

Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg  
Zwangsversteigerung  
Postfach 10 01 10  
47001 Duisburg

Datum: 27.05.2025

Az.: 651 K 84-24

## GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau bebaute Grundstück  
in 47053 Duisburg, Hochfeldstraße 6, 6a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
04.02.2025 ermittelt mit rd.

**130.000 €.**

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

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                        | <b>Seite</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Übersichtsblatt .....</b>                                            | <b>4</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                         | <b>5</b>     |
| 2.1        | Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....                                 | 5            |
| 2.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                           | 5            |
| 2.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                    | 5            |
| 2.4        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....          | 8            |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                               | <b>9</b>     |
| 3.1        | Lage .....                                                              | 9            |
| 3.1.1      | Großräumige Lage .....                                                  | 9            |
| 3.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                 | 11           |
| 3.1.3      | Beurteilung der Lage .....                                              | 11           |
| 3.2        | Gestalt und Form .....                                                  | 12           |
| 3.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                        | 12           |
| 3.4        | Privatrechtliche Situation .....                                        | 14           |
| 3.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                   | 15           |
| 3.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                       | 15           |
| 3.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                  | 15           |
| 3.5.3      | Weitere künftige Entwicklung .....                                      | 16           |
| 3.5.4      | Bauordnungsrecht .....                                                  | 16           |
| 3.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                       | 16           |
| 3.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                         | 16           |
| 3.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                       | 17           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                  | <b>18</b>    |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                            | 18           |
| 4.2        | Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau .....                                 | 18           |
| 4.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                              | 18           |
| 4.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                 | 18           |
| 4.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....        | 19           |
| 4.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                          | 20           |
| 4.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                               | 20           |
| 4.2.6      | Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....        | 20           |
| 4.3        | Bauzahlen .....                                                         | 21           |
| 4.4        | Nebengebäude .....                                                      | 22           |
| 4.5        | Außenanlagen .....                                                      | 22           |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                               | <b>23</b>    |
| 5.1        | Bewertungsteilbereiche .....                                            | 23           |
| 5.1.1      | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....    | 23           |
| 5.1.1.1    | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                  | 23           |
| 5.1.1.2    | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren ..... | 23           |

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.2    | Zu den herangezogenen Verfahren .....                                      | 24        |
| 5.1.2.1  | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....           | 24        |
| 5.1.2.2  | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....                             | 24        |
| 5.2      | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“ .....   | 26        |
| 5.2.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                            | 27        |
| 5.3      | Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“ ..... | 28        |
| 5.3.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 28        |
| 5.3.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 28        |
| 5.3.3    | Ertragswertberechnung .....                                                | 31        |
| 5.3.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 32        |
| 5.4      | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“ .....       | 36        |
| 5.4.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                            | 37        |
| 5.5      | Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse .....                             | 37        |
| <b>6</b> | <b>Verkehrswert .....</b>                                                  | <b>38</b> |
| <b>7</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                        | <b>39</b> |
| 7.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 39        |
| 7.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                  | 39        |
| <b>8</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                       | <b>40</b> |

## 1 Übersichtsblatt

### Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein ca. 1912 in Duisburg-Hochfeld errichtetes, überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksgröße beträgt 409 m<sup>2</sup>. Das Gebäude umfasst acht Einheiten. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die Einheit im Erdgeschoss links mit Teilflächen im Keller ist gemäß der digitalen Bauakten der Stadt Duisburg zuletzt als gastronomische Fläche genehmigt. Zum Stichtag wurde die Fläche augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude erschien nur in Teilen bewohnt. Die Gesamtwohnfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 254 m<sup>2</sup> und die gewerbliche Nutzfläche ohne Kellerräume auf ca. 70 m<sup>2</sup>. Das Gebäude vermittelte bereits im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten einen stark vernachlässigten Gesamteindruck. Der bauliche Allgemeinzustand ist mangelhaft bis desolat. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau.

|                                             |                                                                                                            |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:                                    | ca. 1912 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)                                         |
| Grundstücksgröße:                           | 409 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| Wohnfläche:                                 | 254 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| Gewerblich Nutzfläche                       | ca. 70 m <sup>2</sup> ohne Kellerräume                                                                     |
| Mietverhältnisse:                           | vermietet/Leerstand                                                                                        |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II:       | <ul style="list-style-type: none"><li>- An und Aufbaurecht</li><li>- Zwangsversteigerungsvermerk</li></ul> |
| Baulastenverzeichnis:                       | keine Eintragung                                                                                           |
| Altlastensituation:                         | kein konkreter Verdacht                                                                                    |
| Erschließungsbeiträge:                      | gezahlt                                                                                                    |
| Wertermittlungsstichtag:                    | 04.02.2025                                                                                                 |
| Verkehrswert inkl. 20% Sicherheitsabschlag: | 130.000 €                                                                                                  |
| Ertragswert:                                | 162.000 €                                                                                                  |
| Zubehör i. S. d. § 97 BGB:                  | nicht vorhanden                                                                                            |

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau..                        |
| Objektadresse:             | Hochfeldstraße 6, 6a<br>47198 Duisburg                                                  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Duisburg, Blatt 26354, lfd. Nr. 1                                         |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Duisburg, Flur 310, Flurstück 180,<br>zu bewertende Fläche 409 m <sup>2</sup> |

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Duisburg<br>Zwangsversteigerung<br>Postfach 10 01 10<br>47001 Duisburg<br><br>Auftrag vom 02.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer:   | Xxx<br>Xxx<br>Xxx                                                                                                                               |

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.<br><br>Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.                                                                                                                                           |
| Wertermittlungstichtag:        | 04.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)<br><br>Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.                                                                                                                                                                   |
| Qualitätstichtag:              | 04.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag<br><br>Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). |
| Umfang der Besichtigung etc.   | Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.<br><br>Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die meisten Wohnungen waren nicht zugänglich. Die Innenbesichtigung beschränkte sich auf das Treppenhaus, Teilflächen des Kellergeschosses, die Hoffläche und Räumlichkeiten im              |

Dachgeschoss.

#### Hinweis

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

*Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Vor Ort angetroffene Mieter
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 651 K 84/24) vom 02.01.2025
- **Unbeglaubigter Abdruck** aus dem Grundbuch von Duisburg, Blatt 26354 (Abdruck vom 11.11.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 07.01.2025 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **© Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025**, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>
- **© Daten des Grundstücksmarktberichts 2025** (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Wohnlagenkarte** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **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**” (Stand: 01-03-2024), ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungslärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte** der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- **Digitale Hausakten** der Stadt Duisburg (**drei Bände** mit insgesamt **1023 Seiten**)
- **Aufzeichnungen** des Unterzeichners während des Ortstermins
- **Fotografische** Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden durch die Sachverständigen xxxxx folgende Tätigkeiten 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 02.01.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Es besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
- f) Überbauungen oder Eigengrenzüberbauungen konnten nicht festgestellt werden
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 07.01.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zum Stichtag befand sich das Objekt in der Zwangsverwaltung.

Angaben von Beteiligten oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben. Im Bearbeitungszeitraum des Gutachtens lag nur der erste Inbesitznahme Bericht und die Mieterliste vor. Ein Zwischenbericht lag noch nicht vor.

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

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

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

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

bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. Thyssen-Krupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im März 2025 rd. 13,4 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Mitte, in ca. 1,5 km Entfernung.

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 2 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Heerstraße (Haltestelle Brückenplatz Linien 903, 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 Hochfeldstraße zweigt von der Heerstraße, welche im weiteren Verlauf zur Wanheimer Straße wird, ab. Die Wanheimer Straße dient in Hochfeld als Nebenzentrum. Im südlichen Verlauf endet die Hochfeldstraße auf der Rheinhauser Straße.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen etc.) sind in der Ortslage von Wanheimerort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Discounter) befinden sich im Ortsteil.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend zwei bis vier geschossigen, geschlossenen Wohnbebauung. In der Straße gibt es strukturelle Leerstände sowie durch die Taskforce geschlossene Häuser.

Beeinträchtigungen (**Anlage 5**):

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h

L-den ab 55 – 59 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 19.05.2025)

Schienenverkehr 24h

L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 19.05.2025)

### 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. Die Definition „einfach“ ist wie folgt:

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

Im gesamten Ortsteil Hochfeld sind strukturell bedingte Leerstände erkennbar.

### 3.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                      |                   |               |                  |                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Topografie:       | Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.                                                                           |                   |               |                  |                    |
| Gestalt und Form: | Rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Südwest- Ausrichtung.                                        |                   |               |                  |                    |
|                   | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 10 m                                                                                                     |                   |               |                  |                    |
|                   | <u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 40 m                                                                                                   |                   |               |                  |                    |
|                   | <table><tr><td><u>Grundstück</u></td><td><u>Größe:</u></td></tr><tr><td>Flurst. Nr.: 180</td><td>409 m<sup>2</sup></td></tr></table> | <u>Grundstück</u> | <u>Größe:</u> | Flurst. Nr.: 180 | 409 m <sup>2</sup> |
| <u>Grundstück</u> | <u>Größe:</u>                                                                                                                        |                   |               |                  |                    |
| Flurst. Nr.: 180  | 409 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |                   |               |                  |                    |
|                   | Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan ( <b>Anlage 4</b> ) ersichtlich.                               |                   |               |                  |                    |

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                                     | öffentliche Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Straßenausbau:                                                                  | asphaltierte Fahrbahn; beidseitig angelegte plattierte Gehwege und diagonal zur Fahrbahn angelegten Parktaschen; Kanalisation, Straßenbeleuchtungseinrichtungen und älterer, großkroniger Baumbestand vorhanden; angespannte Parkplatzsituation im öffentlichen Parkraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:                     | <p>Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom</li><li>• Wasser aus öffentlicher Versorgung</li><li>• Kanalananschluss</li><li>• Telefonanschluss</li><li>• Fernwärmeanschluss</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:                                | Es besteht eine zweiseitige Grenzbebauung. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) ( <b>Anlage 7</b> ): | <p>Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 19.05.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erdbebengefährdung</li><li>• Gasaustritt in Bohrungen</li></ul> <p>Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.</p> |
| Altlasten:                                                                      | Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 14.01.2025 besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926                                                                                                                                                                                                                                                                                |

im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials für das Wertermittlungsobjekt kein konkreter Verdacht auf relevante 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 Auffüllmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenverunreinigungen einzustufen sind.

#### **Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden**

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden

Das Flurstück 180 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 m<sup>2</sup> pro Garten zu begrenzen. Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter [www.duisburg.de/bodenschutzgebiet](http://www.duisburg.de/bodenschutzgebiet).

Weitere zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung einer Schadstoffaufnahme können Sie den allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Gartennutzung entnehmen, die aus Gründen der Vorsorge für das gesamte Stadtgebiet gelten. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter [www.duisburg.de/handlungsempfehlungen](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

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

#### **Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit**

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

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

Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht

zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

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.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen.

Lfd. Nr. 1

Band 14 Art. 44 findet sich Abt. II Nr. 2 eingetragen:

Die zwischen den Parzellen Flur 14 Nr. 2798/191 und Nr. 2799/191 bestehende Grenze kann von dem Eigentümer, jeder Parzelle zur An- und Aufbau benutzt werden. Jedoch soll, wenn an oder aufgebaut wird, der zu benutzende Teil der Giebelmauer nach ortsüblichen Preisen vergütet werden.

Eingetragen auf Grund der Bewilligung vom 21.05.1901 am 25. Mai 1901 und mit dem belasteten Grundstück über Duisburg Blatt 5412 hierher übernommen am 07.04.2020 .

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg – 651 K 84/24).

Eingetragen am 08.11.2024.

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.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 17.01.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.                                                          |
| Denkmalschutz:                        | Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter <a href="https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&amp;login=denkmal&amp;password=Denkmal2024!">https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&amp;login=denkmal&amp;password=Denkmal2024!</a> abgerufen. |

Hiernach liegt keine Eintragung vor.

##### Hinweis:

Laut Aussage einer Mitarbeiterin des Bauamtes steht das Objekt unter Denkmalschutz. Diese Aussage konnte vom Unterzeichner trotz Recherche und Überprüfung des o.g. Links nicht bestätigt werden. Das Bewertungsobjekt wird daher ohne Denkmalschutz bewertet. Den Bietinteressenten wird eine vertiefte Recherche empfohlen. Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass Denkmalschutz besteht, ist das Gutachten zu aktualisieren.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als <b>Mischgebiet (MI)</b> im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

##### Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. 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, als **Wohnbaufläche** 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 ( <b>unbeplanter Innenbereich</b> ). 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.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umliegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist. |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.5.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

### 3.5.4 Bauordnungsrecht

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 07.01.2025 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Hochfeldstraße" für das Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 310, Flurstück 180 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt bzw. abgegolten.

Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

### 3.7 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.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau bebaut. Eine gewerbliche Nutzung konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Die zuletzt genehmigte Nutzung gem. digitaler Bauakte der Stadt Duisburg war ein gastronomischer Betrieb (Gaststätte) im EG links. Die Liegenschaft umfasst acht Einheiten. Gemäß der Mietübersicht des Zwangsverwalters stellte sich die Vermietungssituation wie folgt dar:

#### Erdgeschoss rechts:

Leerstand

#### Erdgeschoss links:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Kaltmiete                | € 800,00         |
| Nebenkostenvorauszahlung | € 300,00         |
| insgesamt monatlich      | <b>€ 1100,00</b> |

Mietbeginn 01. April 2022; Mietsicherheit in Höhe von 2.400 €.

#### 1. Obergeschoss rechts:

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Kaltmiete                | € 270,00        |
| Nebenkostenvorauszahlung | € 130,00        |
| insgesamt monatlich      | <b>€ 400,00</b> |

Mietbeginn 01. April 2022; Mietsicherheit nicht vereinbart.

#### 1. Obergeschoss links:

Leerstand

#### 2. Obergeschoss rechts:

Leerstand

#### 2. Obergeschoss links:

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Kaltmiete                | € 200,00        |
| Nebenkostenvorauszahlung | € 100,00        |
| insgesamt monatlich      | <b>€ 300,00</b> |

Mietbeginn unbekannt; Mietsicherheit nicht vereinbart.

#### Dachgeschoss rechts:

Leerstand

#### Dachgeschoss links:

Leerstand

Die Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor.

#### **Hinweis:**

Nach Aussage eines beim Ortstermin angetroffenen Mieters sei nur die Einheit im Erdgeschoss links vermietet. Beobachtungen während des Ortstermins ergaben, dass auch eine der beiden Dachgeschosswohnungen bewohnt sein könnte. Alle anderen Mieter seien im Zuge der Zwangsverwaltung seit Dezember sukzessiv ausgezogen. Bietinteressenten wird empfohlen, vor Vermögensdisposition eigene Recherchen zum aktuellen Vermietungsstand anzustellen.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau;<br>dreigeschossig;<br>teilunterkellert;<br>Mansarddachkonstruktion;<br>zweiseitig angebaut;<br>mit Anbau                                                                                                                                           |
| Baujahr:          | 1912 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)                                                                                                                                                                                                                        |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.                                                                                                                                                                                                               |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Außenansicht:     | In den ersten beiden Obergeschossen befindet sich jeweils eine Erker-Ausbildung. Die straßenseitige Fassade ist im Erdgeschoss verklüngert, darüber ist sie glatt verputzt und gestrichen. Zwischen den Fenstern bestehen für das Baujahr typische Strukturierungen und Verzierungen. |

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Hinweis:

Die Raumaufteilung ist den Plänen der digitalen Bauakte zu entnehmen (siehe Anlage). Inwieweit die Raumaufteilung aktuell ist, konnte aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

##### Kellergeschoss:

Vorderhaus:

Treppenhaus, Kellerraum 1 – 4,

Anbau:

Flur, WC-Herren, WC-Damen, Abstellraum

Erdgeschoss:

links:

Gaststätte, Waschküche, Pausenraum

rechts:

Diele, WC, Küche, Schlafen

1. Obergeschoss:

links:

Zimmer, Küche

rechts:

Zimmer 1, Zimmer 2, Küche

2. Obergeschoss:

links:

Zimmer, Küche

rechts:

Zimmer 1, Zimmer 2, Küche

Dachgeschoss:

links:

Zimmer, Küche

rechts:

Zimmer 1, Zimmer 2, Küche

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

|                        |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau                                                                                                                                                                                                                 |
| Fundamente:            | Bauzeitraum entsprechend                                                                                                                                                                                                  |
| Keller:                | Kellerboden aus Beton mit Zementestrich;<br>Kellerwände weitestgehend verputzt und gestrichen;<br>Nutzung der Kellerräume als Abstellräume;                                                                               |
| Umfassungswände:       | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                 |
| Innenwände:            | Mauerwerk, Leichtbauwände                                                                                                                                                                                                 |
| Geschossdecken:        | Eisenbetondecke im Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkenlage                                                                                                                                                               |
| Treppen:               | Geschosstreppen aus Holz mit Geländer, überwiegend ohne Beläge auf Stufen und Podesten                                                                                                                                    |
| Hauseingang(sbereich): | zwei Hauseingangstüren; jeweils aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung; jeweils zwei Differenzstufen zum Hauseingang                                                                                                         |
| Dach:                  | Das Gebäude hat eine Mansarde-Dachkonstruktion mit Bitumenschindeln und Dachziegeln, straßenseitig bestehen drei Gauben. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit gusseisernem Standrohr. |

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | unbekannt                                                                   |
| Heizung:                | Fernwärmeanschluss (Funktionalität nicht geprüft)                           |
| Lüftung:                | unbekannt                                                                   |
| Warmwasserversorgung:   | unbekannt                                                                   |

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Eine Innenbesichtigung aller Einheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt teilweise nach Aktenlage und teilweise nach den Erkenntnissen der zugänglichen Räumlichkeiten im DG.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:             | Fliesen, Laminat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wandbekleidungen:        | überwiegend tapeziert und gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fenster:                 | Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Türen:                   | <u>Eingangstüren:</u><br>Aluminiumtür<br><br><u>Wohnungsabschlusstüren:</u><br>einfache Türen aus Holz<br><br><u>Innentüren:</u><br>einfach Türen aus Holz, tlw. ohne Handgriffe                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| sanitäre Installation:   | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grundrissgestaltung:     | Die nach den Grundrissplänen vorliegenden Grundrisse entsprechen einfachen Wohnansprüchen mit tlw. gefangenen Räumen. Im Erdgeschoss sind aufgrund des Anbaus ebenfalls tlw. "gefangene" Räume (Durchgangszimmer) vorhanden. Wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer werden die jeweils zwei Einheiten im Obergeschoss zu einer Wohnung zusammenfassen, da dies die Vermietung erleichtert. Im EG ist dies aufgrund des mittig angeordneten Treppenhauses nicht möglich. |

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

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| werthaltige Bauteile:      | Erker            |
| werthaltige Einrichtungen: | unbekannt        |
| Besonnung und Belichtung:  | durchschnittlich |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauschäden und Baumängel:        | <p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitsmerkmale an der Fassade insbesondere im Bereich des Erkers im Übergang zwischen Erd- und Obergeschoss, sowie im Dachgeschoss</li> <li>• Feuchtigkeitsmerkmale und Anstrichschäden im Treppenhaus</li> <li>• Feuchtigkeitsmerkmale mit Schwarzsimmelbildung in den besichtigten Räumlichkeiten im DG</li> <li>• Rissbildungen an der rückseitigen Fassade</li> <li>• Anstrichschäden an der rückseitigen Fassade</li> </ul> |
| Unterhaltungsbesonderheiten:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliche Mengen an Sperrmüll im Kellergeschoss</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Allgemeinzustand ist mangelhaft bis desolat. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsschaden. Das Gebäude vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 4.3 Bauzahlen

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------|------------------------|
| Bauzahlen:             | <p>Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der veralteten und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau.</p> <p>Außenmaße Vorderhaus<br/>ca. 10,00 m x ca. 11,50 m</p> <p>Anbau:<br/>ca. 4,00 m x ca. 21,00 m</p> <p><u>Geschossfläche (wertrelevant):</u></p> <p>Wohn- und Geschäftshaus: ca. 500 m<sup>2</sup></p> <p>Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 330 m<sup>2</sup> beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 1,51</p> <p><u>Wohn und Nutzfläche(n):</u></p> <table> <tr> <td>Gaststätte (EG links)</td><td>ca. 70 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Wohnung (EG rechts)</td><td>ca. 30 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Wohnung (1. OG links)</td><td>ca. 32 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Wohnung (1. OG rechts)</td><td>ca. 42 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Wohnung (2. OG links)</td><td>ca. 32 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Wohnung (2. OG rechts)</td><td>ca. 42 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Wohnung (DG links)</td><td>ca. 33 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Wohnung (DG rechts)</td><td>ca. 43 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Insgesamt</td><td>ca. 324 m<sup>2</sup></td></tr> </table> | Gaststätte (EG links) | ca. 70 m <sup>2</sup> | Wohnung (EG rechts) | ca. 30 m <sup>2</sup> | Wohnung (1. OG links) | ca. 32 m <sup>2</sup> | Wohnung (1. OG rechts) | ca. 42 m <sup>2</sup> | Wohnung (2. OG links) | ca. 32 m <sup>2</sup> | Wohnung (2. OG rechts) | ca. 42 m <sup>2</sup> | Wohnung (DG links) | ca. 33 m <sup>2</sup> | Wohnung (DG rechts) | ca. 43 m <sup>2</sup> | Insgesamt | ca. 324 m <sup>2</sup> |
| Gaststätte (EG links)  | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
| Wohnung (EG rechts)    | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
| Wohnung (1. OG links)  | ca. 32 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
| Wohnung (1. OG rechts) | ca. 42 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
| Wohnung (2. OG links)  | ca. 32 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
| Wohnung (2. OG rechts) | ca. 42 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
| Wohnung (DG links)     | ca. 33 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
| Wohnung (DG rechts)    | ca. 43 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |
| Insgesamt              | ca. 324 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                       |                     |                       |                       |                       |                        |                       |                       |                       |                        |                       |                    |                       |                     |                       |           |                        |

#### **4.4 Nebengebäude**

Keine vorhanden.

#### **4.5 Außenanlagen**

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- befestigte Hofflächen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs  | Bebauung/Nutzung                  | Fläche             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Hausgrundstück                          | Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau | 330 m <sup>2</sup> |
| Hausgarten                              | Hoffläche                         | 79 m <sup>2</sup>  |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen |                                   | 409 m <sup>2</sup> |

### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

#### 5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

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

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung der bebauten Grundstücke 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 der bebauten Grundstücke zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

### Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für die hier zu bewertende Grundstücke zu, da diese als **Renditeobjekte** angesehen werden können.

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 bewertenden Grundstücksarten nicht, da es sich um **keine typische Sachwertobjekte** handelt.

## 5.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser) **175 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)   | = | 1,5               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 3 - 4             |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe      |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 30 m              |

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

|                              |   |                                                                                     |
|------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 04.02.2025                                                                          |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land                                                                      |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)                                                                   |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                                                                                |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)   | = | 1,51                                                                                |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 3                                                                                   |
| Grundstücksfläche (f)        | = | Gesamtgrundstück = 409 m <sup>2</sup><br>Bewertungsteilbereich = 330 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 31,5 m                                                                              |

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand             |                                 | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| beitragspflichtiger Bodenrichtwert                                           | 175,00 €/m <sup>2</sup>         |             |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>175,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 04.02.2025           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                                                |                   |                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----|
| Lage                                                                                | Hochfeldstraße---<br>(343564/5699024)---<br>Mehrfamilienhäuser | vergleichbar      | × 1,000                         |    |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche)                                              | W (Wohnbaufläche) | × 1,000                         |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                                                                |                   | = 175,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| WGFZ                                                                                | 1,5                                                            | 1,51              | × 1,000                         |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe                                                   | 330               | × 1,000                         |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land                                                 | baureifes Land    | × 1,000                         |    |
| Vollgeschosse                                                                       | 3 - 4                                                          | 3                 | × 1,000                         |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 30                                                             | 31,5              | × 1,000                         | E1 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                                                                |                   | = <b>175,00 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                                    |                                                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | 175,00 €/m <sup>2</sup>                               |             |
| Fläche                                                                 | × 330 m <sup>2</sup>                                  |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                        | <b>= 57.750,00 €</b><br><b><u>rd. 57.800,00 €</u></b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 insgesamt **57.800 €**.

### 5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Für das Wertermittlungsobjekt ist in Anlehnung an das Richtwertgrundstück eine wertermittlungstechnisch anrechenbare Bauland(teil)fläche mit einer mittleren Grundstückstiefe von 30 m zu berücksichtigen. Aufgrund der vorliegenden Bebauung ist das Grundstück mit einer Tiefe von 31,5 m für die anrechenbare Baulandfläche zu berücksichtigen.

### 5.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

#### 5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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.

#### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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

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

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

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

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                     | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------------------------------------|-------------|--------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                        | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage |                |                  | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stk.))            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohn- und Geschäfts-<br>haus mit Anbau | 1           | EG links     | 69,85          |                  | 5,55                                  | 387,67           | 4.652,04        |
|                                        | 2           | EG rechts    | 28,00          |                  | 6,11                                  | 171,08           | 2.052,96        |
|                                        | 3           | 1.OG links   | 32,00          |                  | 5,99                                  | 191,68           | 2.300,16        |
|                                        | 4           | 1.OG rechts  | 43,00          |                  | 5,78                                  | 248,54           | 2.982,48        |
|                                        | 5           | 2.OG links   | 32,00          |                  | 5,99                                  | 191,68           | 2.300,16        |
|                                        | 6           | 2.OG rechts  | 43,00          |                  | 5,99                                  | 257,57           | 3.090,84        |
|                                        | 7           | DG links     | 33,00          |                  | 5,99                                  | 197,67           | 2.372,04        |
|                                        | 8           | DG rechts    | 44,00          |                  | 5,78                                  | 254,32           | 3.051,84        |
| Summe                                  |             |              | 324,85         | -                |                                       | 1.900,21         | 22.802,52       |

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

|                                                                                                                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                    | <b>22.802,52 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                         | – <b>7.878,05 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                  | = <b>14.924,47 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>4,00 %</b> von <b>57.800,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                | – <b>2.312,00 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                  | = <b>12.612,47 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = <b>4,00 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>20</b> Jahren Restnutzungsdauer | × <b>13,590</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                            | = <b>171.403,47 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                    | + <b>57.800,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“</b>                                                                                 | = <b>229.203,47 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                   | – <b>0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | = <b>229.203,47 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                        | – <b>70.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“</b>                                                                                             | = <b>159.203,47 €</b>   |
|                                                                                                                                                               | <b>rd. 159.000,00 €</b> |

### 5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Allgemeiner Hinweis

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, beruhen die erzielbaren Mieten auf Annahmen. Hierbei wurde das Erscheinungsbild des Gebäudes bei der Außenbesichtigung am Wertermittlungsstichtag zu Grunde gelegt.

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden tlw. anhand von veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen modellkonform auf Basis der WoFIV überschlägig ermittelt und tlw. der Nutzflächenberechnung vom 10.01.2013 entnommen. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Die Nutzflächen der Gaststätte im Untergeschoss wurden nicht berücksichtigt, da der Unterzeichner von einer zukünftigen Nutzung als Wohnfläche ausgeht.

#### Rohertrag

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

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

Unter Berücksichtigung der Art (hier: Wohn- und Geschäftshaus), Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmiete/n auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2024 für angemessen und marktüblich beurteilt.

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Grundlage von Marktanalysen vergleichbar genutzter Immobilien ermittelt (überwiegend pauschal als prozentualer Anteil am Rohertrag, teilweise auch bezogen auf €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche oder als absoluter Betrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil). Dabei wurde darauf geachtet, dass das gleiche Ermittlungsmodell verwendet wird, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Der Unterzeichner geht für die zukünftige Nutzung der Gaststätte von einer Wohnnutzung aus, daher ist die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten auf Basis der Wohnnutzung erforderlich.

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

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil                      |                                                                 |            |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|
| Verwaltungskosten<br>Wohnen     | Wohnungen (Whg.) 8 Whg. × 359,00 €                              | 2.872,00 € |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.) 325,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> | 4.550,00 € |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag                                             | 456,05 €   |
| Summe                           |                                                                 | 7.878,05 € |

## Liegenschaftszinssatz

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

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

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung und der voraussichtlich auch zukünftig ausschließlichen Wohnnutzung des Bewertungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser herangezogen.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 49) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in Höhe von **3,4 %** mit einer Standabweichung von  $\pm 1,8$  Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 27 Jahren.

### 5.2.2.2 Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Datenbasis                          | 2024  |
| Anzahl der Fälle                    | 80    |
| Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude | ≤ 15  |
| Liegenschaftszinssatz               | 3,4 % |
| Standardabweichung                  | ± 1,8 |

| Kennzahlen der Stichprobe               | Mittelwert                  | Standardabweichung           |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Restnutzungsdauer                       | 27 Jahre                    | ± 6 Jahre                    |
| Kaufpreis / Wohnfläche                  | 1.119 Euro / m <sup>2</sup> | ± 315 Euro / m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis / Rohertrag                   | 14,3                        | ± 3,4                        |
| Wohnfläche                              | 390 m <sup>2</sup>          | ± 142 m <sup>2</sup>         |
| Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup> | 6,45 Euro / m <sup>2</sup>  | ± 0,55 Euro / m <sup>2</sup> |
| Bewirtschaftungskosten                  | 27,8 %                      | ± 2,5                        |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude         | 6                           | ± 2                          |
| Anzahl der Geschosse                    | 3                           | ± 1                          |
| lagetypischer Bodenwert                 | 242 Euro / m <sup>2</sup>   | ± 101 Euro / m <sup>2</sup>  |

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

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,
- des baulichen Zustands des Bewertungsobjekts
- der kurzen Restnutzungsdauer
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **4,0 %** für angemessen.

### Gesamtnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

### Restnutzungsdauer

Gemäß des zugrunde gelegten Modells des örtlichen Gutachterausschusses ist die Restnutzungsdauer wie folgt definiert:

Die Restnutzungsdauer ist die Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Bei Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die RND nach Anlage 2 ImmoWertV.

Die Restnutzungsdauer wird vom Unterzeichner sachverständig auf 20 Jahre geschätzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens berücksichtigten Objektbesonderheiten korrigierend berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt wurden.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Abschätzung des Werteinflusses vorhandener Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in der Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für Investitions- oder Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder einzelne Gewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. Das bedeutet, dass die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vom Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht zu leisten und auch nicht geschuldet ist.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                |              | Wertbeeinflussung insg. |
|----------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Bauschäden                                                     |              | -70.000,00 €            |
| • Pauschaler Abzug für die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit | -70.000,00 € |                         |
| Summe                                                          |              | -100.000,00 €           |

## 5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser) **175 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung   | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei              |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe      |

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

|                             |   |                                                                                    |
|-----------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 04.02.2025                                                                         |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land                                                                     |
| Art der baulichen Nutzung   | = | Hausgarten                                                                         |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                                                                               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | Gesamtgrundstück = 409 m <sup>2</sup><br>Bewertungsteilbereich = 79 m <sup>2</sup> |

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand             |                                 | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| beitragspflichtiger Bodenrichtwert                                           | 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | <b>= 175,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 04.02.2025           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                                                |                |                                |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|----|
| Lage                                                                                | Hochfeldstraße---<br>(343564/5699024)---<br>Mehrfamilienhäuser | vergleichbar   | × 1,000                        |    |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche)                                              | Hausgarten     | × 0,200                        | E1 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                                                                |                | = 35,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe                                                   | 79             | × 1,000                        |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land                                                 | baureifes Land | × 1,000                        |    |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                                                                |                | <b>= 35,00 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                                    |                                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | 35,00 €/m <sup>2</sup>                       |             |
| Fläche                                                                 | × 79 m <sup>2</sup>                          |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                        | <b>= 2.765,00 €</b><br><b>rd. 2.770,00 €</b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 insgesamt **2.770 €**.

### 5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Hausgärten sind an Wohnbaugrundstücke angrenzende Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, nicht als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind oder keine bauliche Nutzung aufweisen und zur sonstigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Grundstückstiefe von ca. 30 m.

Flächen dieser Art werden auf dem Duisburger Grundstücksmarkt je nach Lage und Einzelfall überwiegend zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt. Größere Abweichungen sind nicht auszuschließen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Duisburg, S. 28).

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage und Größe der Teilfläche ein Wertanteil von 20 % als angemessen angesehen.

### 5.5 Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Der Verfahrenswert (Ertragswert) ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Ertragswert                |
|----------------------------------------|----------------------------|
| Hausgrundstück                         | 159.000 €                  |
| Hausgarten                             | 2.770 €                    |
| Summe                                  | 161.770 €<br>ca. 162.000 € |

## 6 Verkehrswert

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

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

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

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **162.000 €** ermittelt.

### Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur stark eingeschränkt von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Mieteinnahmen, der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Nutzflächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Ausgangswert:             | 162.000 €                   |
| Sicherheitsabschlag 20 %: | - 32.400 €                  |
|                           | <u>129.600 €</u>            |
|                           | <b><u>rd. 130.000 €</u></b> |

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau bebaute Grundstück in 47198 Duisburg, Hochfeldstraße 6, 6a

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Duisburg  | 26354 | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Duisburg  | 310   | 180       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 mit rd.

**130.000 €**

**in Worten: einhundertdreizigtausend Euro**

ermittelt.

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



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

Duisburg, den 27. Mai 2025

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus 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 13



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 13



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Rückansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 3 von 13



Bild 5: Gartenansicht



Bild 6: Hofansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 13



Bild 7: Hauseingänge



Bild 8: Treppenhaus

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 5 von 13



Bild 9: Treppenhaus



Bild 10: Treppenhaus mit Hofausgang

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 6 von 13



Bild 11: Wohnungseingangstür



Bild 12: Wohnungseingangstüren

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 7 von 13



Bild 13: Wohnungseingangstüren



Bild 14: Wohnungseingangstüren

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 8 von 13



Bild 15: Keller



Bild 16: Innenansicht Gebäudetechnik

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 9 von 13



Bild 17: Keller



Bild 18: Unrat im Kellergeschoss

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 10 von 13



Bild 19: Innenansicht



Bild 20: Innenansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 11 von 13



Bild 21: Innenansicht



Bild 22: Schadenbild Innen

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 12 von 13



Bild 23: Schadenbild Innen



Bild 24: Schadenbild Innen

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 13 von 13



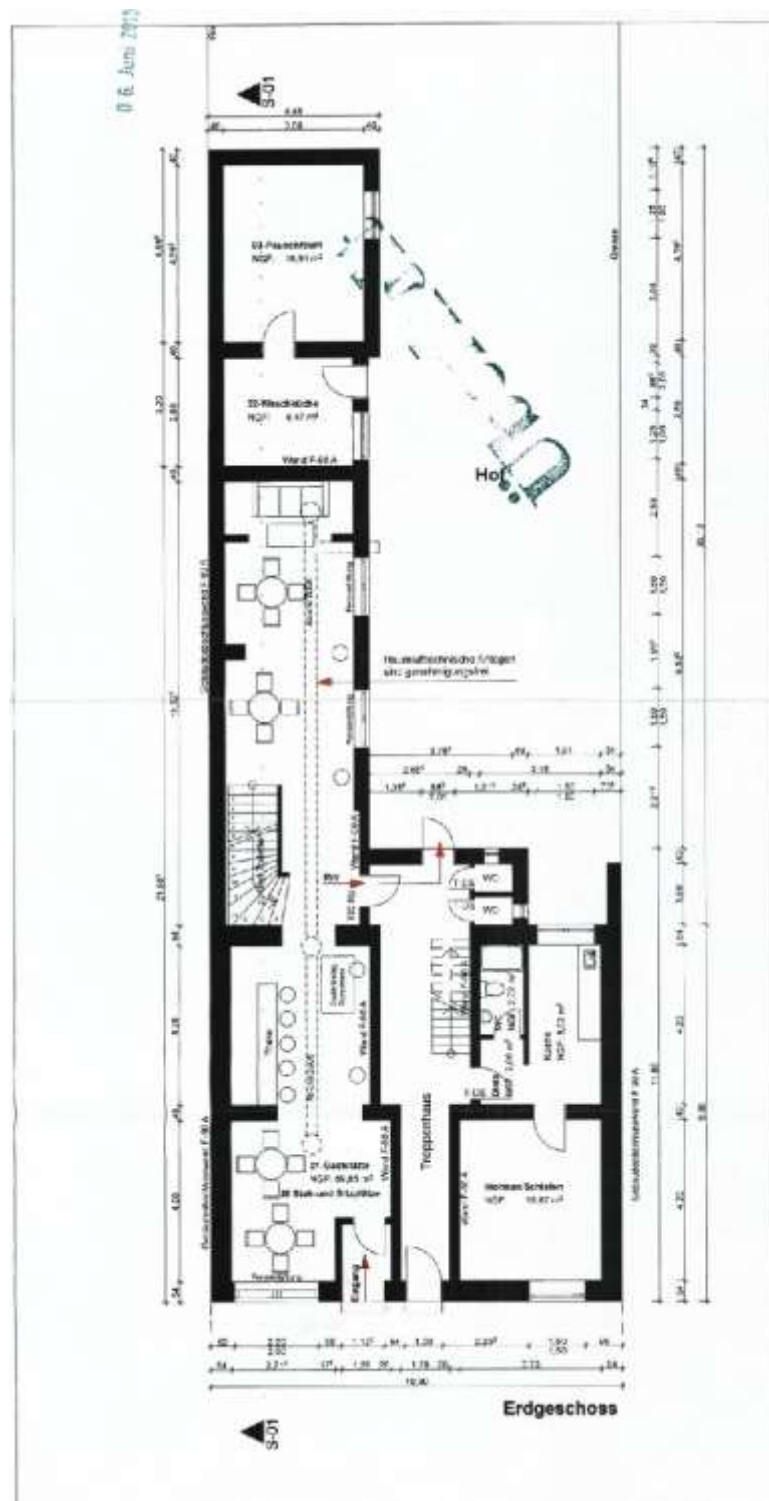
Bild 25: Schadensbild Fassade



Bild 26: Schadensbild Fassade

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

Seite 1 von 9



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

Seite 2 von 9

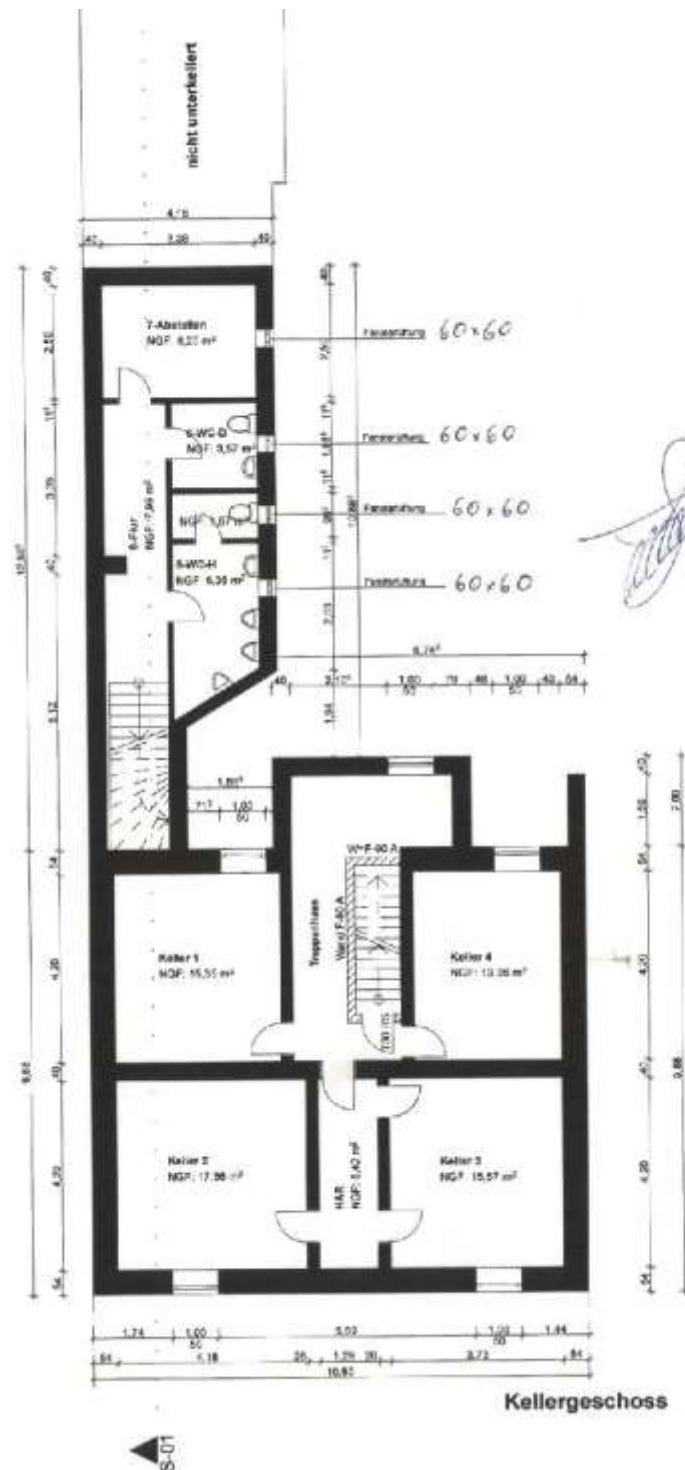


Bild 2: Grundriss Keller Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 9



Aktionstr. 62, 45473 Mülheim an der Ruhr



**Ingenieurbüro für Tragwerksplanung**  
Dipl.-Ing. Ali Kastalmis  
IK-Bau NRW 724929 (V3243)

**Nutzflächenberechnung**

**Bauherr/ in:** Mehmet Tamer  
Hochfeldstr. 6, in 41462 Neuss

**Bauvorhaben:** Umbau der Gaststätte; Verlegung der WC-Anlage vom EG ins KG und Errichtung einer Treppe  
Hochfeldstr. 6, in 47053 Duisburg

**Gemarkung:** Duisburg      **Flurstück:** 310      **Flur:** 180

| Raumbezeichnung       | Anzahl | Länge/m | Breite/m | Summe/m²                    | Gesamt/m²        |
|-----------------------|--------|---------|----------|-----------------------------|------------------|
| Gaststätte            | 100%   | 4,20    | 2,76     | 11,59                       | 11,59            |
|                       | 100%   | 2,58    | 1,41     | 3,64                        | 3,64             |
|                       | 100%   | 0,40    | 2,24     | 0,90                        | 0,90             |
|                       | 100%   | 4,20    | 3,56     | 15,35                       | 15,35            |
|                       | 100%   | 0,54    | 1,40     | 0,76                        | 0,76             |
|                       | 100%   | 3,40    | 3,45     | 11,73                       | 11,73            |
|                       | 100%   | 0,40    | 3,30     | 1,30                        | 1,30             |
|                       | 100%   | 3,10    | 3,30     | 10,24                       | 10,24            |
|                       | 100%   | 0,40    | 2,84     | 1,14                        | 1,14             |
|                       | 100%   | 2,65    | 3,30     | 8,75                        | 8,75             |
|                       | 100%   | 0,20    | 2,17     | 0,43                        | 0,43             |
|                       | 100%   | 1,38    | 3,30     | 4,54                        | 4,54             |
|                       | 100%   | 0,12    | 1,41     | 0,16                        | 0,16             |
|                       | 100%   | 2,39    | 0,12     | 0,27                        | 0,27             |
|                       | 100%   | 0,12    | 0,60     | 0,07                        | 0,07             |
|                       |        |         |          | 69,85                       |                  |
|                       |        |         |          | <b>Gesamt</b>               | <b>140,72</b>    |
| <b>Kellergeschoss</b> |        |         |          |                             |                  |
| Keller 1              | 100%   | 4,20    | 3,66     | 15,36                       | 15,35            |
| Keller 2              | 100%   | 4,20    | 4,18     | 17,56                       | 17,56            |
| Keller 3              | 100%   | 4,20    | 3,73     | 15,67                       | 15,67            |
| Keller 4              | 100%   | 4,20    | 3,18     | 13,36                       | 13,36            |
| Flur                  | 100%   | 4,20    | 1,29     | 5,42                        | 5,42             |
| Abstellen             | 100%   | 2,50    | 3,30     | 8,25                        | 8,25             |
| WC-D                  | 100%   | 1,89    | 1,89     | 3,57                        | 3,57             |
| WC-H                  | 100%   | 0,99    | 1,90     | 1,87                        | 1,87             |
|                       | 100%   | 2,83    | 1,89     | 5,35                        |                  |
|                       | 50%    | 1,07    | 1,89     | 1,01                        | 8,23             |
| Flur                  | 100%   | 5,01    | 1,29     | 7,75                        |                  |
|                       | 100%   | 3,35    | 1,29     | 4,32                        |                  |
|                       | 100%   | 0,40    | 0,89     | 0,36                        | 12,42            |
|                       |        |         |          | <b>Gesamt</b>               | <b>99,81</b>     |
|                       |        |         |          | <b>Gesamtnutzungsfläche</b> | <b>240,53 m²</b> |

Aufgestellt: Mülheim an der Ruhr, 10.01.2013  
Dipl.-Ing. Ali Kastalmis



Tel.: 0208-89679083      Fax: 0208-89679084      info@kastalmis.com

Bild 3: Nutzflächenberechnung Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 9

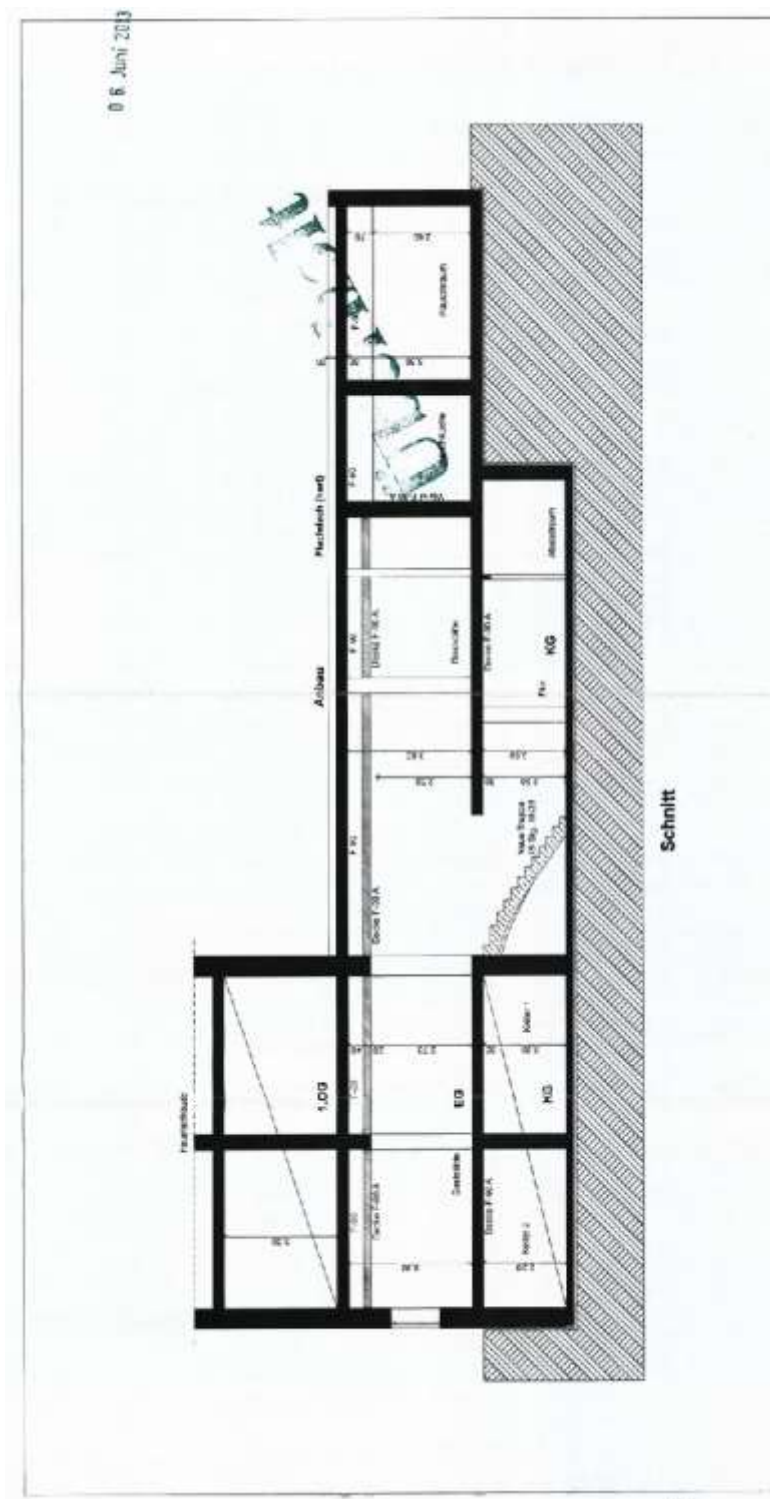


Bild 4: Schnitt EG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 9

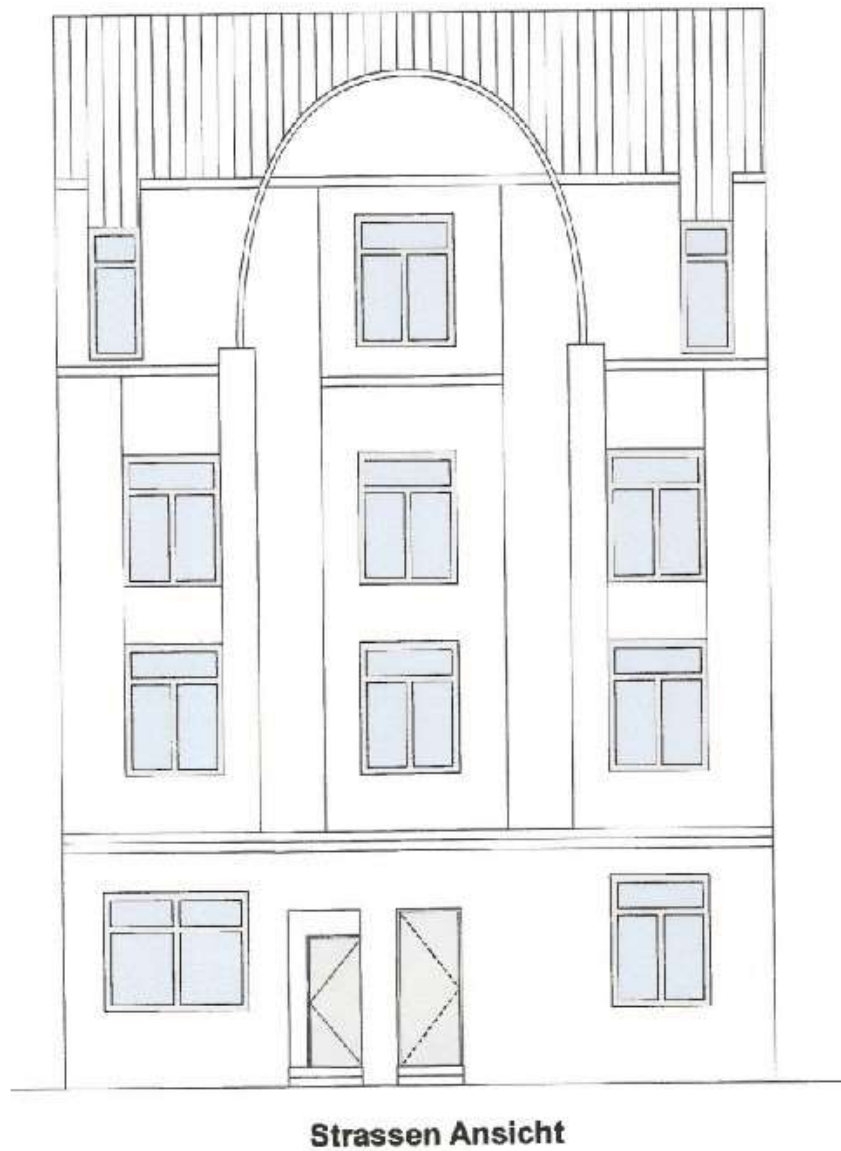


Bild 5: Ansicht Straße Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 9

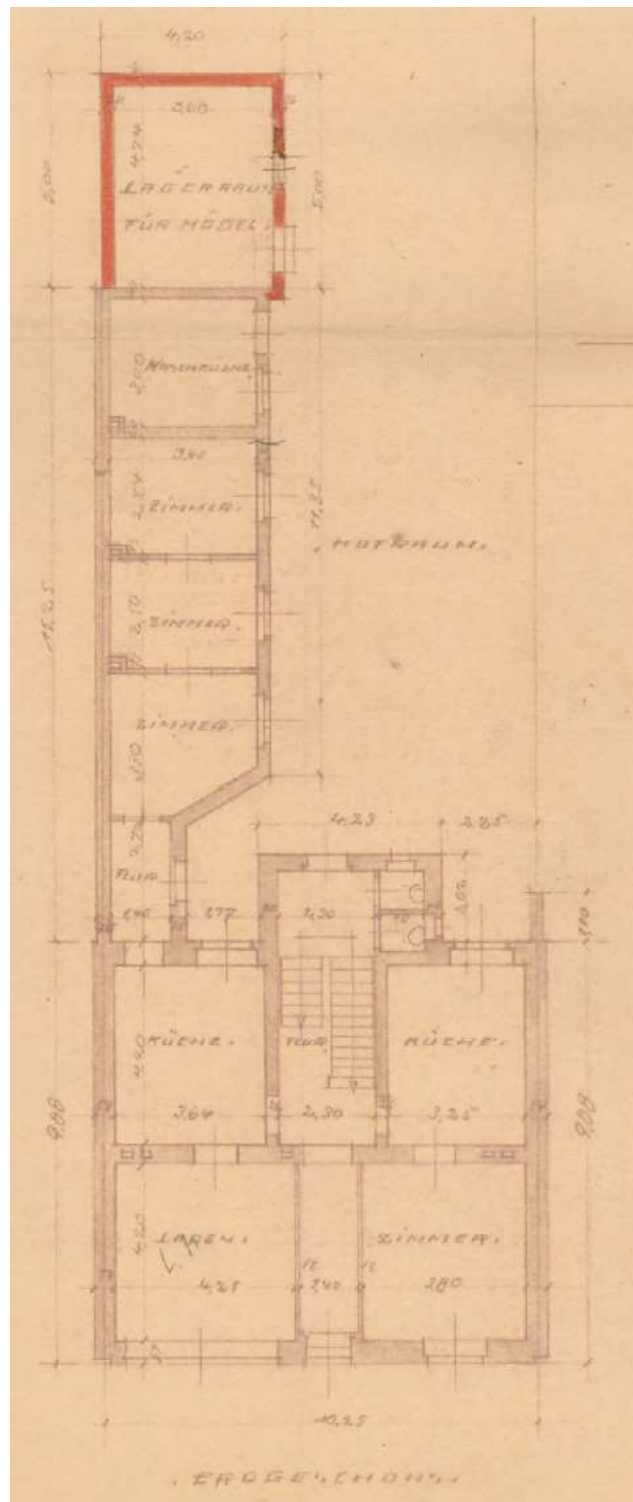


Bild 6: Grundriss Erdgeschoss 1927 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 9

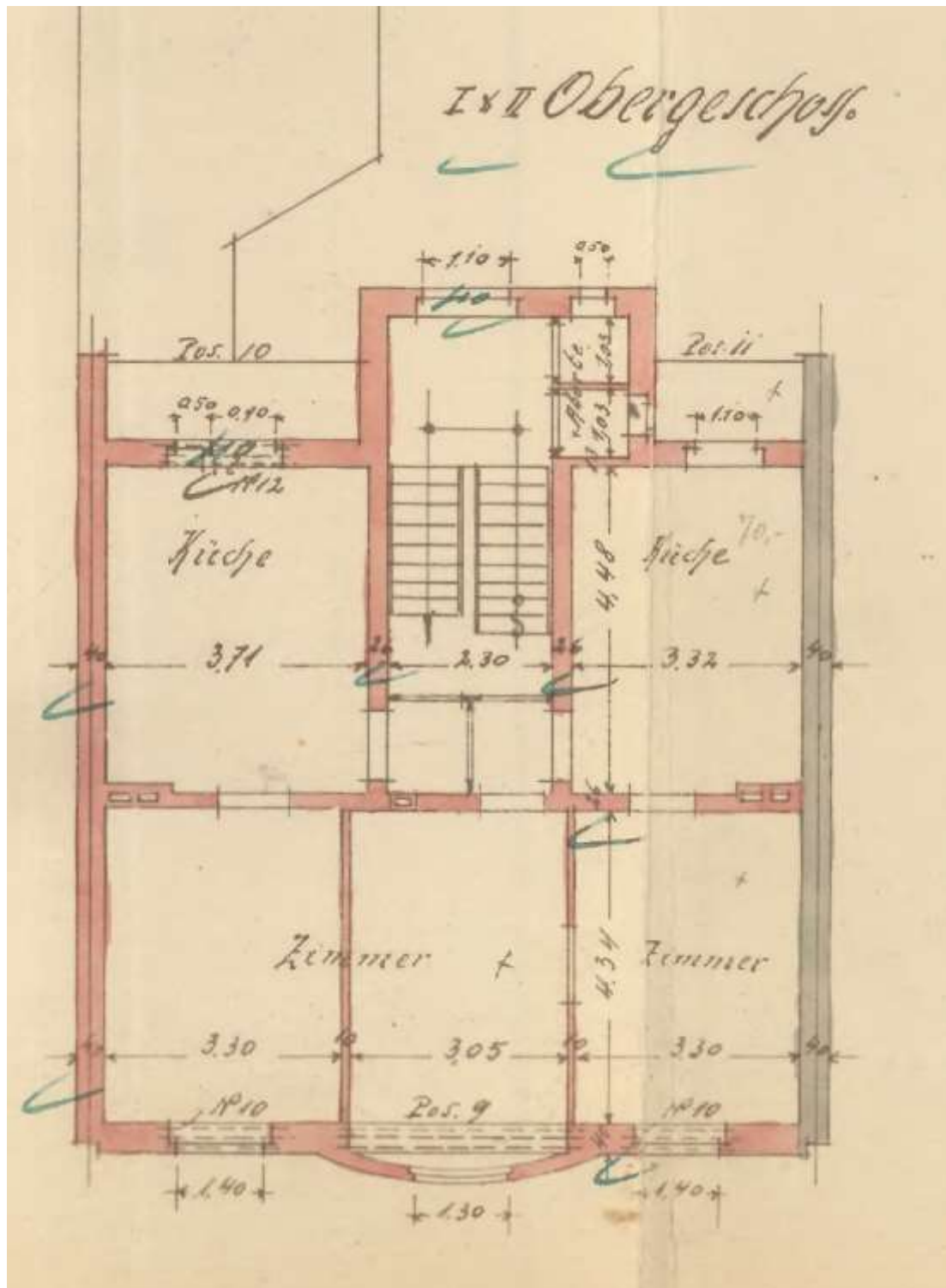


Bild 7: Grundriss Obergeschosse 1911 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 8 von 9

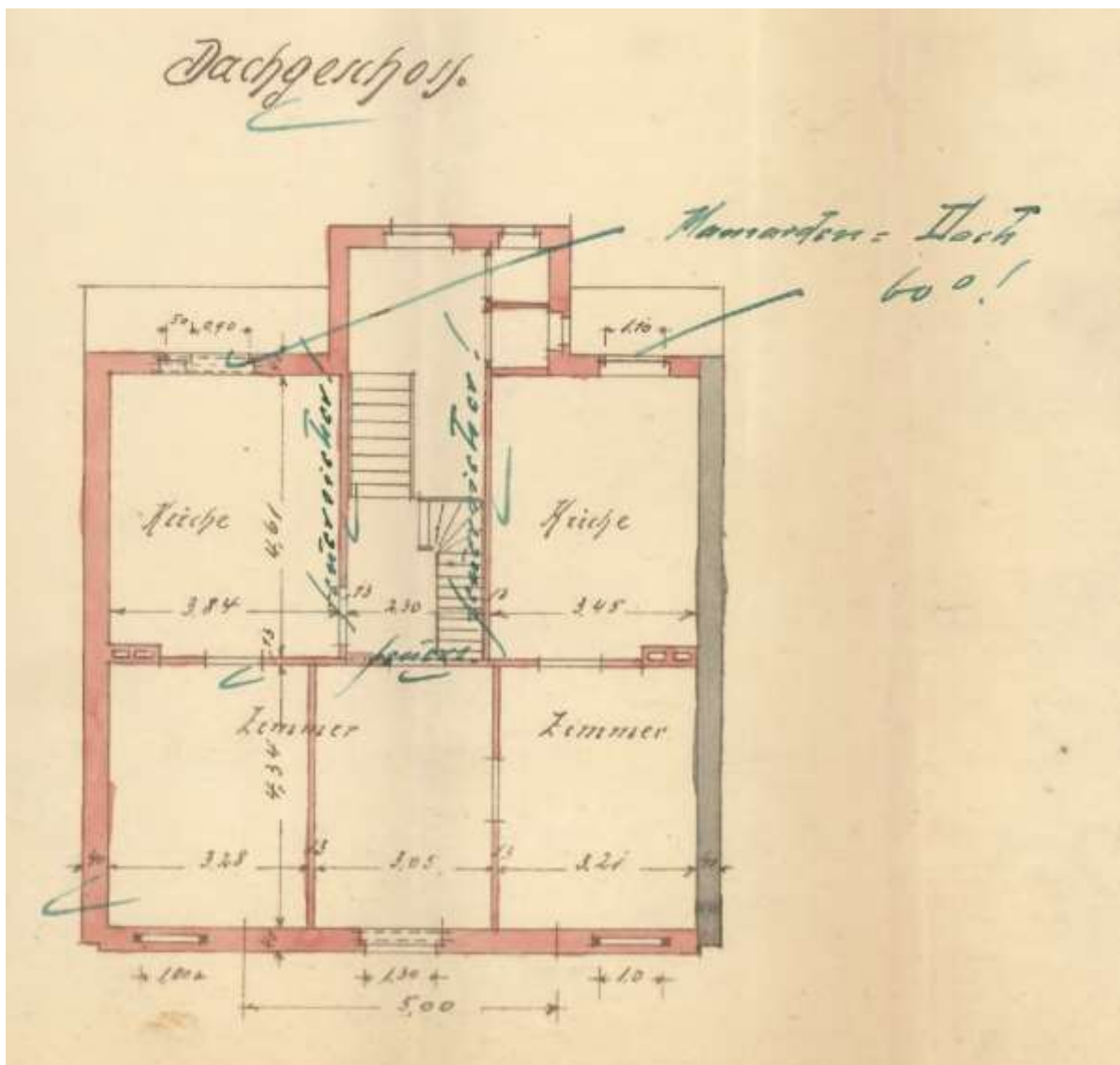


Bild 8: Grundriss Dachgeschoss 1911 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 9 von 9

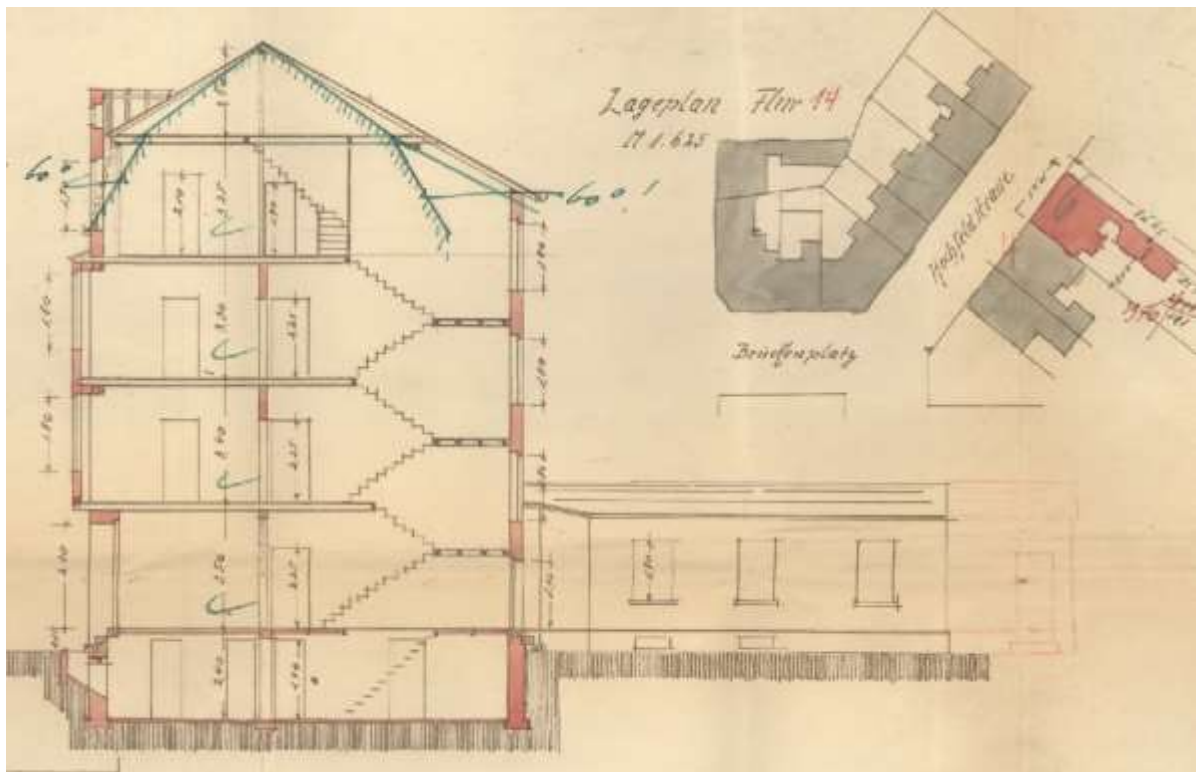
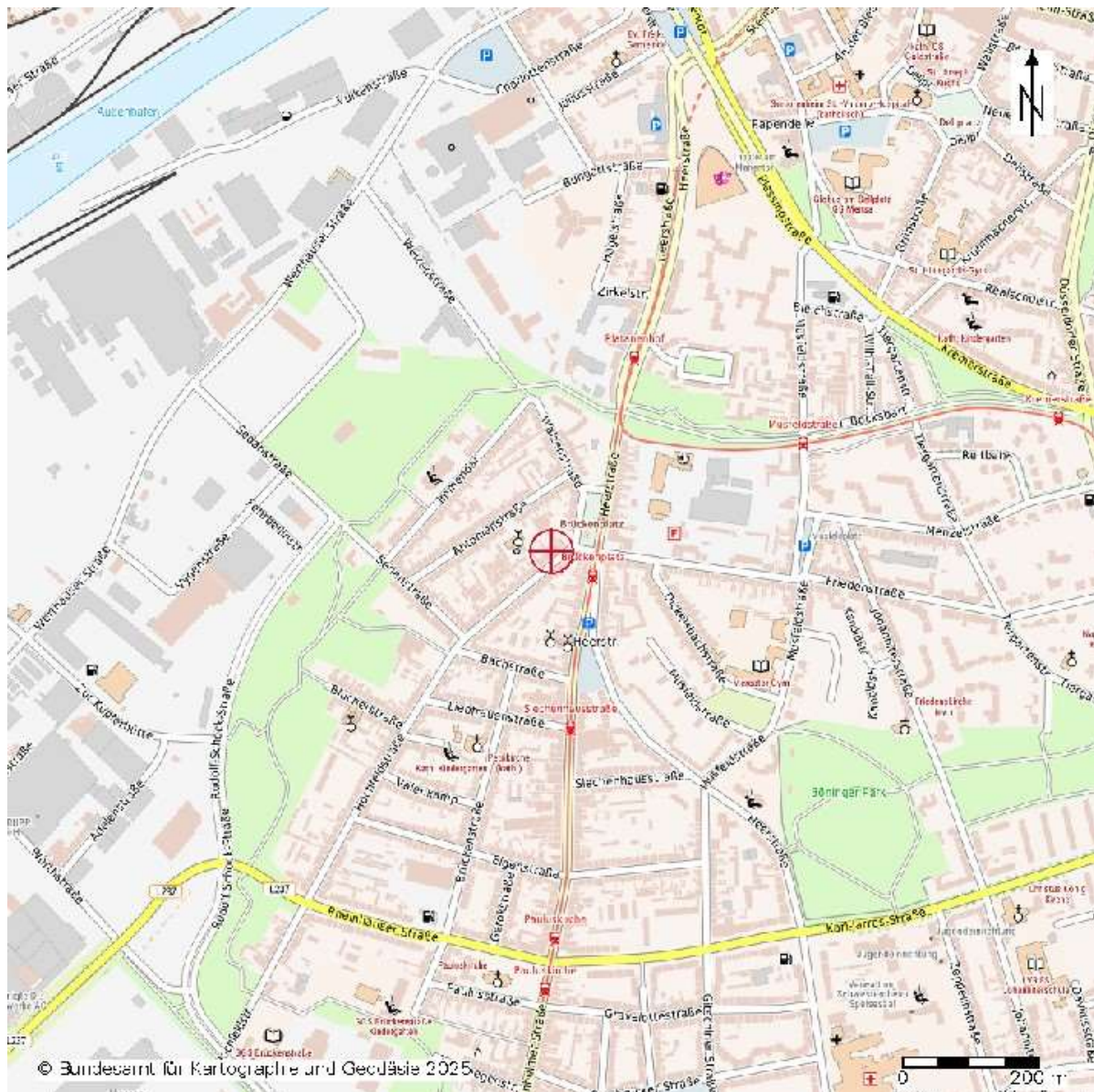


Bild 9: Schnittzeichnung 1911 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

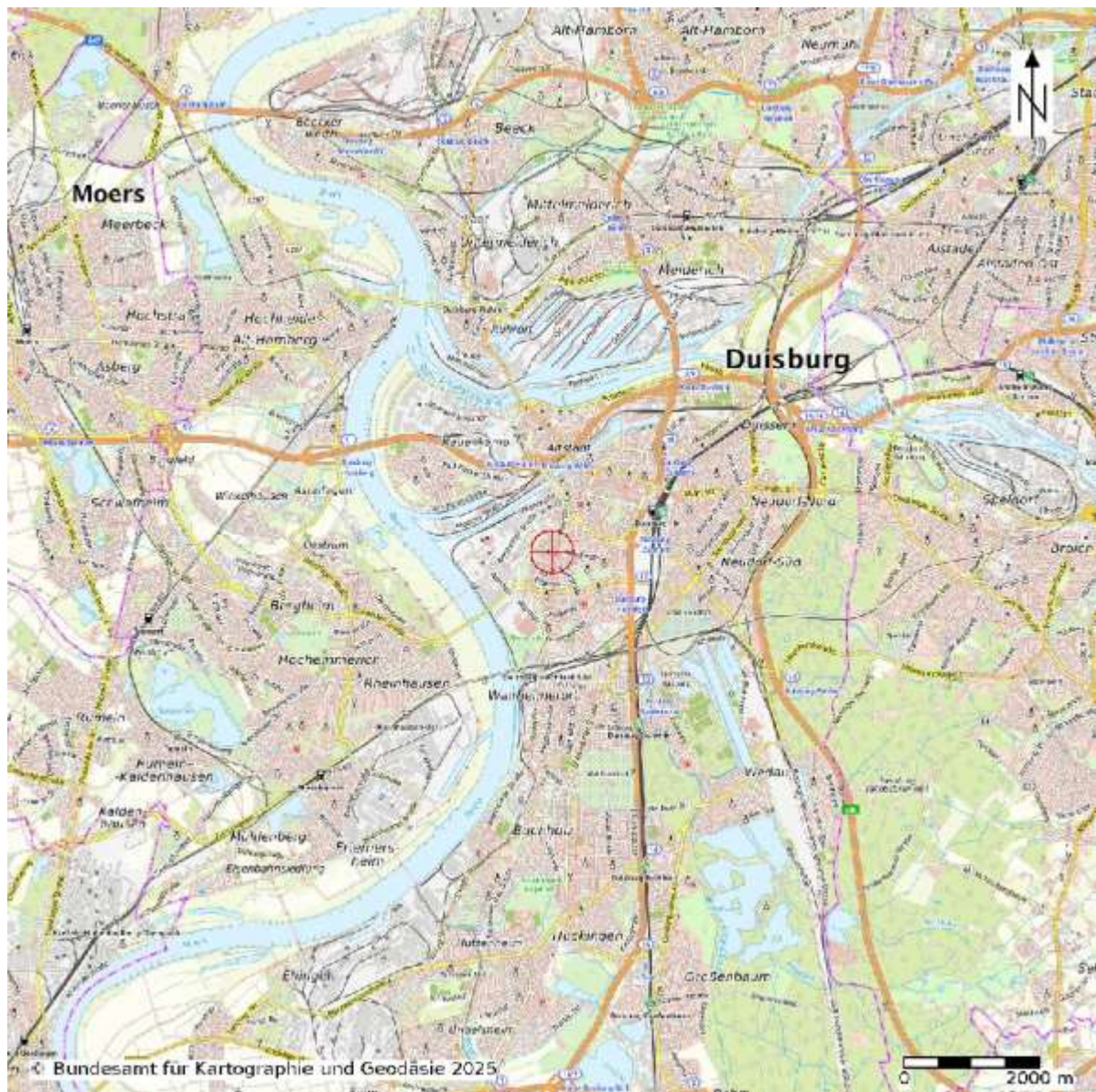
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

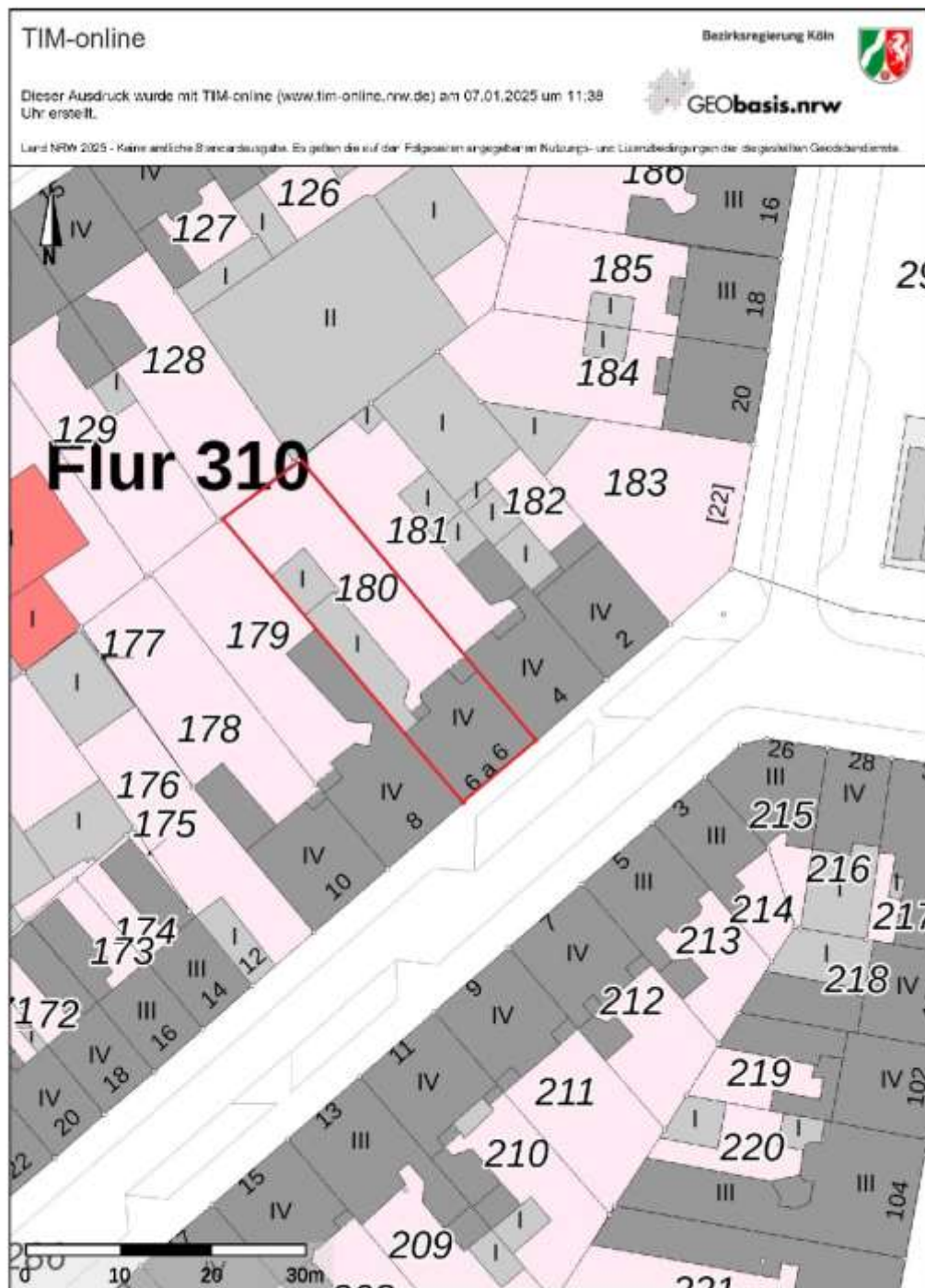


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

## Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 2

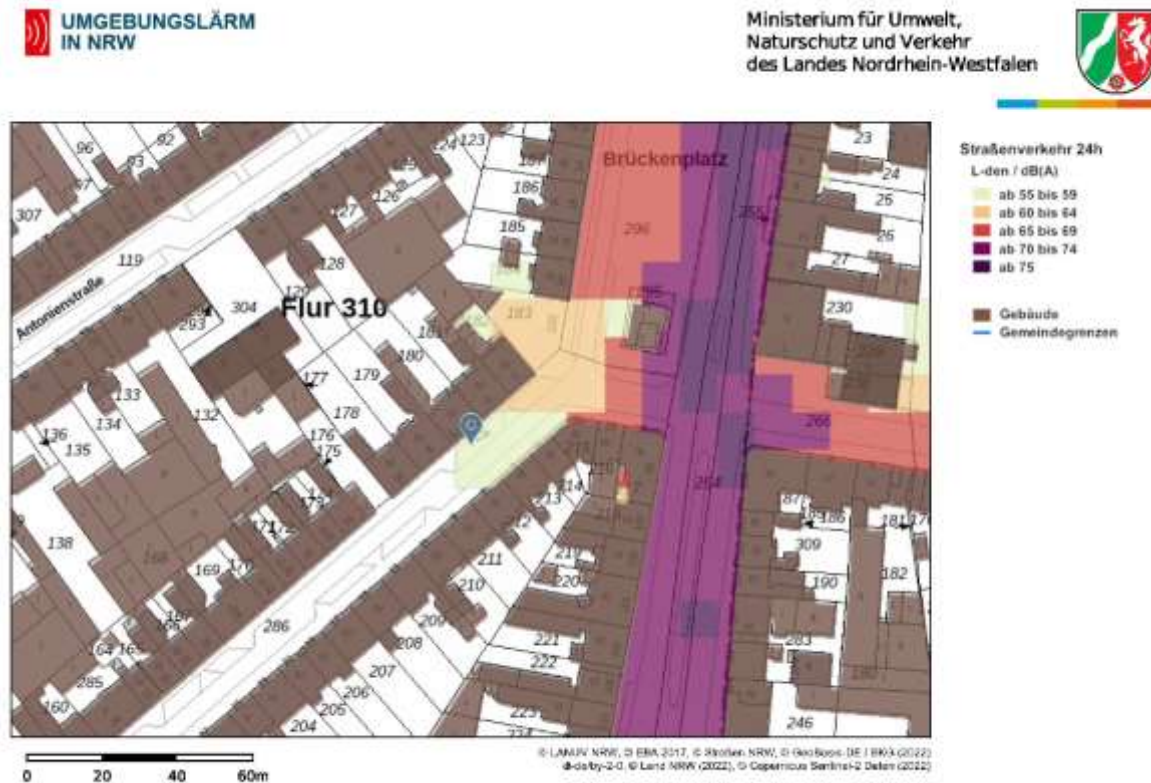


Bild 1: Straße 24h Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

## Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 2 von 2

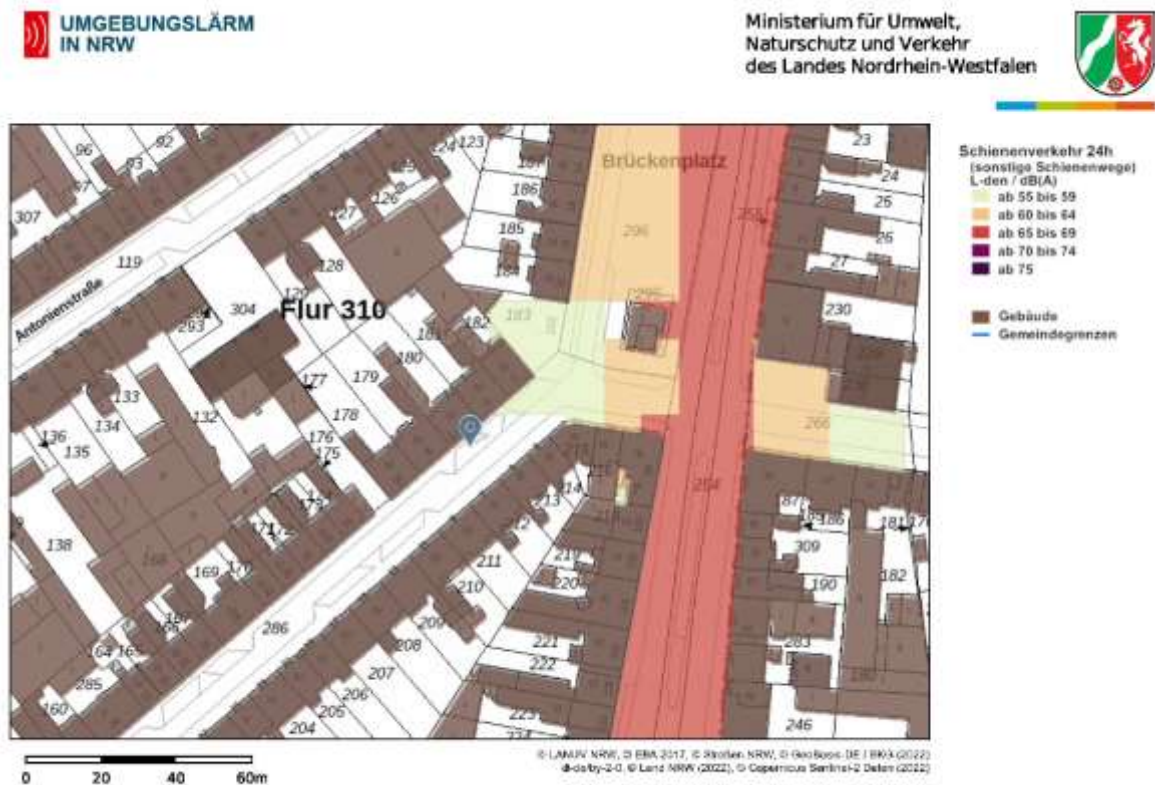


Bild 2: Schiene 24h Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkar>

## Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

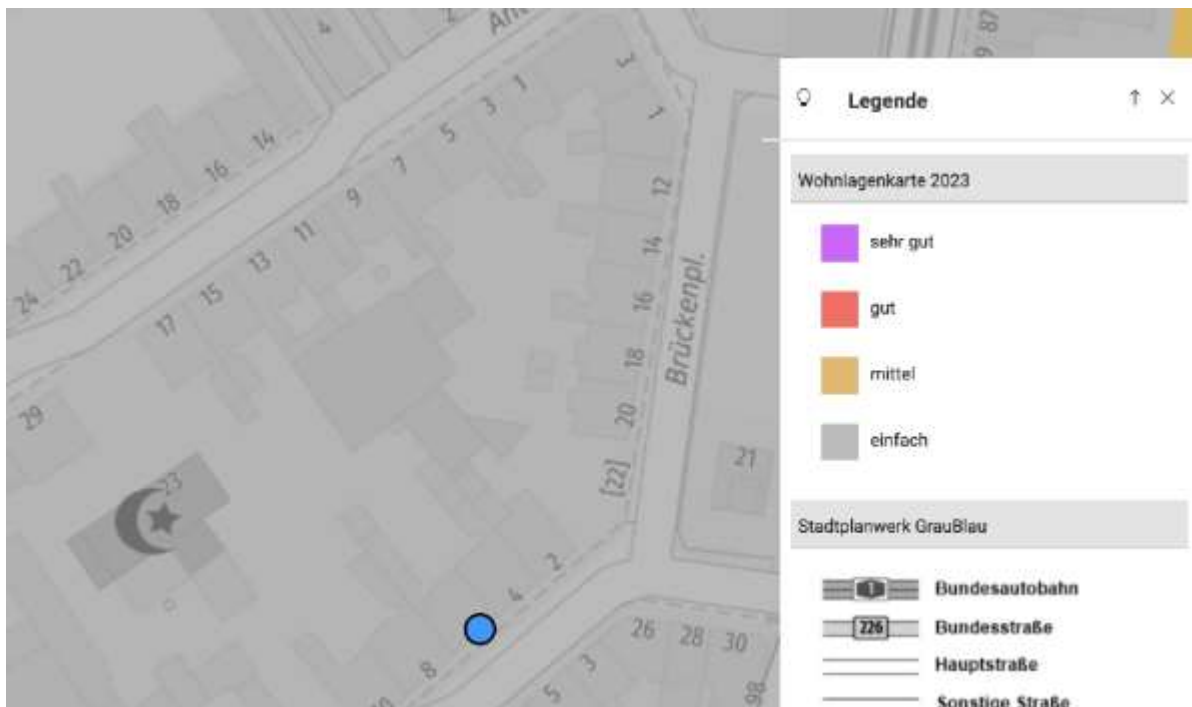
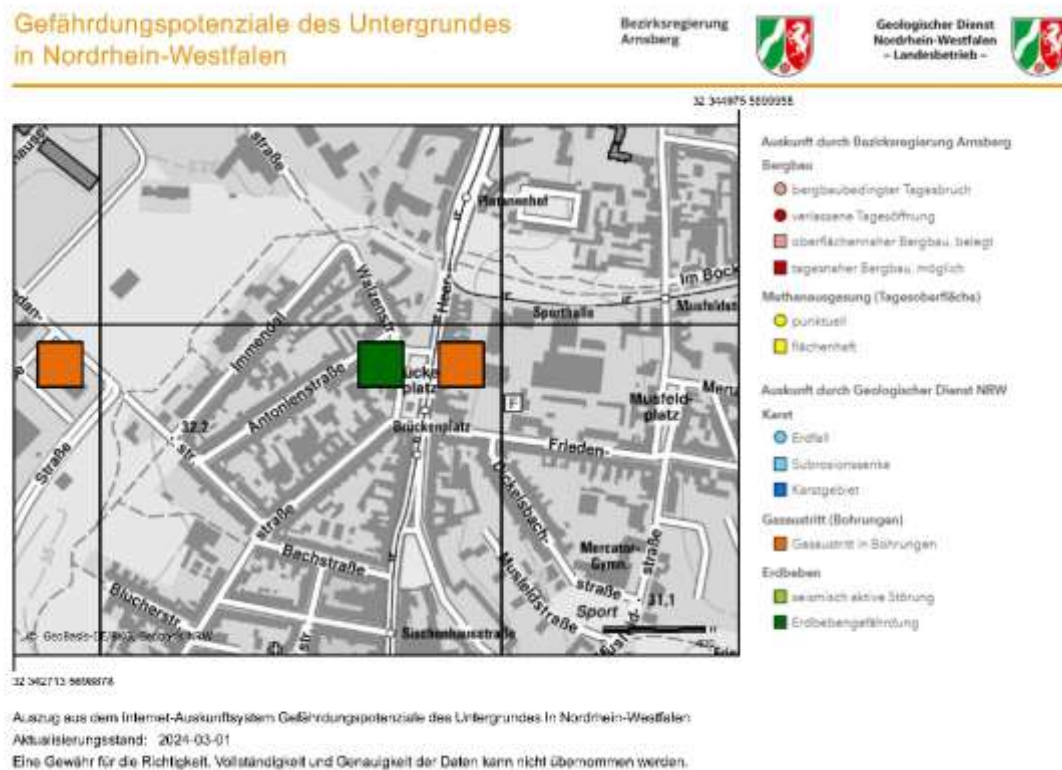


Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

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

Seite 1 von 1

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

**Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Seite 1 von 2

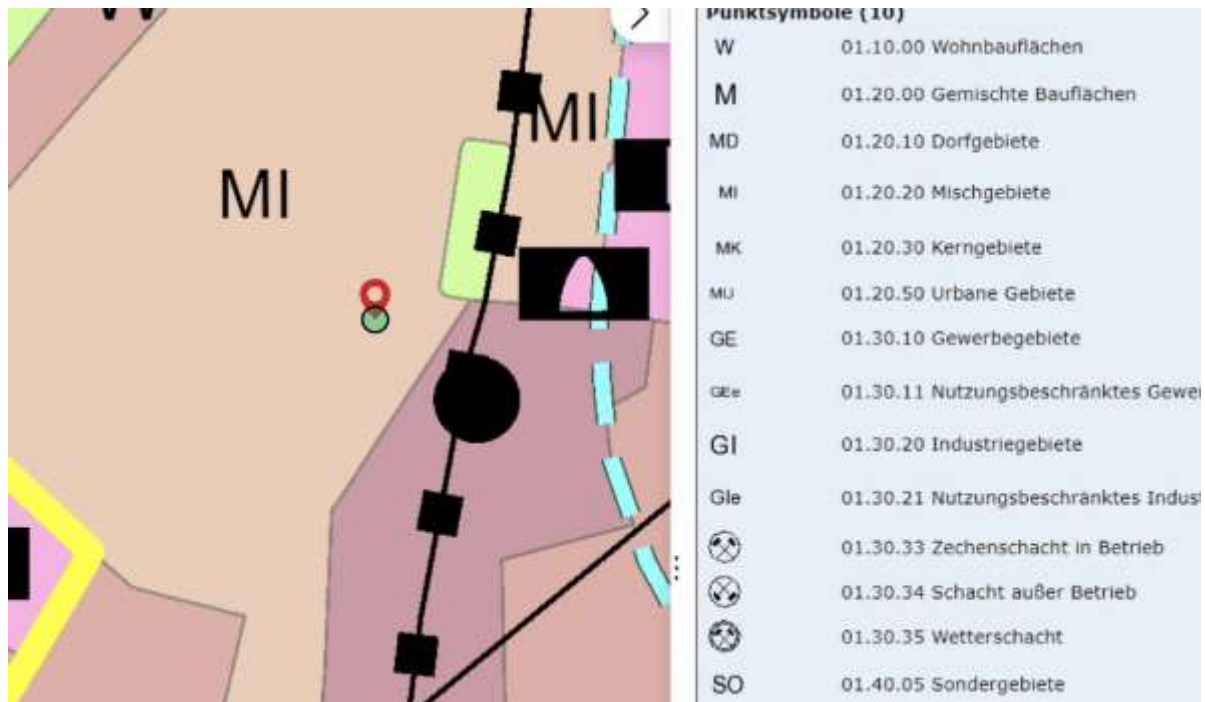


Bild 1: FNP aktuell Quelle: [https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen\\_bauen/fnp-im-geo-portal.php](https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/fnp-im-geo-portal.php)

## Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 2 von 2



Bild 2: FNP 2027 Quelle: [https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen\\_bauen/fnp-im-geoportal.php](https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/fnp-im-geoportal.php)