 Vorbemerkung.....	7 -
1.1 Auftrag.....	8 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	8 -
1.3 Bewertungsobjekt	9 -
1.4 Eigentümer	10 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	10 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	10 -
1.7 Ortsbesichtigung	10 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	11 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	11 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	12 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	12 -
2.4 Grundbuchangaben.....	12 -
3 Beschreibungen.....	13 -
3.1 Grundstücksmerkmale	13 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	13 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	15 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	16 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	17 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	18 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	18 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr MFH	18 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung.....	18 -
3.2.4 Gebäudetechnik	19 -
3.2.5 Sonstiges.....	19 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 1 Erdgeschoss rechts.....	19 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	19 -
3.3.2 Innenansichten	19 -
3.4 Wohnungsbeschreibung Nr. 2 Erdgeschoss links.....	20 -
3.4.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	20 -

3.4.2 Innenansichten	- 20 -
3.5 Wohnungsbeschreibung Nr. 3 Obergeschoss rechts	- 20 -
3.5.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 20 -
3.5.2 Innenansichten	- 21 -
3.6 Wohnungsbeschreibung Nr. 4 Obergeschoss links	- 21 -
3.6.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 21 -
3.6.2 Innenansichten	- 21 -
3.7 Wohnungsbeschreibung Nr. 5 Dachgeschoss rechts	- 22 -
3.7.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 22 -
3.7.2 Innenansichten	- 22 -
3.8 Wohnungsbeschreibung Nr. 6 Dachgeschoss links	- 22 -
3.8.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 22 -
3.8.2 Innenansichten	- 23 -
3.9 PKW Garagen	- 23 -
3.10 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	- 23 -
3.11 Allgemeinbeurteilung	- 23 -
3.12 Zubehör	- 23 -
3.13 Rechte und Belastungen	- 24 -
3.7 Mietverhältnis	- 24 -
4 Wertermittlung	- 25 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen	- 25 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 25 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV	- 27 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	- 29 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	- 29 -
4.4.2 Ertragswertberechnung	- 33 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	- 35 -
6 Anlagenverzeichnis	- 36 -
6.1 Flurkarte	- 37 -
6.2 Grundrisse	- 38 -
6.3 Fotos	- 45 -
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 51 -



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis..... - 53 -

6.6 Anliegerbescheinigung - 54 -

6.7 Auskunft über Sozialbindungen - 55 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	651 K 75/25
	Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 6 Wohnungen und 3 Einzelgaragen auf dem Hof
	Adresse	Nalenzstr. 15, 47137 Duisburg
	Besonderheit	Keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	07.11.2025
	Ortstermin	12.01.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	12.01.2026

Gebäude	Baujahr	1963
	Wohnfläche/Nutzfläche	Erdgeschoss links 2 Raum Wohnung 52,07 m ² Erdgeschoss rechts 2 Raum Wohnung 59,80 m ² Obergeschoss links 3 Raum Wohnung 87,00 m ² Obergeschoss rechts 2 Raum Wohnung 56,48 m ² Dachgeschoss links 3 Raum Wohnung 79,50 m ² Dachgeschoss rechts 1 Raum Wohnung 35,19 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 106 rd. 438 m ²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei	

Wertermittlung	Bodenwertanteil	117.714 €
	Mietansatz	6,43 €/m ² EG links 7,59 €/m ² EG rechts 6,43 €/m ² OG links 6,39 €/m ² OG rechts 6,47 €/m ² DG links 6,76 €/m ² DG rechts
	Liegenschaftszinssatz	3,0 %
	Restnutzungsdauer	28 Jahre
	Rohertrag	rd. 31.500 €
	Bewirtschaftungskosten	rd. 8.400 €
	Reinertrag	rd. 23.100 €
	Vorläufiger Verkehrswert	rd. 484.100 €
	BoG	5.000 €
	Verkehrswert	479.100 €

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer mittelbar gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grunds und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grunds und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten

urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 07.11.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 17.11.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen.

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
- d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen nicht

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Mit Baugenehmigung 845/62 vom 20.03.1962 erfolgte die Genehmigung zum Neubau des unterkellerten Mehrfamilienhauses bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Schlußabnahme datiert auf den 03.10.1963.

Mit Baugenehmigung 1150/72 vom 20.06.1972 wurde die Ölheizung mit 4300 l eingebaut. Die Schlußabnahme datiert auf den 08.08.1973. Der Brenner wurde 2007 erneuert.

Mit Bauschein 2310/61 vom 30.10.1961 wurden 3 PKW Garagen errichtet. Die Schlußabnahme datiert auf den 03.10.1963.

Mit Baugenehmigung 221/82 vom 29.10.1982 erfolgte die Überdachung der Terrasse als Wintergarten der Wohnung im Erdgeschoss rechts. Die Schlußabnahme datiert auf den 16.03.1983.

Das Kellergeschoss besteht aus 7 Kellerräumen, der Waschküche, dem Bastelraum, dem Trockenraum und dem Heizungsraum.

Die Wohnung 1 im Erdgeschoss rechts mit einer Wohnfläche von rd. 59,80 m² als 2-Raum Wohnung besteht aus Diele, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer und Küche mit Zugang zum Wintergarten.

Die Wohnung 2 im Erdgeschoss links mit einer Wohnfläche von rd. 52,07 m² als 2-Raum Wohnung besteht aus Diele, Schlafzimmer, Bad, Wohnküche

Die Wohnung 3 im Obergeschoss rechts mit einer Wohnfläche von rd. 56,48 m² als 2-Raum Wohnung besteht aus Diele, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer und Küche

Die Wohnung 4 im Obergeschoss links mit einer Wohnfläche von rd. 87 m² als 3-Raum Wohnung besteht aus Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer und Küche

Die Wohnung 5 im Dachgeschoss rechts mit einer Wohnfläche von rd. 35,19 m² als 1-Raum Wohnung besteht aus Diele, Abstellkammer, Bad, separates WC, kombinierter Wohn-Schlafraum und Küche

Die Wohnung 6 im Dachgeschoss links mit einer Wohnfläche von rd. 79,50 m² als 3-Raum Wohnung besteht aus Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer und Küche

Anmerkung: Die Wohnflächen wurden seitens der Eigentümer mündlich übermittelt und mittels stichprobenartiger Überprüfung plausibilisiert

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Leerstand bzw. Eigennutzung durch Teil-Eigentümer

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. (§ 2 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **12.01.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem angesetzten Ortstermin am 12.01.2026 wurden die Prozessparteien mit Schreiben vom 15.12.2025 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Komplette Innen- und Außenbesichtigung. Innenaufnahmen für die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss rechts wurden nicht gestattet.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie ihr Mitarbeiter
Eigentümer

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 12.01.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszug vom 17.07.2025
- Liegenschaftskarte vom 19.11.2025
- Digitale Bauakte vom 19.11.2025

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg Ruhrort Grundbuch von Meiderich

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
1917	5	100	106	Hof und Gebäudefläche Nalenzstr. 15	438

Bestandsverzeichnis

Nutzung: Hof und Gebäudefläche,

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg 651 K 75/25) Eingetragen 11.07.2025

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

3 Beschreibungen

3.1 Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	kreisfreie Stadt Duisburg
Stadtbezirk	Meiderich/Beeck
Stadtteil	Meiderich

Makrolage

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl erzeugenden Industrie zu einem bedeutenden Industriestandort. Städtebaulich ist Duisburg stark durch Industrieanlagen dieser Zeit geprägt, die heute teils noch genutzt und teils in Parkanlagen eingebunden sind, oder wie im Innenhafen durch Unternehmen und Kulturbetriebe genutzt werden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt. Er prägt die Wirtschaft der Stadt genauso wie die Eisen- und Stahlindustrie. Die traditionelle Stahlproduktion und Metallverarbeitung in Duisburg konzentriert sich zunehmend auf die Erzeugung von Hightech-Produkten.

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit Mercatorhalle und Spielkasino sind neue Anziehungspunkte in

der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser beheimatet. Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie „Duisburger Stadtwald“, „Revierpark Mattlerbusch“ mit Niederrhein-Therme, zwei botanische Gärten, „Landschaftspark Duisburg-Nord“ auf einem ehemaligen Hüttengelände, „Sechs-Seen-Platte“ und Zoo, um nur einige Angebote zu nennen. Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und hat auch durch die Universität Duisburg-Essen als Wissenschafts- und High-Tech-Standort gewonnen.

Mikrolage

Meiderich bildet den Osten des Stadtbezirks Meiderich-Beeck. Es grenzt im Süden an Duissern, im Südwesten an Ruhrort und Kaßlerfeld (bzw. die Ruhr), im Westen an Laar und Beeck, im Norden an Alt-Hamborn und Neumühl, im Osten an die Oberhausener Stadtteile Lirich und Alstaden an der Ruhr sowie im Südosten an den Mülheimer Stadtteil Speldorf

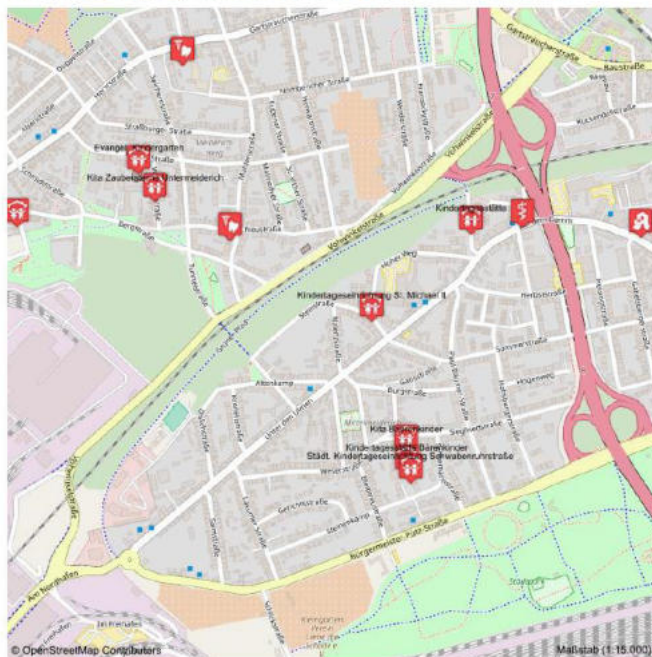
Mikrolageeinschätzung der Adresse: sehr einfach

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(2,8 km)
Apotheke	(0,8 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(3,5 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,9 km)
Realschule	(3,5 km)
Hauptschule	(1,5 km)
Gesamtschule	(1,7 km)
Gymnasium	(1,1 km)
Hochschule	(4,9 km)
DB Bahnhof	(1,4 km)
Flughafen	(20,7 km)
DB Bahnhof ICE	(4,0 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Du-Ruhrort (0,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Duisburg Meiderich Süd (1,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (4 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (20,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Tunnelstraße (0,2 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2025

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische

Grundstückslage Das Grundstück Flurstück 106 hat einen rechteckigen Zuschnitt
Mittlere Breite rd. 15 m
Mittlere Tiefe rd. 29 m

Art der Bebauung und

Nutzung der Straße Bei der Nalenzstraße handelt es sich um eine öffentliche zweispurige Straße, asphaltiert mit beidseitigen Bürgersteigen.

Immissionen	Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.
Lagebeurteilung	3-5 Familienhäuser
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 21.11.2025 wird bescheinigt, dass für das Flurstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW und Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW bisher festgesetzte Beträge entrichtet worden sind.
Grenzverhältnisse	Es liegen geregelte Grenzverhältnisse vor, nicht festgestellte Grenzen sind der Sachverständigen nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse ¹	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Amtsgericht Duisburg vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 19.11.2025 ist das Bewertungsgrundstück zurzeit <u>nicht</u> im Altlastenkataster erfasst. Weitere nachrichtliche Informationen sind der Anlage zu entnehmen.

¹ Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 03.02.2026 liegen für das Bewertungsgrundstück keine belasteten Baulasteintragungen vor.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 19.11.2025 wird das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt.
Wohnungsbindung	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 18.11.2025 gilt das Bewertungsobjekt als <u>nicht</u> mehr öffentlich gefördert.
Umlegungs-, Flurbereinigungs Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Bau und planungsrechtliche Gegebenheiten	Gemäß Einsichtnahme in das Geoportal Duisburg vom 05.02.2026 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BGB.
Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungsstufe	Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Mehrfamilienhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit Hinterhof, in dem sich die 3 PKW Garagen befinden.
Abmessungen	ca. 15,20 m x 12,00 m Grundfläche ca. 182 m ²

Energetische
Eigenschaften

es hat kein Energieausweis vorgelegen

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr MFH

Art des Gebäudes Mehrfamilienhaus unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken

Fassade	Straßenseite Klinkerverblendung, Giebel und Rückseite Verschieferung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Doppelmuldenziegeleindeckung
Treppen	Stahlbetontreppe mit Belag
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Verglasung,
Eingangstür	Metalleingangstür mit Glasausschnitt, Briefkastenanlage
Innentüren	Holztüren

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Ölheizung mit Stahltanks, Brenner in 2007 erneuert
Warmwasserversorgung	dezentral über Durchlauferhitzer
Strom	Überarbeitung der Elektroinstallation tlw. erfolgt.
Kanal	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Durchfahrt zu Innenhof mit 3 PKW Garagen, kleiner Gartenbereich
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	die Grundrisskonzeption geht aus den anliegenden Grundrissplänen hervor.

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 1 Erdgeschoss rechts

3.3.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 2- Raum Wohnung bestehend aus Diele, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer und Küche mit Zugang zum Wintergarten.
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 59,80 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut
Modernisierung/ Instandhaltung	Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert
Fußböden	Fliesen in Küche, Bad, Wintergarten und Flur Vinylboden im Wohnzimmer Teppichboden im Schlafzimmer

Deckenflächen	Deckenvertäfelung
Türen	braune Holztüren mit Zargen
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung
Sanitäre Installation	Waschbecken, WC, begehbare Dusche im Jahr 2017 modernisiert
Besondere Bauteil	Wintergarten, überdachter Balkon

3.4 Wohnungsbeschreibung Nr. 2 Erdgeschoss links

3.4.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 2- Raum Wohnung bestehend aus Diele, Schlafzimmer, Bad, Wohnküche, kleine Abstellkammer
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 52,07 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut
Modernisierung/ Instandhaltung	Renovierungsmaßnahmen erforderlich

3.4.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert
Fußböden	überall Laminat bis auf Badezimmer
Deckenflächen	Deckenvertäfelung im Flur ansonsten tapeziert und gestrichen
Türen	weiße Holztüren mit Zargen
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung; BJ 1983
Sanitäre Installation	Waschbecken, WC, Badewanne
Besondere Bauteil	./.

3.5 Wohnungsbeschreibung Nr. 3 Obergeschoss rechts

3.5.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine als 2- Raum Wohnung besteht aus Diele, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer und Küche und kleiner Abstellkammer
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 56,48 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut

Modernisierung/
Instandhaltung

Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

3.5.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert
Fußböden	Fliesen in Küche, Bad, ansonsten Laminat
Deckenflächen	Deckenvertäfelung im Bad ansonsten tapeziert und gestrichen
Türen	Holztüren mit Zargen aus dem Jahr 2013
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung, Küchenfenster BJ 2015, restliche Fenster 1980er Jahre
Sanitäre Installation	Waschbecken, WC, Badewanne
Besondere Bauteil	./.

3.6 Wohnungsbeschreibung Nr. 4 Obergeschoss links

3.6.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 3- Raum Wohnung bestehend aus Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer und Küche und kleiner Abstellkammer
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 87 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut

Modernisierung/
Instandhaltung

sauberer und gepflegter Unterhaltungszustand, Türen und Zargen in 2003 erneuert, Bad in 2003 erneuert Fenster 3-fach 2024 im Wohnzimmer, im Kinderzimmer Fenster 2020, restliche Fenster 1980er Jahre

3.6.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert
Fußböden	Fliesen in Küche, Bad, ansonsten Laminat
Deckenflächen	Deckenvertäfelung im Flur ansonsten tapeziert und gestrichen
Türen	Holztüren mit Zargen aus dem Jahr 2003
Fenster	Kunststofffenster. 2- bzw. 3-fach Isolierverglasung, BJ 2020 (Kinderzimmer) bzw. 2024 (Wohnzimmer) Rest 1980er Jahre
Sanitäre Installation	Waschbecken, WC, Badewanne, Modernisierung 2003
Besondere Bauteil	./.

3.7 Wohnungsbeschreibung Nr. 5 Dachgeschoss rechts

3.7.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 1- Raum Wohnung bestehend aus Diele, Wohn-Schlafzimmer, Küche, Bad und separatem WC, kleine Abstellkammer
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 35,19 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	zweckmäßig
Grundrissgestaltung	zweckmäßig

Modernisierung/

Instandhaltung	die 1-Raum Wohnung muss in Gänze im größeren Umfang renoviert und modernisiert werden. Im Badezimmer existiert keine Heizung nur ein Heizstrahler, die Küche besitzt noch ein Waschbecken mit Warmwasserboiler
----------------	--

3.7.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert
Fußböden	Fliesen, PVC Fliesen
Deckenflächen	gestrichen
Türen	Holztüren mit Zargen
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Verglasung 1980
Sanitäre Installation	Waschbecken, Badewanne WC separat mit Handwaschbecken
Besondere Bauteil	./.

3.8 Wohnungsbeschreibung Nr. 6 Dachgeschoss links

3.8.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 3- Raum Wohnung bestehend aus Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer und Küche und kleiner Abstellkammer
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 79 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut

Modernisierung/
Instandhaltung

sauberer und gepflegter Unterhaltungszustand, Fenster in Wohnzimmer und Schlafzimmer 2016 erneuert, ansonsten 1980

3.8.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert
Fußböden	Fliesen in Küche, Bad, ansonsten Laminat
Deckenflächen	Deckenvertäfelung
Türen	helle Holztüren mit Zargen
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung, 1980 bzw. 2016
Sanitäre Installation	Waschbecken, WC, Badewanne
Besondere Bauteile	große Gauben

3.9 PKW Garagen

Die 3 PKW-Garagen wurden 1963 in Massivbauweise errichtet. Außenwände Mauerwerk aus Hohlblocksteinen, die Innenwände/Zwischenwände aus Ziegelsteinen. Holzbalkendecke in Flachdachausbildung mit bituminöser Eindeckung, Kipptoren

3.10 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Es handelt sich um eine baujahres- und nutzungstypische Baukonstruktion.

Bis auf die defekte Dampfbremssfolie, herausgefallener Dämmung und der Strangentlüftung, die aufgrund des abgefaulten Gussrohrs derzeit in den Spitzboden entlüftet, sind keine nennenswerten Schäden festgestellt worden, die nicht über den Wertermittlungsparametern (Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Mietzins) abgebildet werden. Für die Reparatur der Strangentlüftung und der Erneuerung der Dampfbremse werden **5.000 €** pauschal wertmindernd zurückgestellt.

3.11 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburg Stadtbezirk Meiderich/Beeck, Stadtteil Meiderich.

Aufgrund der gefragten Grundrisskonzeption der einzelnen Wohnung wird die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjektes als durchschnittlich bis gut eingestuft.

3.12 Zubehör

§ 74 a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;
Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

3.13 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4)

Auftragsgemäß werden diesen Belastungen **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung der Wohnungen im EG und OG rechts, wobei diese auch gerade geräumt werden, ansonsten stehen alle 4 weiteren Wohnungen bereits leer.

Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

Zu den Verbrauchskosten wurden keine Angaben gemacht.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einer der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in

denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbare Wohnungen handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen

und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend.

4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg vom 09.02.2026 vor.

Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	30601
Der Bodenrichtwert ² beträgt	240,00 €/m ² Stand 01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-VI
Geschossflächenzahl	1,0

² Quellennachweis GMB Duisburg 2025 und Boris.nrw vom 09.02.2026

Bemerkung Siegfriedstr. Höhe Hs Nr. 29 -
 Tiefe Mehrfamilienhäuser
 30 m

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	II-VI	III
Geschossflächenzahl	1,0	1,25
Tiefe	30	29

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks nur tlw. überein, so dass Anpassungen notwendig sind.

Die Geschossflächenzahl beträgt 1,255 im Vergleich zu 1,0 des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Geschossflächenzahl beträgt 1,12.

Bodenwert gesamt	$438 \text{ m}^2 * 240 \text{ €/m}^2 * 1,12$	=	117.734,40 € €
------------------	--	---	-----------------------

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Online Mietspiegelrechner der Stadt Duisburg gültig ab 01.02.2026 weist für

die Wohnung 1 im Erdgeschoss rechts eine mittlere monatliche Vergleichsmiete von 7,59 €/ m² Wohnfläche

Die Wohnung 2 im Erdgeschoss links eine mittlere monatliche Vergleichsmiete von 6,43 €/m² Wohnfläche

Die Wohnung 3 im Obergeschoss rechts eine mittlere monatliche Vergleichsmiete von 6,39 €/m² Wohnfläche

Die Wohnung 4 im Obergeschoss links eine mittlere monatliche Vergleichsmiete von 6,43 €/m² Wohnfläche

Die Wohnung 5 im Dachgeschoss rechts eine mittlere monatliche Vergleichsmiete von 6,76 €/m² Wohnfläche nach erfolgter Renovierung

Die Wohnung 6 im Dachgeschoss links eine mittlere monatliche Vergleichsmiete von 6,47 €/m² Wohnfläche

aus.

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag /i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

Liegenschaftszinssatz § 33 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 als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,4 % +/- 1,8 für Mehrfamilienhäuser. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **3,0 %** ist unter Berücksichtigung

- der Mikrolage des Objektes
- dem baulichen Zustand und den damit verbundenen Investitionsrisiko
- sowie der aktuellen Marktsituation für vergleichbare Objekte

zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Das gemäß Bauakte im Jahr 1963 errichtete Mehrfamilienhaus wurde in Teilbereichen modernisiert. So wurden tlw. neue Fenster eingebaut, der Brenner erneuert, die Badezimmer modernisiert, etc. Es erfolgten kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, daher wird eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

4.4.2 Ertragswertberechnung

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Mehrfamilienhaus	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnung 1 EG rechts	59,80	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wohnung 2 EG links	52,07	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wohnung 3 OG rechts	56,48	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wohnung 4 OG links	87,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wohnung 5 DG rechts	35,19	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wohnung 6 DG links	79,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	369,54		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Garage	3,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				0,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Mehrfamilienhaus	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnung 1 EG rechts	59,80	7,59 €	453,88 €	5.446,58 €
Wohnung 2 EG links	52,07	6,43 €	334,81 €	4.017,72 €
Wohnung 3 OG rechts	56,48	6,39 €	360,91 €	4.330,89 €
Wohnung 4 OG links	87,00	6,43 €	559,41 €	6.712,92 €
Wohnung 5 DG rechts	35,19	6,76 €	237,88 €	2.854,61 €
Wohnung 6 DG links	79,00	6,47 €	511,13 €	6.133,56 €
Summe	369,54		2.458,02 €	29.496,28 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Garage	3,00	55,00 €	165,00 €	1.980,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	31.476,28 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				31.476,28 €

Berechnung

Rohertrag Mehrfamilienhaus		31.476,28 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*		
- Instandhaltungskosten je m ²	14,00 €	5.173,56 €
- Instandhaltungskosten je Garage	106,00 €	318,00 €
- Verwaltungskosten je Wohnung	359 €	2.154,00 €
- Verwaltungskosten je Garage	47 €	141,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	629,53 €
- sonstige Betriebskosten je m ²	0,00 €	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	26,7%	8.416,09 €
jährlicher Reinertrag		23.060,20 €

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	3,00%	
Bodenwert	117.734,40 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-3.532,03 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		19.528,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	28	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	18,760	
Ertragswert des Wohngebäudes		366.345,28 €

Bodenwert	117.734,40 €
Vorläufiger Ertragswert Mehrfamilienhaus	366.345,28 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	484.079,68 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	15,38

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für Schäden	-5.000,00 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	479.079,68 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	479.100,00 €

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert für das mit einem ehrfamilienhaus bebaute Grundstück , **Nalenzstr. 15, 47137 Duisburg, Flur 100, Flurstück 106** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

479.100 €

(in Worten: vierhundertneunundsiebzigttausendeinhundert EURO)

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 10. Februar 2026

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Flurkarte	37
6.2 Grundrisse	38
6.3 Fotos	45
Die Anlagen 6.4 bis 6.7 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	51
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	53
6.6 Anliegerbescheinigung	54
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	55

6.1 Flurkarte



**Stadt Duisburg
Katasteramt**

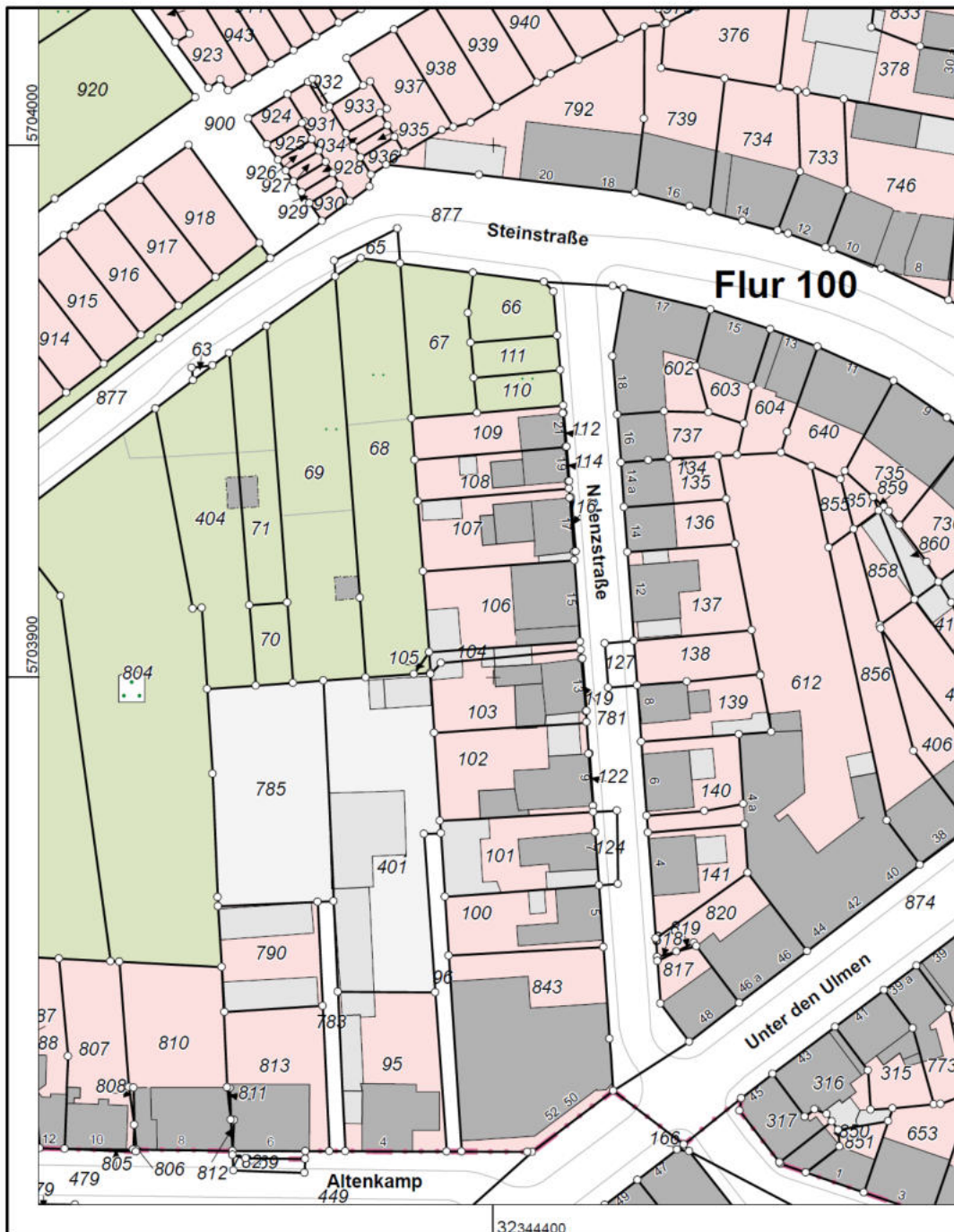
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 106
Flur: 100
Gemarkung: Meiderich
Nalenzstr. 15, Duisburg

Erstellt: 19.11.2025
Zeichen: 2025-EI-2296

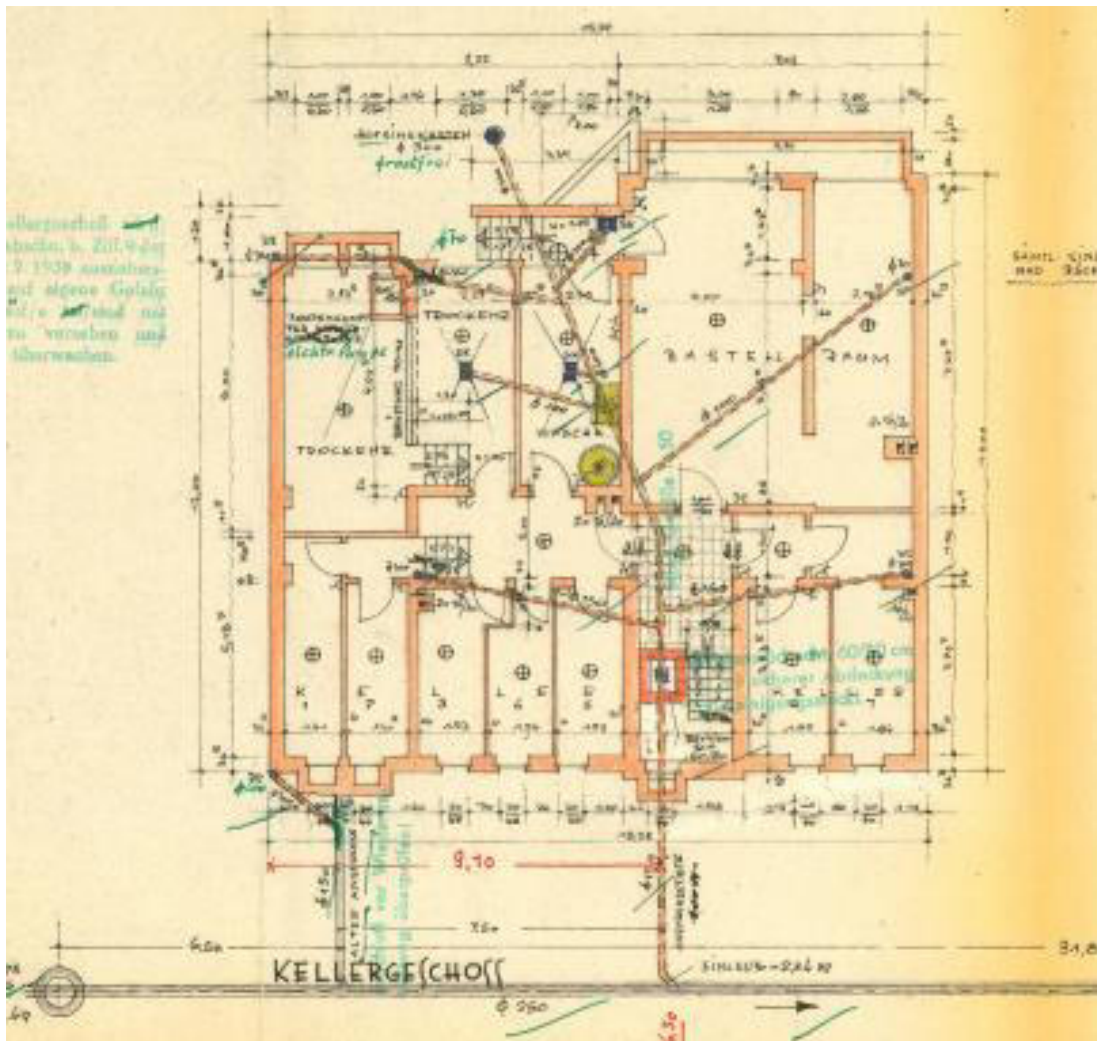


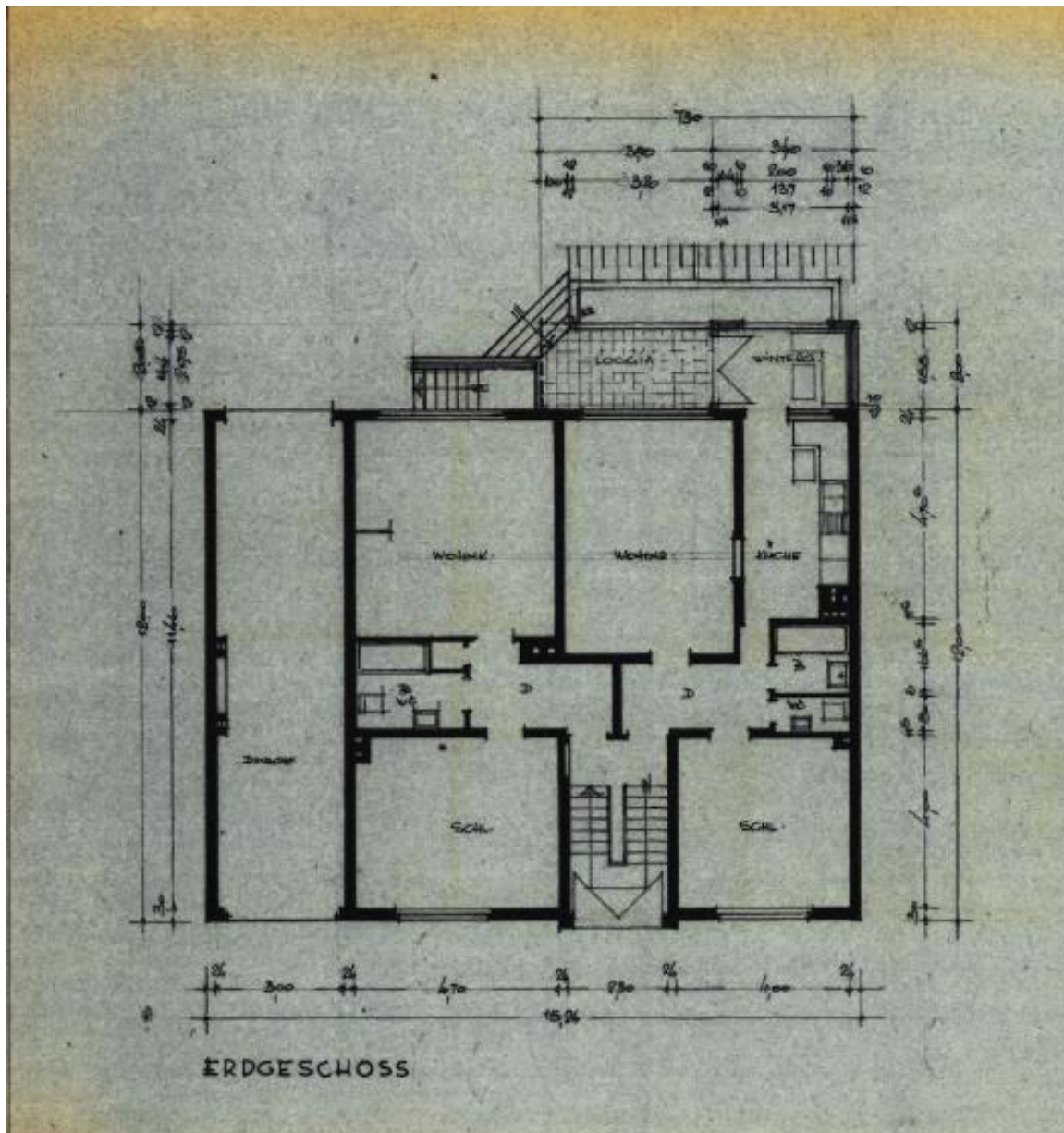
Maßstab 1 : 1000

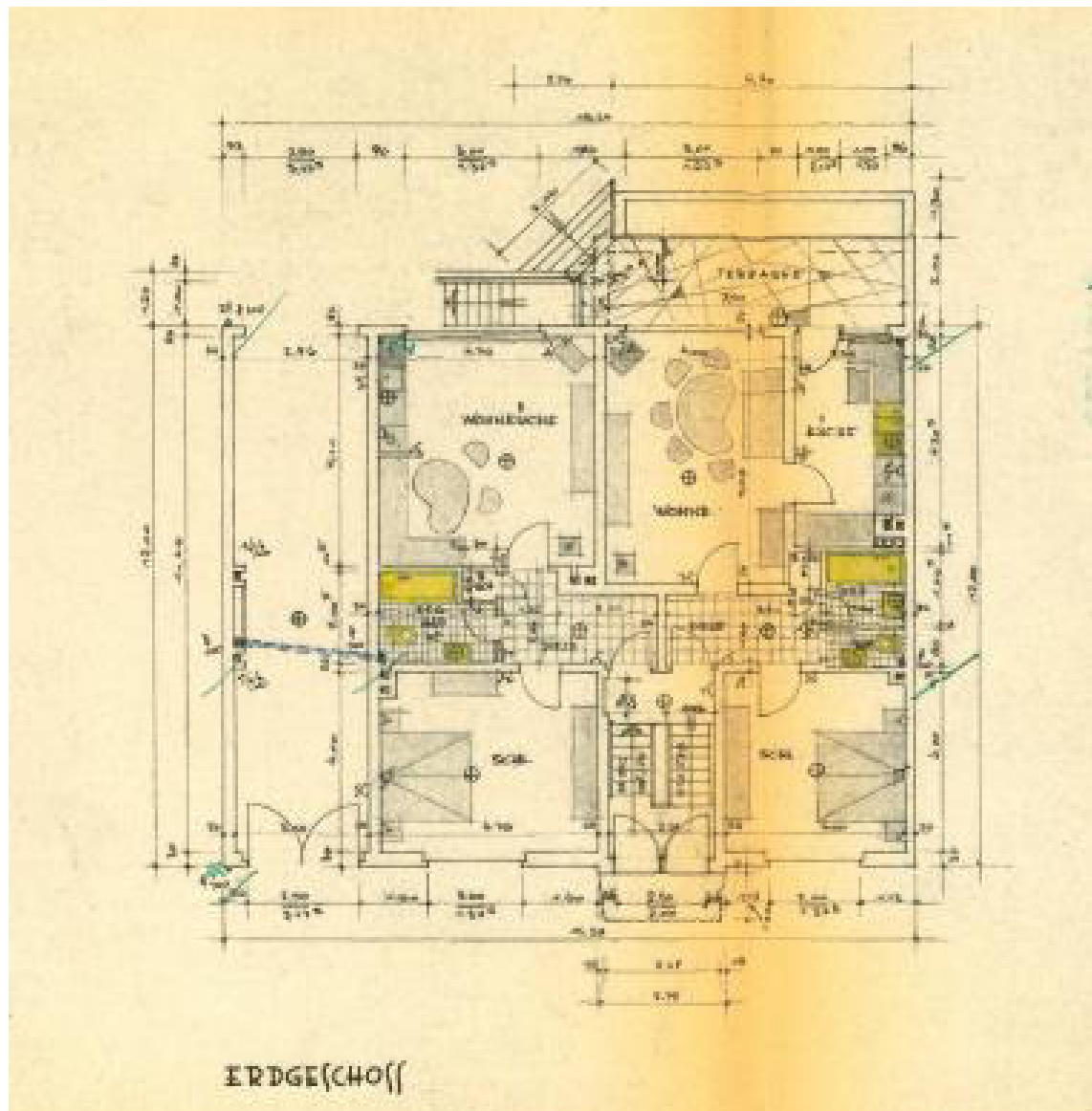
10 20 30 40 50 Meter

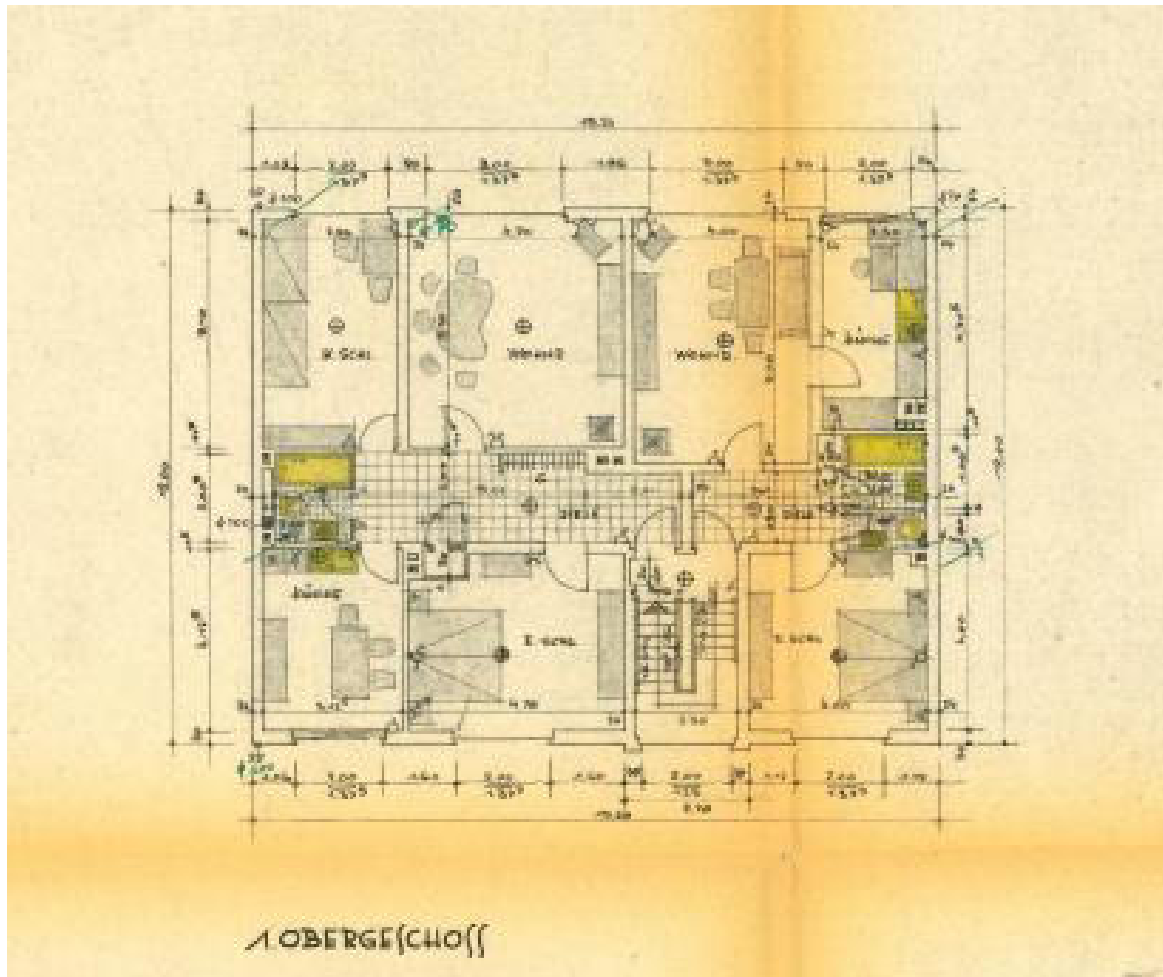
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

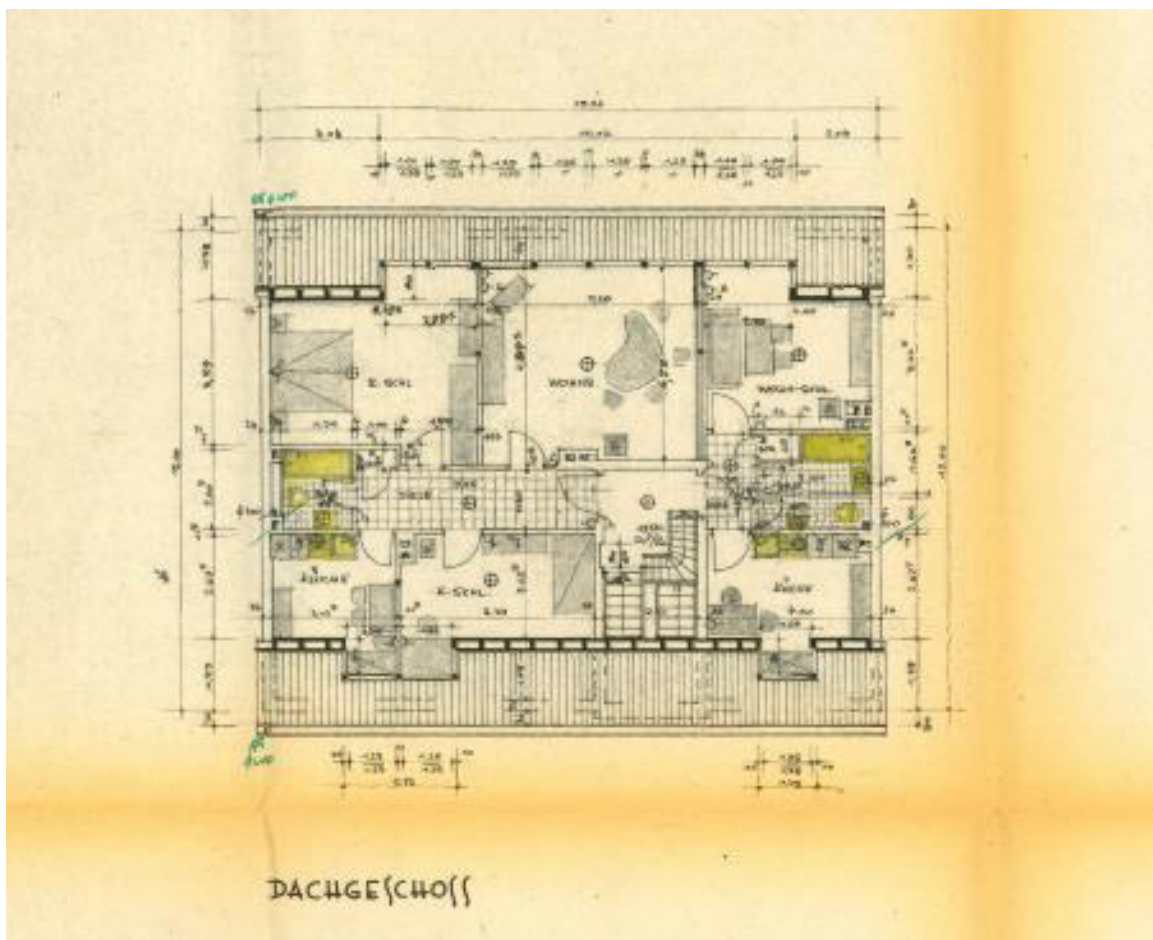
6.2 Grundrisse

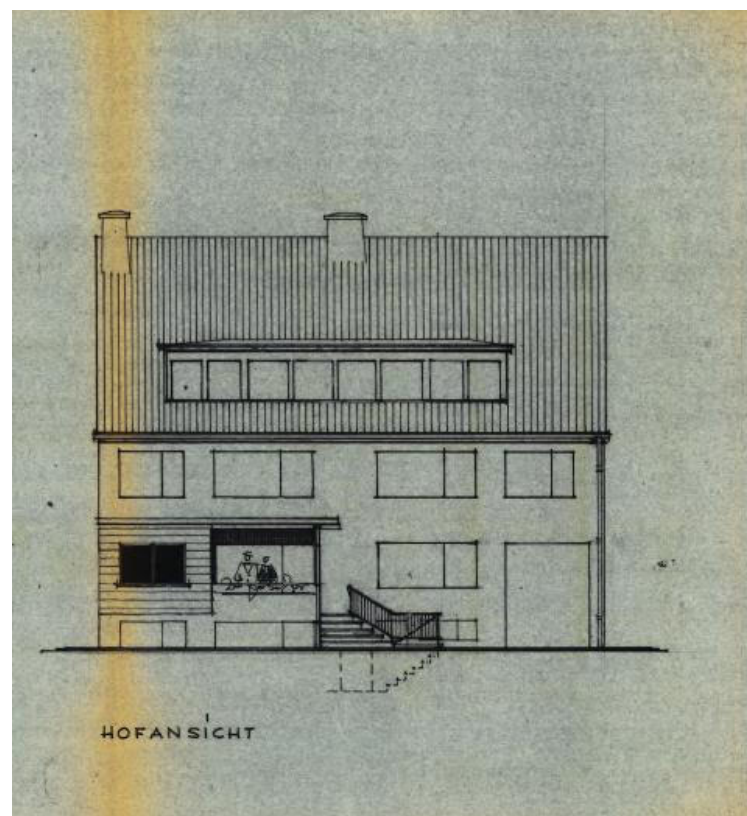


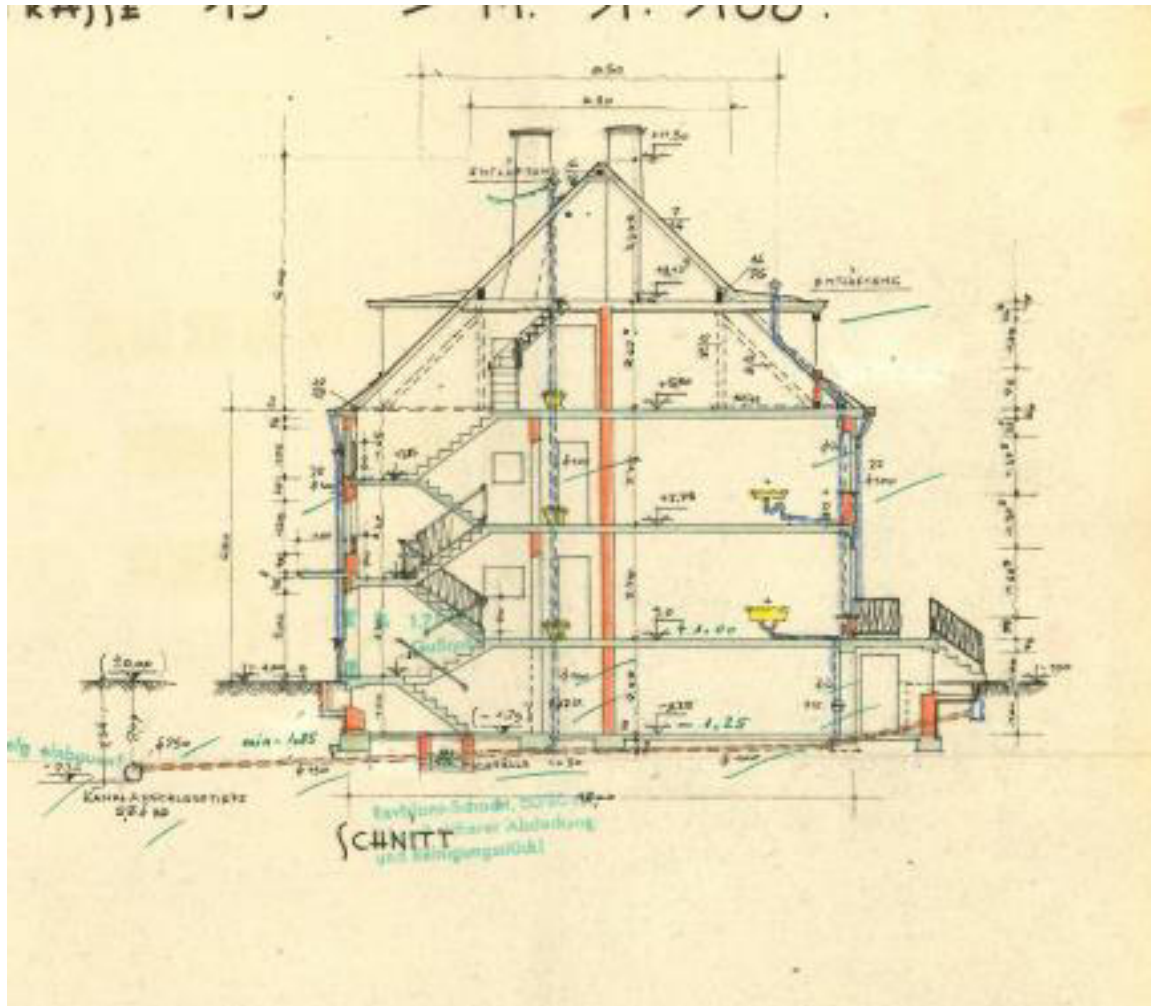












6.3 Fotos









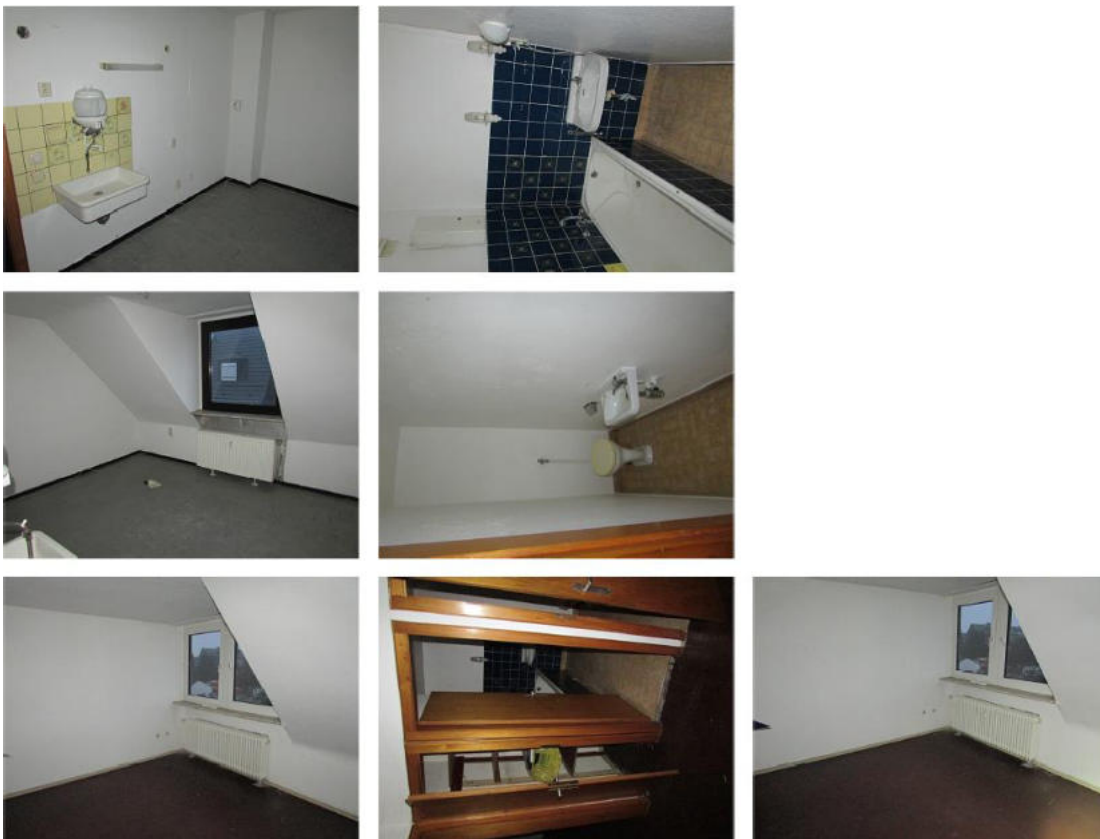
Keller



Wohnung 2 EG links



Wohnung 4 OG links



Wohnung 5 DG rechts



Wohnung 6 DG links



Spitzboden