Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg
Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 02. Januar 2025
Az.: 653 K 36-24 a

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 47167 Duisburg, Lehrerstraße 37, 37 A, 37 B

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.10.2024 ermittelt mit rd.

1.390.000 €.

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

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersichtsblatt**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**10**
3.1	Lage	10
3.1.1	Großräumige Lage	10
3.1.2	Kleinräumige Lage	12
3.1.3	Beurteilung der Lage	13
3.2	Gestalt und Form	13
3.3	Topografie	13
3.4	Erschließung:	13
3.5	Erschließung, Baugrund etc.	14
3.6	Privatrechtliche Situation	15
3.7	Beurteilung der Eintragungen	16
3.8	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.8.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.8.2	Bauplanungsrecht	16
3.8.3	Weitere künftige Entwicklung	17
3.8.4	Bauordnungsrecht	17
3.9	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.10	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
3.11	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
3.12	Miet- und Zweckbindung	18
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**19**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	19
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	21
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.3	Bauzahlen	22
4.4	Nebengebäude	23
4.5	Außenanlagen	23

5 Ermittlung des Verkehrswerts 24
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung 24
5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen 24
5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 24
5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 24
5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren 24
5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 24
5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks 25
5.2 Bodenwertermittlung 26
5.3 Ertragswertermittlung 28
5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 28
5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 28
5.3.3 Ertragswertberechnung 31
5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 36
6 Verkehrswert 41
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 42
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 42
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 42
8 Verzeichnis der Anlagen 43

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein 1995 im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Duisburg-Hamborn mit öffentlichen Mitteln errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit 23 Wohneinheiten und Unterkellerung. Die Grundstücksgröße beträgt 1.276 m². Soweit aus den Hausakten erkennbar und der Mietaufstellung zu entnehmen, bestehen 23 Wohneinheiten mit Größen zwischen 44 m² und 77 m². Die Wohnungen verfügen im Erdgeschoss über Terrassen; ansonsten über Balkone. Es handelt sich zumeist um 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen mit Diele, Abstellkammer, Küche, WC und Bad/WC sowie Terrasse/Balkon. Im Dachraum befinden sich einige abgemauerte Kellerersatz- bzw. -zusatzräume. Die Immobilie vermittelte einen durchschnittlich bis mäßig gepflegten Gesamteindruck. Es besteht Instandhaltungsstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.
Baujahr:	1995 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	1.276 m²
Wohnfläche:	1.560 m²
Mietverhältnisse:	vermietet
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreiben einer Netzstation); - Zwangsverwaltungsvermerk; - Verfügungsbeschränkungsvermerk; - Zwangsversteigerungsvermerk
Besonderheiten:	Die Wohnungen im Wertermittlungsobjekt wurden seinerzeit unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes neu geschaffen und unterliegen somit den im geförderten Wohnungsbau geltenden Gesetzen und Bestimmungen. Nach Auskunft der Stadt Duisburg (Amt für Soziales und Wohnen) vom 21.10.2024 erfolgte die vorzeitige vollständige Rückzahlung der Fördermittel und damit die Zweckbindung nach Ablauf der sogenannten Nachwirkungsfrist am **31.12.2031**. Gegebenenfalls bestehen hierzu im Zwangsversteigerungsverfahren noch weitere Besonderheiten.
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:	gezahlt bzw. abgegolten
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2024
Verkehrswert:	1.390.000 €
Ertragswert:	1.390.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Lehrerstraße 37, 37 A, 37 B 47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 9437, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 10, Flurstück 762, zu bewertende Fläche 1.276 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 09.09.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Xxx Xxx
Sonstige Beteiligte:	Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	21.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung:	21.10.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Es konnten nur folgende Wohnungen besichtigt werden:

- Objekt Lehrerstraße 37a Wohnung Dachgeschoss links
- Objekt Lehrerstraße 37b Wohnung Dachgeschoss links

Hinweis
Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenen Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigten. 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:

- Mieter der besichtigten Wohnungen
- Herr xxx – xxx
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 653 K 36/24) vom 09.09.2024

- **Kopie** des **Grundbuchs** von **Hamborn**, Blatt 9437 (Abdruck vom 29.04.2024)

- **Inbesitznahmebericht** des gerichtlich bestellten Zwangsverwalters vom 10.04.2024

- **Unterlagen** des **Zwangsverwalters**

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 31.07.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dlde/zero-2-0)

- © **Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2024** für die Stadt Duisburg des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dlde/zero-2-0)

- **Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -** (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- **Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

- **Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärm -** (https://www.geoportal.nrw/laerm)

- **Auszug aus dem Geoportal** der **Stadt Duisburg – Flächennutzungsplan 2023 -** (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/#)

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

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

- **Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen"** (Stand: 2024-03-01), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

- **Diverse Unterlagen** der **Sparkasse Mülheim an der Ruhr** bzgl. des Wertermittlungsobjekts

- **Telefonische und schriftliche Auskünfte** der **Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz 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 Aufzeichnungen** des **Unterzeichners** während des Ortstermins

- **Fotografische Aufnahmen** des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den xxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 09.09.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

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

Zu den Fragen des Gerichts:
a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
c) Zubehör ist nicht vorhanden
d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
f) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigefügt
h) Lichtbilder werden in der Anlage beigefügt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 11.09.2024 über den Ortstermin am 21.10.2024 in Kenntnis gesetzt. Das Wertermittlungsobjekt unterliegt der Zwangsverwaltung.

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

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

Die Wohnungen im Wertermittlungsobjekt wurden seinerzeit unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes neu geschaffen und unterliegen somit den im geförderten Wohnungsbau geltenden Gesetzen und Bestimmungen.
Aufgrund der bereits erfolgten vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der Fördermittel endet die Zweckbindung nach Ablauf der sog. Nachwirkungsfrist am **31.12.2031**.

Grundsätzlich gilt die Zweckbindung im Falle einer Zwangsversteigerung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Erlöschen die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht, gilt die Zweckbindung bis zu dem sich aus § 22 WFNG NRW ergebenden Zeitraum fort

Für den Unterzeichner als Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht absehbar, wann der Zuschlag erteilt wird. **Im vorliegenden Gutachten wird daher eine Nachwirkungsfrist bis zum 31.12.2031 angenommen.** Bietinteressenten wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition die Rechtsfrage zu klären, inwieweit aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens eine kürzere Nachwirkungsfrist bestehen könnte.

Solange die Zweckbindung bzw. Eigenschaft "öffentlich gefördert" besteht, sind die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) uneingeschränkt einzuhalten, insbesondere auch hinsichtlich der Mietpreis- und Belegungsbindung.

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 Hamborn
Ortsteil Neumühl

Duisburg ist mit 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.821 Einwohnern bei 25,5 %.

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

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Oktober 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 6,0 %).

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 Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

<u>Autobahnanschlüsse:</u>
A3 / A42 Kreuz Oberhausen-West in ca. 1,7 km
A59 AS Duisburg-Neumühl in ca. 2,1 km
A42 / A59 Kreuz Duisburg-Nord in ca. 3,5 km
A40 Kreuz Duisburg in ca. 6,8 km Entfernung

Sonstige Anbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhöfe:
Bf. Duisburg-Meiderich in ca. 4,7 km Entfernung
Hbf. Duisburg-Oberhausen in ca. 5,4 km Entfernung
Hbf. Duisburg in ca. 10,6 km Entfernung

Flughäfen:
Der “Airport” Düsseldorf befindet sich in ca. 32 km Entfernung; der Regionalflughafen Düsseldorf-Weeze ist in ca. 58 km zu erreichen

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich direkt auf der Lehrerstraße in ca. 250 m bzw. 300 m Entfernung mit folgenden Busverbindungen:
DVG-Linie 908 (DU-Hamborn – Obermarxloh – DU-Neumühl – OB-Buschhausen – OB-Sterkrade) und zurück
DVG-Linie 909 (DU-Obermeiderich – Meiderich – Beeck – Hamborn – Marxloh – Röttgersbach – Neumühl – DU-Obermeiderich) und zurück
DVG-Linie 910 (DU-Obermeiderich – Neumühl – Obermarxloh – Marxloh – Hamborn – DU-Meiderich) und zurück
STOAG-Linie 995 (OB-Anne-Frank-Realschule – OB-Hbf. – OB-Lirich – DU-Neumühl – DU-Marxloh) und zurück

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Nordseite der Lehrerstraße unmittelbar gegenüber der Einmündung der Rügenstraße im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn, an der nordöstlichen Stadtgrenze von Duisburg.

Der Ortsteil Neumühl grenzt im Norden an die Kleine Emscher, im Osten an die A 3 bzw. an die benachbarte Stadt Oberhausen, im Süden an die A42 (Emscherschnellweg) bzw. an den Ortsteil Mittelmeiderich und im Westen übergangslos an die Ortsteile Alt-Hamborn und Obermarxloh.

Der Stadtbezirk Hamborn ist mit 77.490 Einwohnern (Stand 31.03.2024) der drittgrößte Stadtbezirk Duisburgs und hat mit 28.239 Nichtdeutschen einen Ausländeranteil von 36,4%. Der Ortsteil Neumühl bildet mit 18.249 Einwohnern den zweitgrößten Ortsteil von Hamborn und liegt mit einem Ausländeranteil von 21,8% leicht unter dem Gesamtanteils der Stadt Duisburg von 25,3%.

Das Nebenzentrum Neumühl mit Geschäften für den täglichen Bedarf sowie Gemeinbedarfseinrichtungen liegt ca. 500 m entfernt.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend III-IV-geschossige Wohnbebauung mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen. Im nordöstlichen Bereich des Wertermittlungsgrundstücks grenzt eine großflächige öffentliche Grünfläche an. Unmittelbar an der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen der Lehrerstraße und der Alexstraße.

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar, sind aber aufgrund der Lage an der stark befahrenen Lehrerstraße zeitweise nicht auszuschließen.

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als “mittel” zu beurteilen.

Danach ist die Wohnlage “mittel” wie folgt definiert:

“Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren.”

(**Anlage 6**)

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 29,5 m

mittlere Tiefe:
ca. 40,5 m

Grundstück	Größe:
Flurst. Nr.: 762	1.276 m²

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Nord- bzw. Nordwest-Ausrichtung.

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung:

Erschließung:

Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks ist durch die Lehrerstraße gesichert.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die Lehrerstraße ist eine öffentliche Straße mit teilweise regem Durchgangsverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind eingeschränkt gegeben.
Straßenausbau:	Die Straße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks fertig ausgebaut und weist asphaltierte Richtungsfahrbahnen, beidseitig angelegte plattierte Gehwege, Kanalisation sowie Beleuchtungseinrichtungen auf.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	In der Örtlichkeit sowie aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (**Anlage 4**) ist ersichtlich, dass seitens des Wertermittlungsgrundstücks ein Überbau auf das im Eigentum der Stadt Duisburg befindliche Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 10, Flurstück 760 (öffentlicher Geh- und Weg) besteht. Weitere Informationen hierzu wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht. Zum Zwecke der Stellplatzsicherung ist zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks das Grundstück Lehrerstraße 55, 57, 59 in der Weise belastet, dass eine Fläche für 22 Kfz-Abstellplätze zur Verfügung zu stellen ist.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 05.12.2024) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: • Gasaustritt in Bohrungen
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 19.09.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: Das Flurstück Gemarkung Hamborn, Flur 10, Nr. 762 ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg unter der Nummer AA0119 erfasst. Es handelt sich um den Bereich einer Altablagerung, bei welcher es zu Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m gekommen ist. Es wurde im Vorfeld der Bebauung darauf hingewiesen, dass im Bereich von Grünflächen bzw. Hausgärten entsprechend unbelasteter Boden aufzubringen ist. Hierüber liegen jedoch keine Informationen vor. Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.

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

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Unterzeichner liegt ein Abdruck des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 9437 vom 29.04.2024 vor. Hiernach bestehen zu Lasten des Wertermittlungsgrundstücks (BV lfd. Nr. 2) in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben einer Netzstation nebst Recht zum Betreten und Befahren, Bebauungsbeschränkung) für die Stadtwerke Duisburg AG in Duisburg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 12. September 1995 (UR-Nr. 364/95 des xxxx) und vom 04. Oktober 1995 (UR-Nr. 1283/95 des xxxx) eingetragen am 21. November 1995.

Lfd. Nr. 9
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Auf Grund Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 12.12.2023, AZ: 653 L 1/23.
Eingetragen am 18.12.2023.

Lfd. Nr. 10
xxxxxxx, – Amtsgericht München, HRB 266695 –, gemäß § 21 Abs. 1, 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts München vom 09.02.2024, AZ: 1504 IN 437/24.
Eingetragen am 19.02.2024.

Lfd. Nr. 11
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 15.04.2024 (AZ: 653 K 36/24).
Eingetragen am 22.04.2024.

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

Herrschvermerke: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

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

3.7 Beurteilung der Eintragungen

Beurteilung der Eintragungen:

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

3.8 Öffentlich-rechtliche Situation

3.8.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde bzgl. des Bewertungsgrundstücks vom Unterzeichner am 01.10.2024 erfragt. Demnach besteht für das Wertermittlungsgrundstück keine belastende Eintragung.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unter dem auf der Internetseite der Stadt Duisburg angegebenen Link

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

nicht abrufbar!

Aufgrund des Baujahres des Wertermittlungsobjekts, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.8.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB als Kerngebiete (MK) i. S. d. § 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 vom 30.11.2016 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Kerngebiete (MK) (§ 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des am 01.10.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 611 BI -Neumühl- der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Bewertungsgrundstück folgende wesentlichen Festsetzungen (auszugsweise):

MK	= Kerngebiet
IV	= Geschosszahl
g	= geschlossene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 1,0
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 3,0

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere textliche Festsetzungen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Für das von der Überbauung betroffene Flurstück 760 besteht die Festsetzung, dass “mind. 2,8 m LH von Überbauung freizuhalten” sind.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.8.3 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.

3.8.4 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.

3.9 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge der Stadt Duisburg vom 13.09.2024 sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage “Lehrerstraße” für das Flurstücke 762 gezahlt bzw. abgegolten.
Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls gezahlt bzw. abgegolten.

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

3.10 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.

3.11 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienwohnhaus. Das Gebäude umfasst 23 Wohnungen. Die tatsächlichen einkommenden Mieten sind der Ertragswertberechnung in Abschnitt 5.3.3 zu entnehmen.

3.12 Miet- und Zweckbindung

Die Wohnungen in den im Betreff genannten Objekten wurden seinerzeit unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes neu geschaffen und unterliegen somit den im geförderten Wohnungsbau geltenden Gesetzen und Bestimmungen.
Aufgrund der bereits erfolgten vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der Fördermittel endet die Zweckbindung nach Ablauf der sog. Nachwirkungsfrist am **31.12.2031**.

Grundsätzlich gilt die Zweckbindung im Falle einer Zwangsversteigerung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Erlöschen die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht, gilt die Zweckbindung bis zu dem sich aus § 22 WFNG NRW ergebenden Zeitraum fort

Für den Unterzeichner als Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht absehbar, wann der Zuschlag erteilt wird. **Im vorliegenden Gutachten wird daher eine Nachwirkungsfrist bis zum 31.12.2031 angenommen.** Bietinteressenten wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition die Rechtsfrage zu klären, inwieweit aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens eine kürzere Nachwirkungsfrist bestehen könnte.

Solange die Zweckbindung bzw. Eigenschaft "öffentlich gefördert" besteht, sind die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) uneingeschränkt einzuhalten, insbesondere auch hinsichtlich der Mietpreis- und Belegungsbindung.

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 Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	IV-geschossiges, beidseitig angebautes, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit hofseitig angeordneten Terrassen und Balkonen.
Baujahr:	1995 Baugenehmigung vom 07.07.1994 (Bauschein-Nr. 2082/94)
Modernisierung:	Geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.
Energieeffizienz:	Dem Unterzeichner liegt ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 (Registriernummer NW-2018-002160104) vor. Danach liegt der Endenergieverbrauch des Gebäudes bei 93,2 kWh/(m² × a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Soweit aus den Hausakten erkennbar und der Mietaufstellung zu entnehmen, bestehen 23 Wohneinheiten mit Größen zwischen 44 m² und 77 m².
Die Wohnungen verfügen im Erdgeschoss über Terrassen; ansonsten über Balkone. Es handelt sich zumeist um 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen mit Diele, Abstellkammer, Küche, WC und Bad/WC sowie Terrasse/Balkon.
Im Dachraum befinden sich einige abgemauerte Kellerersatz- bzw. -zusatzräume.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (Beton)
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Terrazzobelag; Treppengeländer aus Metall (gestrichen) mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf; Treppenhauswände sind mit Rauputz belegt und gestrichen Die Treppenhäuser vermitteln einen gepflegten Gesamteindruck.
Hauseingang(sbereiche):	Hauseingangstüren aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung, feststehendes Element mit Glasausschnitt; integrierte Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage mit Videofunktion; Hauseingangsüberdachungen in Metallkonstruktion (gestrichen) mit Glasabdeckungen
Dach:	flach geneigte Satteldachkonstruktion in Holz mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech in gusseiserne Standrohre mündend.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbefeuerung; die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) bzw. teilweise Schachtlüftung (Elektrolüfter) in den innenliegenden Bädern/WCs

Warmwasserversorgung:	elektrisch betriebene Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die besichtigten Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst. Eine Innenbesichtigung aller Einheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt teilweise nach Aktenlage.

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff
Wandbekleidungen:	überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen; Fliesenspiegel an den Objektwänden in den Küchen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kellergeschoss: Stahlgitterfenster Wohngeschosse: Kunststoff-Fenster mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; in den Erdgeschoss-Wohnungen manuell betriebene Kunststoff-Rollläden Dachgeschoss: Dachluken bzw. Dachflächenfenster
Türen:	furnierte Wohnungseingangstüren aus Holz mit Futter und Bekleidung; furnierte Zimmertüren mit Futter und Bekleidung und guten Beschlägen
sanitäre Installation:	Bäder (tlw. innenliegend), tür- bis deckenhoch überwiegend hell gefliest. Sanitäre Installationen in Form von • Einbauwannen oder Einbauduschen • Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie • Hänge-WC mit Aufputz-Spülkasten • Waschmaschinenanschlüsse in baujahrtypischer Ausstattung und Qualität. Innenliegende Bäder mit Schachtlüftung (Elektrolüfter).
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; für das Baujahr zeittypisch; teilweise gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Balkone mit verzinkten Metallbrüstungen und Kunststoffplattenverkleidungen
- Hauseingangsüberdachungen

besondere Einrichtungen: Rauchabzugsanlage in den Treppenhausbereichen

Besonnung und Belichtung: durchschnittlich

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

- straßenseitige Fassade stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen im Sockelbereich
- Fugen der Klinkerfassade stellenweise ausgebrochen
- stellenweise Grünspanbildung an den Balkonen
- Nässeschäden im Sockelbereich der Außenwand eines Terrassenausgangs
- aufgewölbte Außenfensterbank des Wohnzimmers
- teilweise schadhafte Anschlüsse der Regenfallrohre
- schadhafte Dachflächenfenster im Treppenhaus
- stellenweise Schwarzfleckenbildungen oberhalb der Fenster in der Küche und im Kinderzimmer der Wohnung 3. OG rechts
- Hohlstellen der Fliesenbeläge in den Bädern und Küchen
- mieterseits werden schlecht funktionierende Thermostatventile und schlecht schließende Fenster bemängelt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Die Grundrisse der Wohnungen sind als zweckmäßig zu beurteilen. Von Vorteil in der Vermarktung sind die vorhandenen Terrassen/Balkone. Die besichtigten Wohnungen vermittelten überwiegend einen gepflegten Eindruck.

Die Hauseingangsbereiche sowie die hofseitige Gartenanlage wirken vernachlässigt.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen: Ein Aufmaß der baulichen Anlagen wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der vorhandenen 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. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Bebaute Fläche:	ca. 522 m²
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 2.543 m²
Geschossfläche (städtebaulich):	ca. 2.021 m²
Geschossfläche (wertrelevant):	ca. 2.021 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 1.276 m² ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,58.

4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden

4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedigung (Metallgitterzaun)
- begrünte Kleinflächen mit Baumbepflanzung
- Hauszugangsbereiche und Stellplatzflächen in Betonverbundsteinpflaster

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und

- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

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

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

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

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

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

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 20417 / Lehrerstraße Höhe Hs. Nr. 25---(347512/5707304)---Wohn- und Geschäftshäuser, Handel) **200 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II - IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,58
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	1.276 m²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**200,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.10.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	BRW-Zone Nr. 20417 / Lehrerstraße Höhe Hs. Nr. 25---(347512/5707304)---Wohn und Geschäftshäuser, Handel	abweichend	×	0,90	E2
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MK (Kerngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	180,00 €/m²	
WGFZ	1,5	1,58	×	1,03	E3
		keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.276	×	1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II - IV	IV	×	1,00	
Tiefe (m)	30	40	×	1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	×	0,90	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**166,86 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 166,86 €/m²**	
Fläche	× 1.276 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 212.913,36 € **rd. 213.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 insgesamt **213.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Die Geschäftslage im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück ist im Bereich des Bewertungsobjektes auslaufend. Dies begründet einen Lageabschlag gegenüber dem Richtwertgrundstück von 10%.

E3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten für abweichende, wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Grundstücke für den Geschosswohnungsbau – veröffentlicht.

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

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der abweichenden WGFZ des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück eine Anpassung gerechtfertigt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Veröffentlichung des Gutachterausschuss

	WGFZ	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1,58	1,27
Vergleichsobjekt	1,50	1,23

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,03**

E4

Für die unregelmäßig geschnittene Grundstücksform in Verbindung mit der geringen Hofraumfläche wird ein Abschlag in Höhe von 10% für gerechtfertigt gehalten.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²) ca.	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn-haus	1	Lehrerstr. 37 - Wohnung EG links	76		4,69	356,33	4.275,96
	2	Lehrerstr. 37 - Wohnung EG rechts	77		4,69	361,02	4.332,24
	3	Lehrerstr. 37 - Wohnung 1. OG links	76		4,69	356,33	4.275,96
	4	Lehrerstr. 37 - Wohnung 1. OG rechts	77		4,69	361,02	4.332,24
	5	Lehrerstr. 37 - Wohnung 2. OG links	76		5,50	418,00	5.016,00
	6	Lehrerstr. 37 - Wohnung 2. OG rechts	77		4,69	361,02	4.332,24
	7	Lehrerstr. 37 - Wohnung 3. OG links	76		4,69	356,33	4.275,96
	8	Lehrerstr. 37 - Wohnung 3. OG rechts	77		4,69	361,02	4.332,24
	9	Lehrerstr. 37a - Wohnung EG links	44		7,22	317,63	3.811,56
	10	Lehrerstr. 37a - Wohnung EG rechts	72		4,69	337,58	4.050,96
	11	Lehrerstr. 37a - Wohnung 1. OG links	44		7,22	317,63	3.811,56
	12	Lehrerstr. 37a - Wohnung 1. OG rechts	72		4,69	337,58	4.050,96
	13	Lehrerstr. 37a - Wohnung 2. OG links	44		7,22	317,63	3.811,56
	14	Lehrerstr. 37a - Wohnung 2. OG rechts	72		4,69	337,58	4.050,96
	15	Lehrerstr. 37a - Wohnung 3. OG links	44		7,22	317,63	3.811,56
	16	Lehrerstr. 37a - Wohnung 3. OG rechts	72		4,69	337,58	4.050,96

	17	Lehrerstr. 37b - Wohnung EG links	76		4,69	356,33	4.275,96
	18	Lehrerstr. 37b - Wohnung 1. OG links	76		4,69	356,33	4.275,96
	19	Lehrerstr. 37b - Wohnung 1. OG rechts	60		7,22	433,13	5.197,56
	20	Lehrerstr. 37b - Wohnung 2. OG links	76		4,69	356,33	4.275,96
	21	Lehrerstr. 37b - Wohnung 2. OG rechts	60		7,22	433,13	5.197,56
	22	Lehrerstr. 37b - Wohnung 3. OG links	76		4,69	356,33	4.275,96
	23	Lehrerstr. 37b - Wohnung 3. OG rechts	60		7,25	435,00	5.220,00
	24	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
	25	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	10,23	10,23	122,76
	26	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	10,23	10,23	122,76
	27	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
	28	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
	29	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
	30	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
	31	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
	32	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
Summe			1.560	9		8.403,95	100.847,40

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²) ca.	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Lehrerstr. 37 - Wohnung EG links	76		6,94	527,44	6.329,28
	2	Lehrerstr. 37 - Wohnung EG rechts	77		6,94	534,38	6.412,56
	3	Lehrerstr. 37 - Wohnung 1. OG links	76		6,94	527,44	6.329,28
	4	Lehrerstr. 37 - Wohnung 1. OG rechts	77		6,94	534,38	6.412,56
	5	Lehrerstr. 37 - Wohnung 2. OG links	76		6,94	527,44	6.329,28
	6	Lehrerstr. 37 - Wohnung 2. OG rechts	77		6,94	534,38	6.412,56
	7	Lehrerstr. 37 - Wohnung 3. OG links	76		6,94	527,44	6.329,28
	8	Lehrerstr. 37 - Wohnung 3. OG rechts	77		6,94	534,38	6.412,56
	9	Lehrerstr. 37a - Wohnung EG links	44		7,29	320,76	3.849,12
	10	Lehrerstr. 37a - Wohnung EG rechts	72		6,97	501,84	6.022,08
	11	Lehrerstr. 37a - Wohnung 1. OG links	44		7,29	320,76	3.849,12
	12	Lehrerstr. 37a - Wohnung 1. OG rechts	72		6,97	501,84	6.022,08
	13	Lehrerstr. 37a - Wohnung 2. OG links	44		7,29	320,76	3.849,12
	14	Lehrerstr. 37a - Wohnung 2. OG rechts	72		6,97	501,84	6.022,08
	15	Lehrerstr. 37a - Wohnung 3. OG links	44		7,29	320,76	3.849,12
	16	Lehrerstr. 37a - Wohnung 3. OG rechts	72		6,97	501,84	6.022,08

	17	Lehrerstr. 37b - Wohnung EG links	76		6,94	527,44	6.329,28
	18	Lehrerstr. 37b - Wohnung 1. OG links	76		6,94	527,44	6.329,28
	19	Lehrerstr. 37b - Wohnung 1. OG rechts	60		7,07	424,20	5.090,40
	20	Lehrerstr. 37b - Wohnung 2. OG links	76		6,94	527,44	6.329,28
	21	Lehrerstr. 37b - Wohnung 2. OG rechts	60		7,07	424,20	5.090,40
	22	Lehrerstr. 37b - Wohnung 3. OG links	76		6,94	527,44	6.329,28
	23	Lehrerstr. 37b - Wohnung 3. OG rechts	60		7,07	424,20	5.090,40
	24	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
	25	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
	26	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
	27	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
	28	Lehrerstr. 37, 37a, 37b - Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
	29	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
	30	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
	31	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
	32	Lehrerstr. 37, 37a, 37b – Stellplatz		1	20,00	20,00	240,00
Summe			1.560	9		11.100,04	133.200,48

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -32.353,08 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Erträge** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**133.200,48 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**32.823,01 €**
jährlicher Reinertrag	=	**100.377,47 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,50 %** von **213.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**11.715,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**88.662,47 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **5,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **51** Jahren Restnutzungsdauer	×	**16,997**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**1.506.996,00 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**213.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**1.719.996,00 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**1.719.996,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**334.321,00 €**
Ertragswert	=	**1.385.675,00 €**
	rd.	**1.390.000,00 €**

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein örtliches Aufmaß des Wertermittlungsobjekts wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen wurden vom Zwangsverwalter übergebenen Unterlagen entnommen und anhand der vorhandenen Bauakten überschlägig auf Plausibilität überprüft. Die Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2024 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024) der Stadt Duisburg abgeleitet. Beim Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558c und 558d BGB.

Unter Berücksichtigung der

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	23 Whg. × 351,00 €	8.073,00 €
	Kfz-Stellplätze (Stellpl.)	9 Stellpl. × 46,00 €	414,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1.560,00 m² × 13,80 €/m²	21.528,00 €
	Kfz-Stellplätze (Stellpl.)	9 Stellpl. × 16,00 €	144,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		2.664,01 €
Summe			32.823,01 €

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher angesetzt, je unsicherer der nachhaltige Ertrag des Grundstücks ist. In den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes fließen u.a. marktbezogene Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Nachhaltigkeit dieser Erwartungen, Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie ein. Bei positiven Erwartungen an die zukünftige Markt- und Objektentwicklung gibt sich ein Investor mit einer geringeren unmittelbaren Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, wird der Erwerber nicht auf eine mögliche höhere Rendite in der Zukunft spekulieren, sondern bereits jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 51) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in Höhe von **2,4 %** mit einer Standabweichung von ± 1,8 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 (± 7) Jahren.

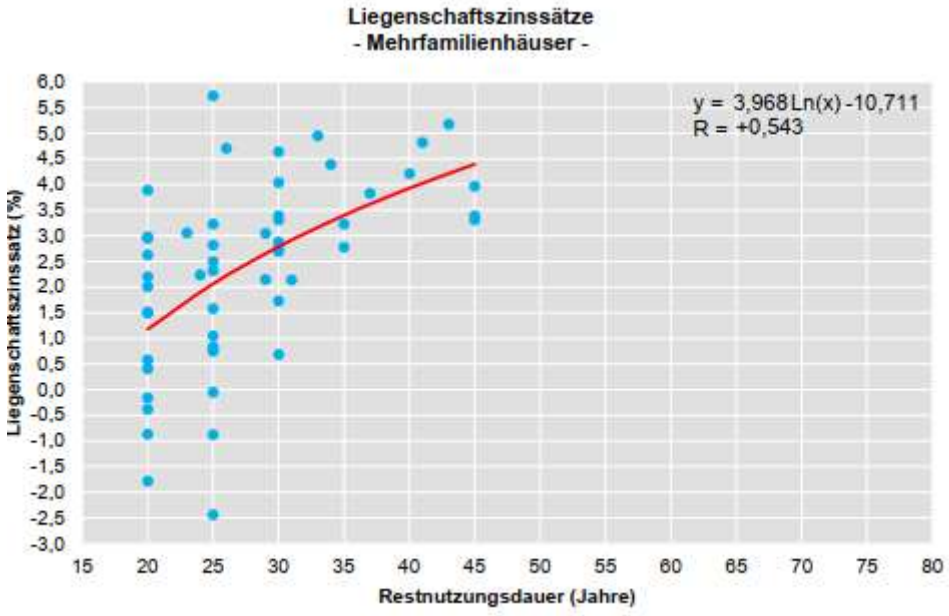
Darüber hinaus wird eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatz von der Restnutzungsdauer bis 45 Jahre ausgewiesen (GMB 2024, S. 52).

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.
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden.

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	52
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	≤ 15
Liegenschaftszinssatz	2,4 %
Standardabweichung	± 1,8

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.070 Euro / m²	± 303 Euro / m²
Kaufpreis / Rohertrag	16,1	± 3,8
Kaufpreis / Sachwert	0,98	± 0,32
Wohnfläche	397 m²	± 164 m²
Nettokaltmiete (Wohnungen)[1]	5,72 Euro / m²	± 0,71 Euro / m²
Bewirtschaftungskosten	30,4 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	251 Euro / m²	± 92 Euro / m²

[1] Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.



Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,
- der (deutlich) höheren Restnutzungsdauer (51 Jahre) sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen **objektspezifischen Liegenschaftszinssatz** (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **5,5 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Drei- und Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine GND von 80 Jahren an, die modellkonform übernommen wird.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächliches Alter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird jedoch verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung durchgeführter oder zeitnah durchzuführender wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen, wird die Vorgehensweise gemäß Anlage 2 ImmoWertV angewendet. Im vorliegenden Fall wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 51 Jahren beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Mietabweichungen		-309.321,00 €
Siehe Anlage		
• Bauschäden		-25.000,00 €
Pauschaler Ansatz	-25.000,00 €	
Summe		-334.321,00 €

Zu den Mietabweichungen:

Das Objekt wurde öffentlich gefördert. Die Wohnungen unterliegen somit Mietpreisbindungen, d.h. der Vermieter kann nicht ortsübliche Mieten nach dem Mietspiegel verlangen sondern nur eine Kostenmiete[1].

Das Standardverfahren geht zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen von einem marktüblich erzielbaren Rohertrag (Nettokaltmiete) normal finanzierter Objekte gleicher Art, Lage und Ausstattung aus. Dieser Wert wird korrigiert um den

- kapitalisierten Unterschiedsbetrag aus den Mieteinnahmen (marktüblich / tatsächlich)

Die detaillierten finanzmathematischen Berechnungen sind der **Anlage 11** zu entnehmen.

[1] Mit Kostenmiete bezeichnet man in Deutschland einen Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschließlich der öffentlichen Baudarlehen erforderlich ist (§ 72 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz (2. WoBauG) in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Die Mietsätze im preisgebundenen Wohnungsbau (sozialen Wohnungsbau) richten sich nach der Kostenmiete.

Damit soll erreicht werden, dass Finanzierungsvorteile, die ein Eigentümer im sozialen Wohnungsbau genießt, ungeschmälert an die Mieter weitergegeben werden.

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 **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 47167 Duisburg, Lehrerstraße 37, 37 A, 37 B

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	9437	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	10	762

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 mit rd.

1.390.000 €

in Worten: eine Million dreihundertneunzigtausend Euro

ermittelt.

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

Duisburg, den 02. Januar 2025

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

ImmoWertA
ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

EnEV:
Energieeinsparverordnung – Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung

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

WFNG NRW
Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

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 2024

[2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Fotodokumentation

Anlage 02: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Anlage 03: Auszüge aus dem Stadtplan

Anlage 04: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Anlage 05: Orthophoto

Anlage 06: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm Straße -

Anlage 07: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Anlage 08: Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Anlage 09: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Anlage 11: Finanzmathematische Berechnung der Mietabweichungen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 17

Bild 1: Ansicht des Wertermittlungsobjektes

Bild 2: Rückansicht des Wertermittlungsobjektes

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 17

Bild 3: Innenansicht des Treppenhauses

Bild 4: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 17

Bild 5: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

Bild 6: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 17

Bild 7: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37a

Bild 8: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37a

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 17

Bild 9: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37a

Bild 10: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37a

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 17

Bild 11: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37a

Bild 12: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 17

Bild 13: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Bild 14: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 17

Bild 15: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Bild 16: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 17

Bild 17: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Bild 18: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 17

Bild 19: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

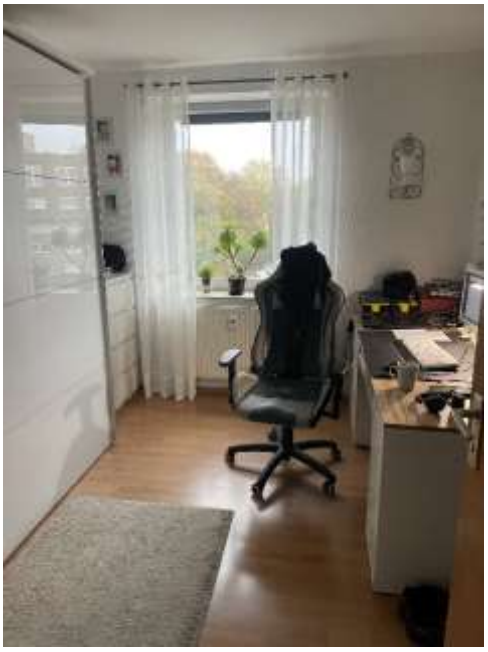


Bild 20: Innenansicht der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 17

Bild 21: Ansicht des Balkons der Wohnung DG links, Hs.-Nr. 37b

Bild 22: Ansicht der Heizungsanlage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 17

Bild 23: Schadensbild (außen)

Bild 24: Schadensbild (außen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 17

Bild 25: Schadensbild (innen)

Bild 26: Schadensbild (innen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 17

Bild 27: Schadensbild (innen)

Bild 28: Schadensbild (innen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 17

Bild 29: Schadensbild (innen)

Bild 30: Schadensbild (innen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 17

Bild 31: Schadensbild (innen)

Bild 32: Schadensbild (innen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 17

Bild 33: Schadensbild (innen)

Bild 34: Schadensbild (innen)

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

Seite 1 von 7

Bild 1: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 7

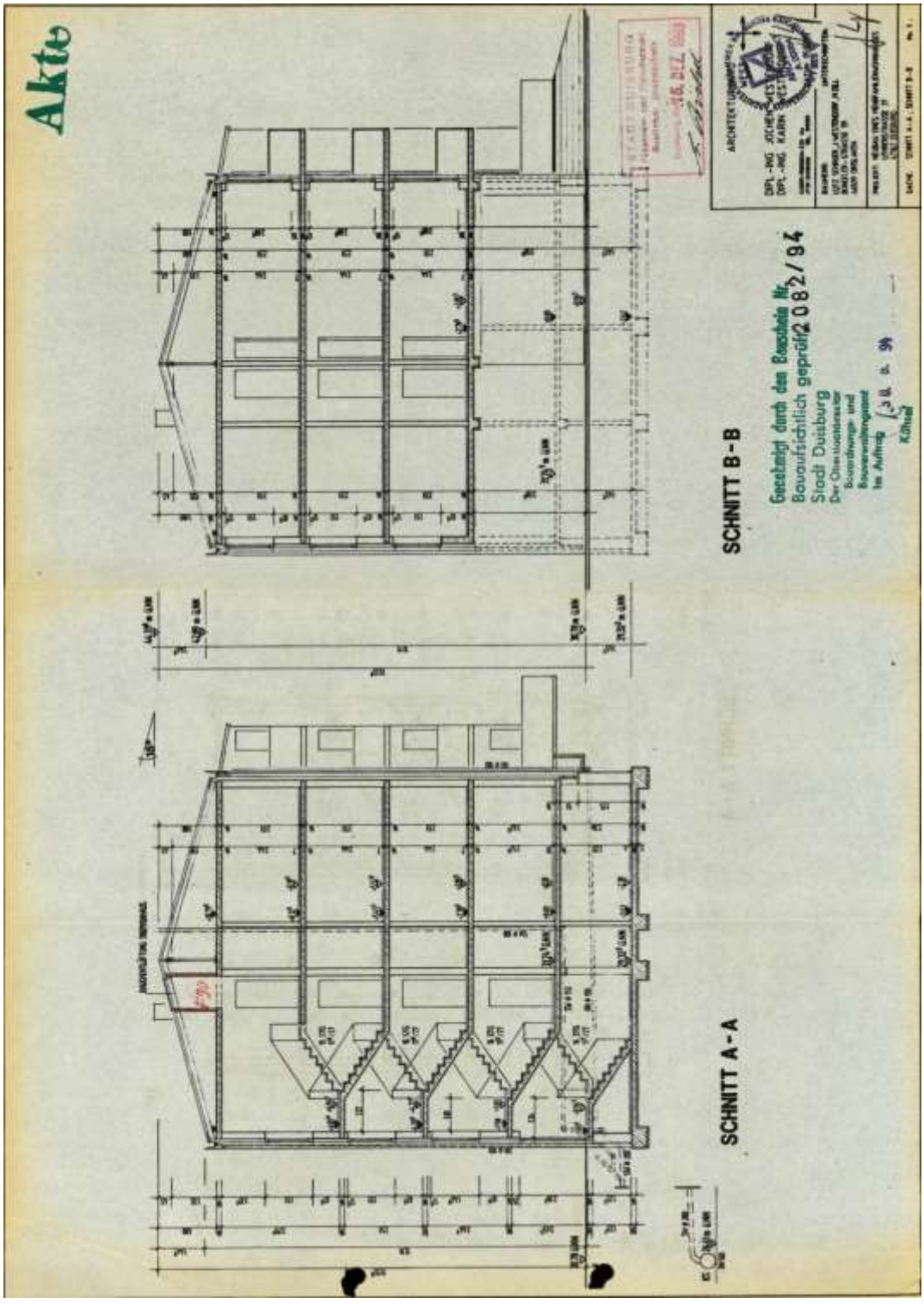


Bild 2: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 7

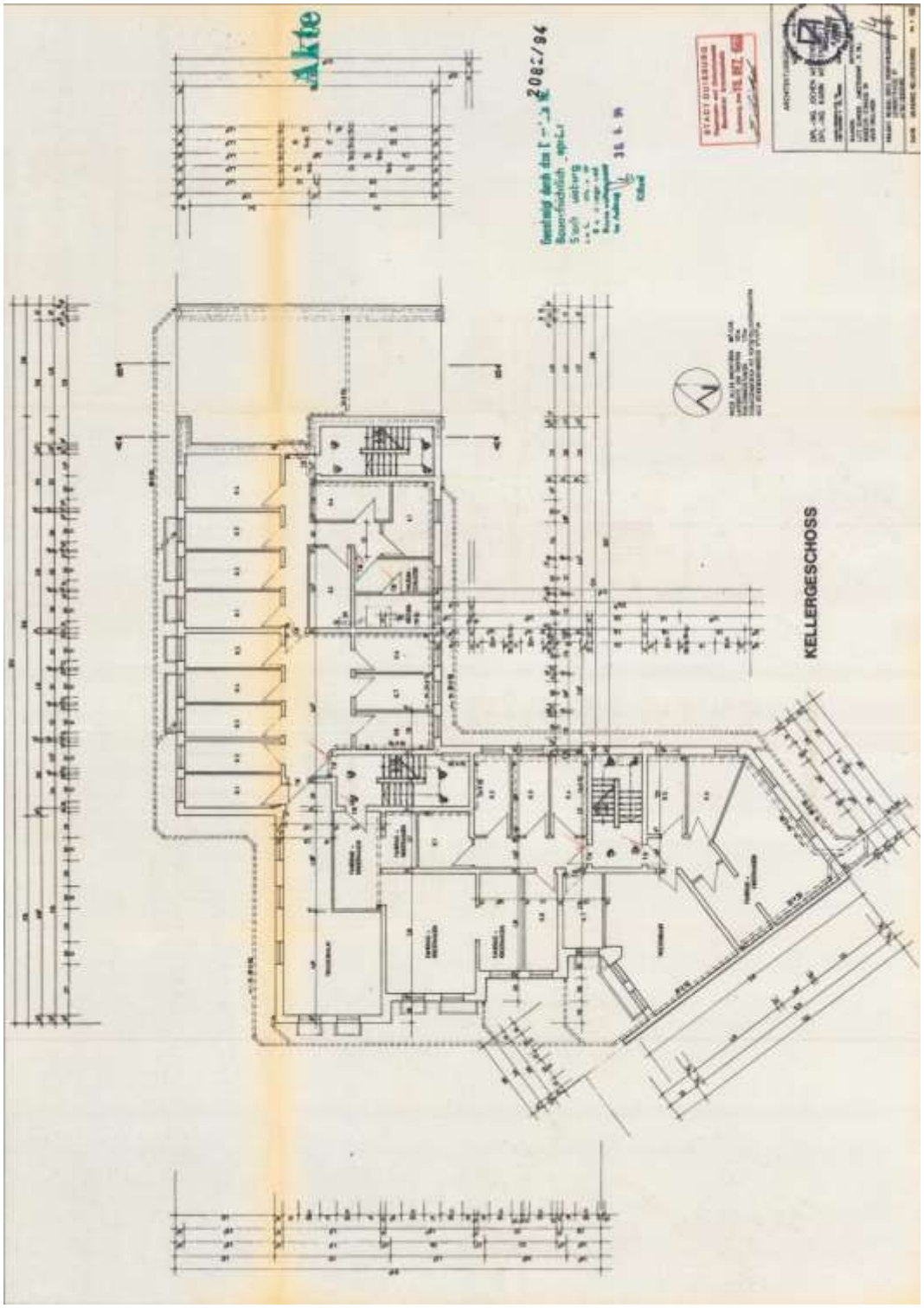


Bild 3: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 7

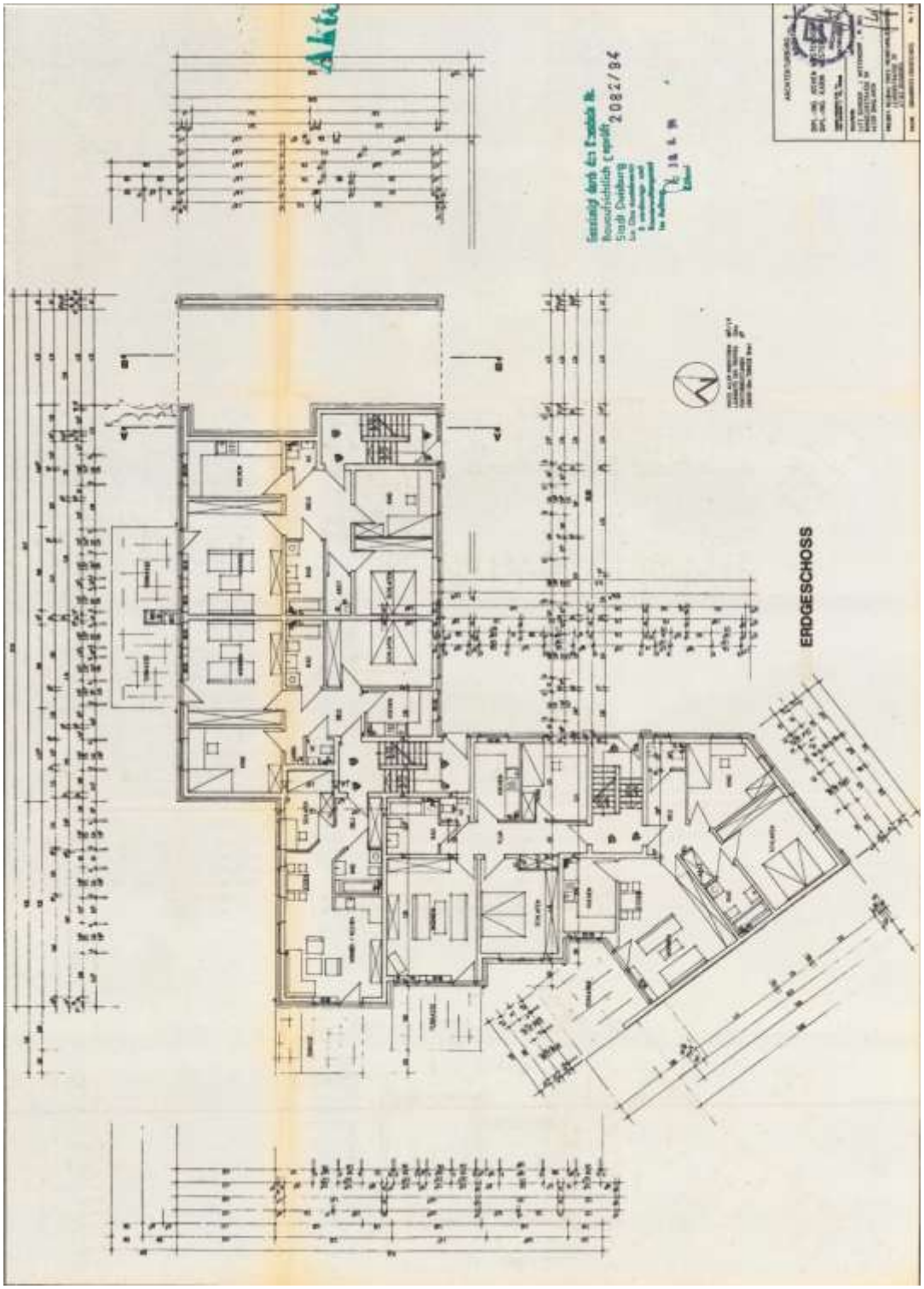


Bild 4: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 7

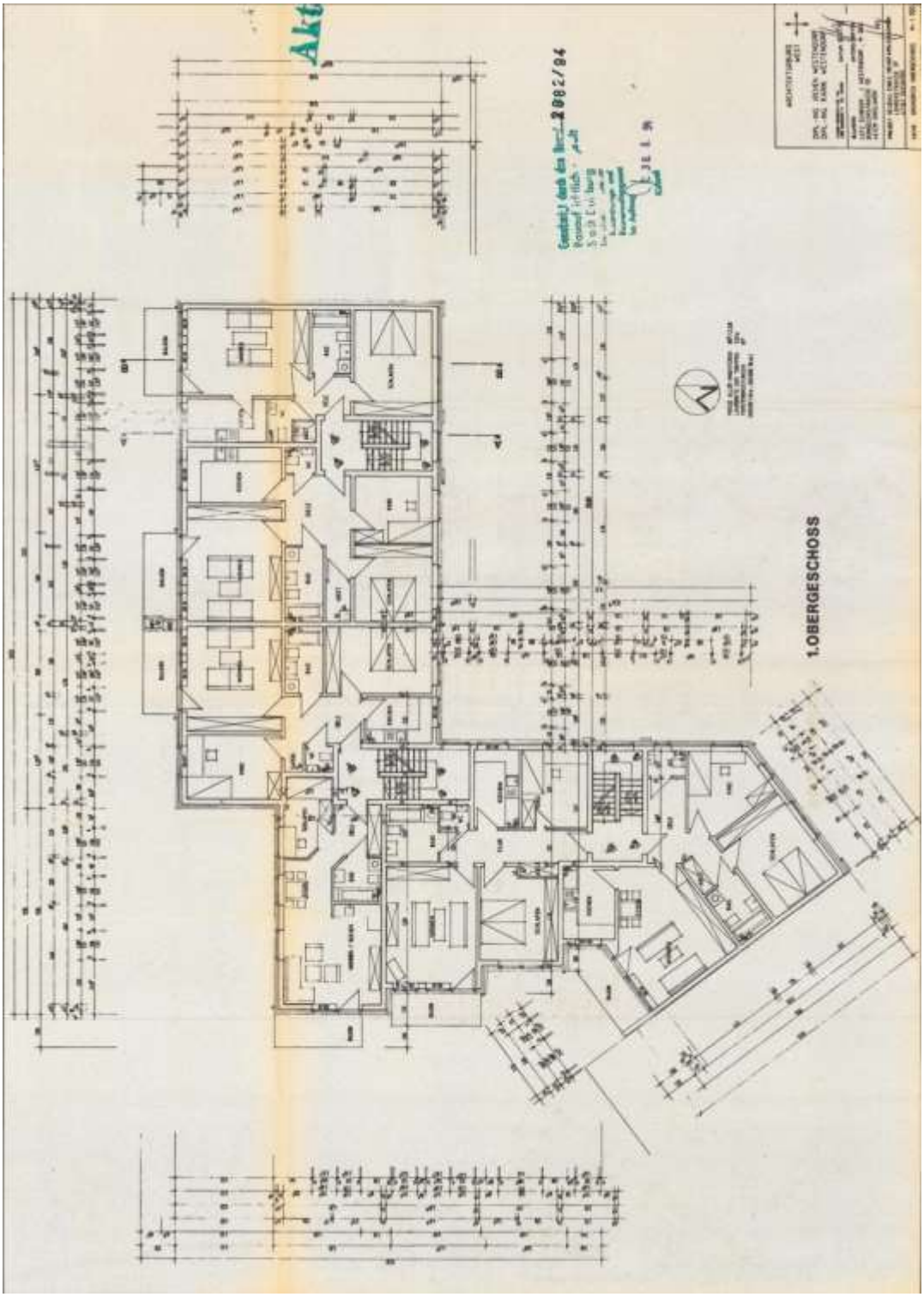


Bild 5: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 7

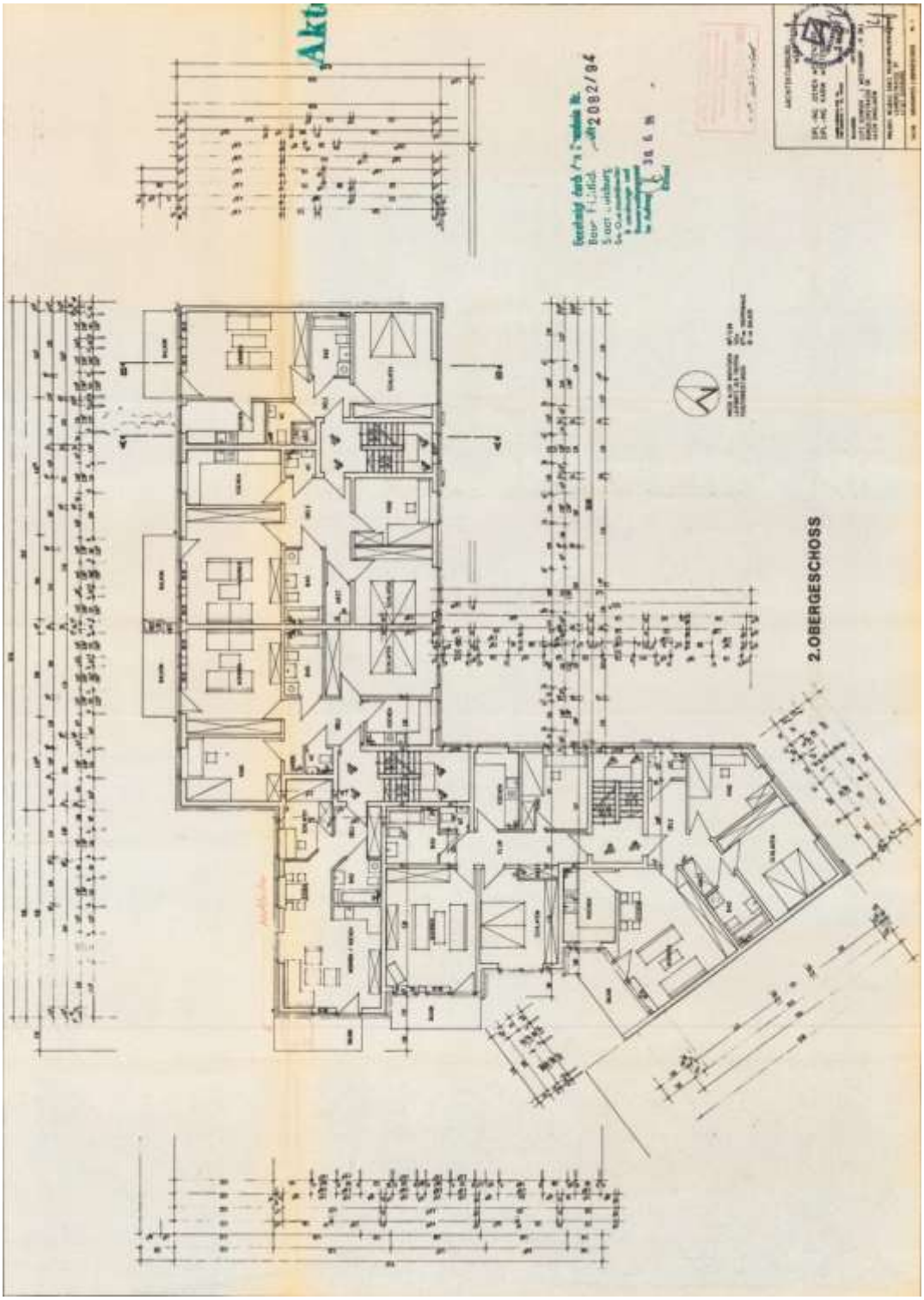


Bild 6: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 7

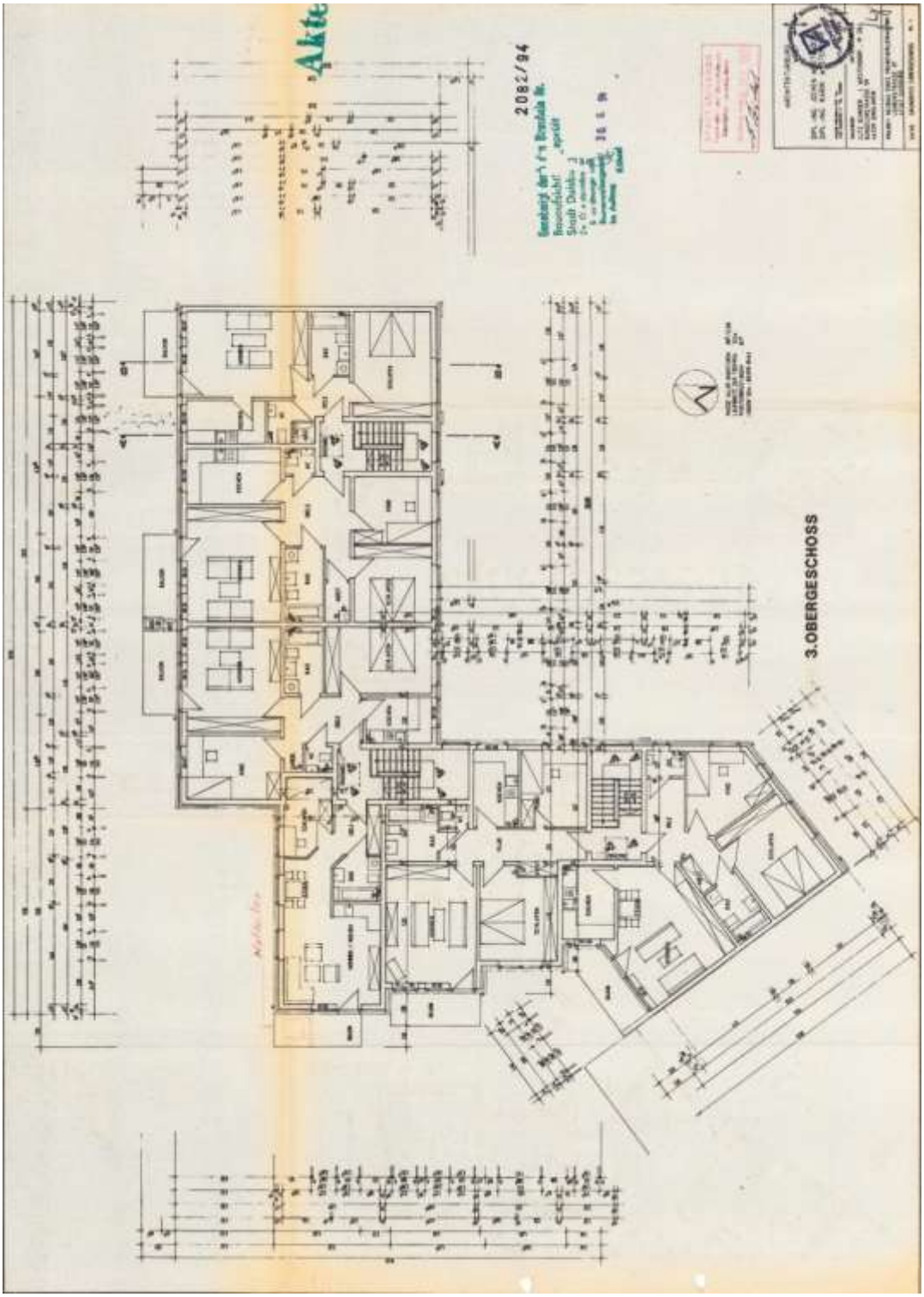


Bild 7: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

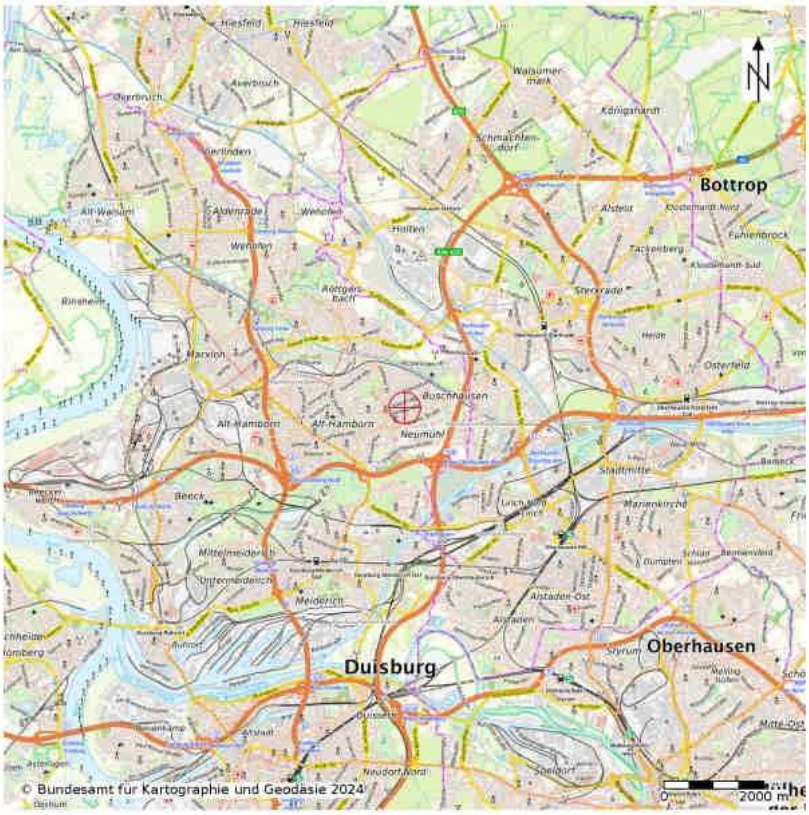
Seite 1 von 2

SPRENGNETTER

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	47167
Ort:	Duisburg
Straße:	Lehrerstraße
Hausnummer:	37



Transaktionsnummer: 20241216-26828-094300 -1-

Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2

SPRENGNETTER

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	47167
Ort:	Duisburg
Straße:	Lehrerstraße
Hausnummer:	37

Transaktionsnummer: 20241216-26828-094300 - 1 -

Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

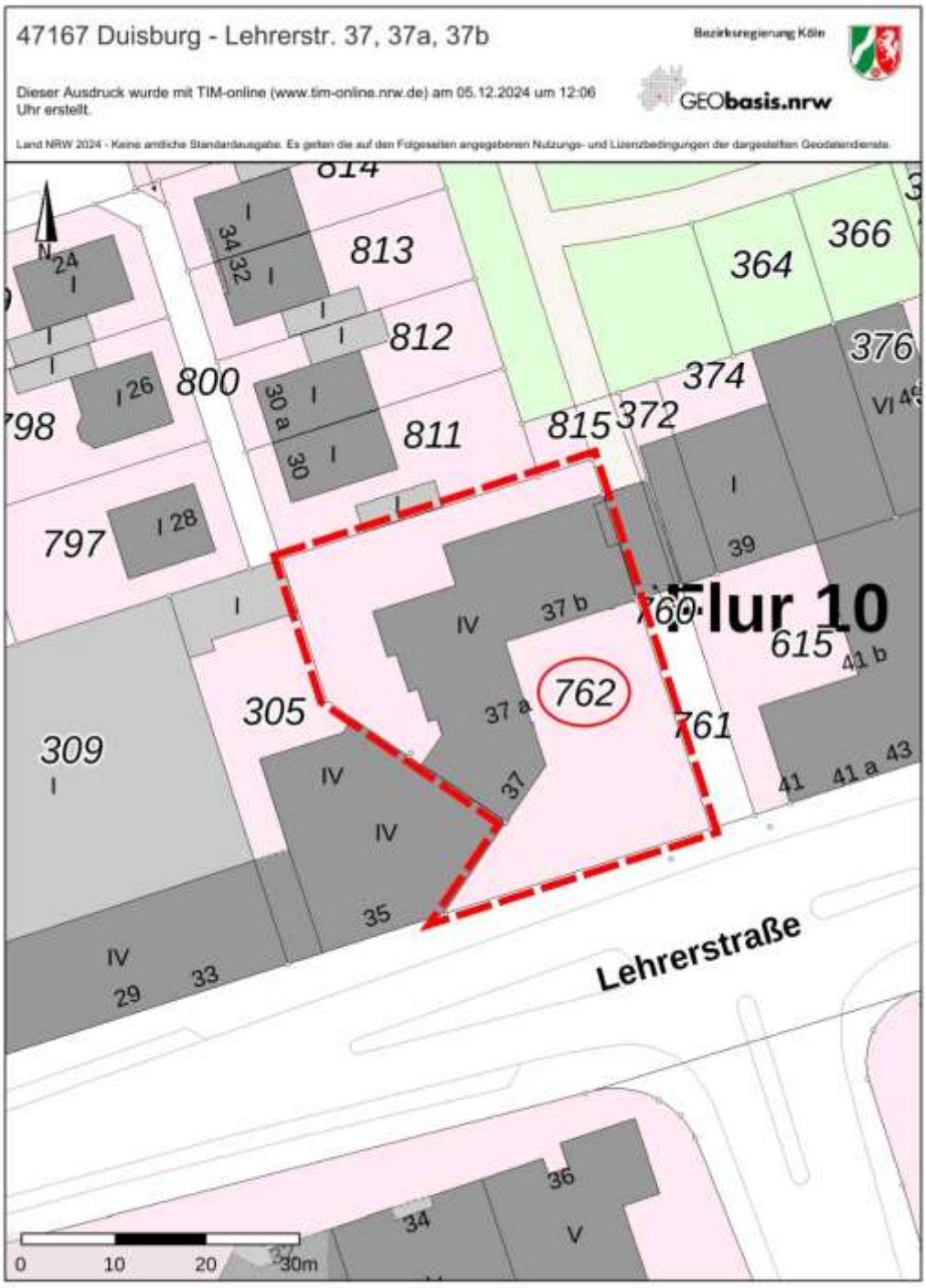


Bild 1: Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/ - Eigene Darstellung

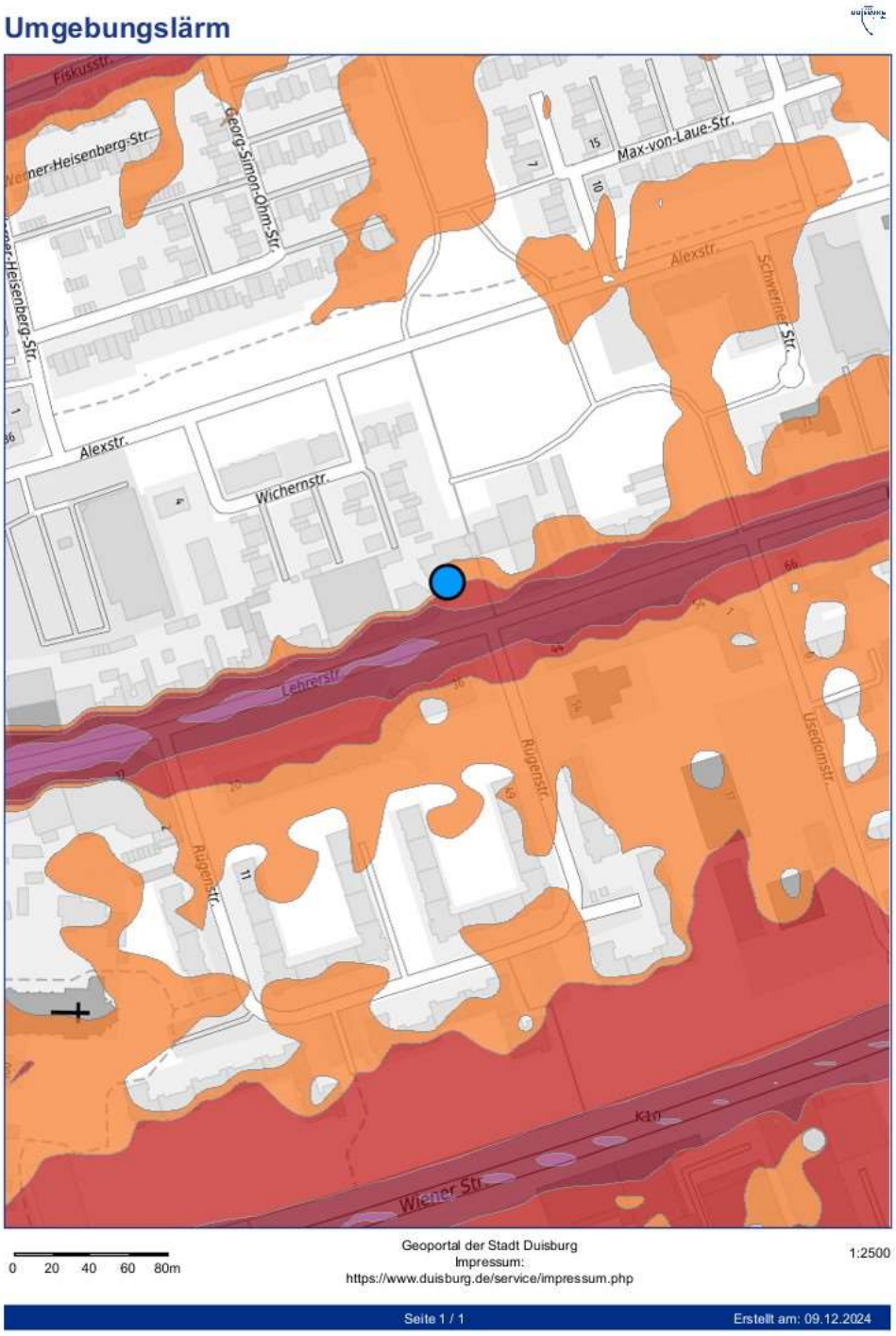
Anlage 5: Orthophoto

Seite 1 von 1

Bild 1: Quelle: https://www.geoportal.nrw/

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

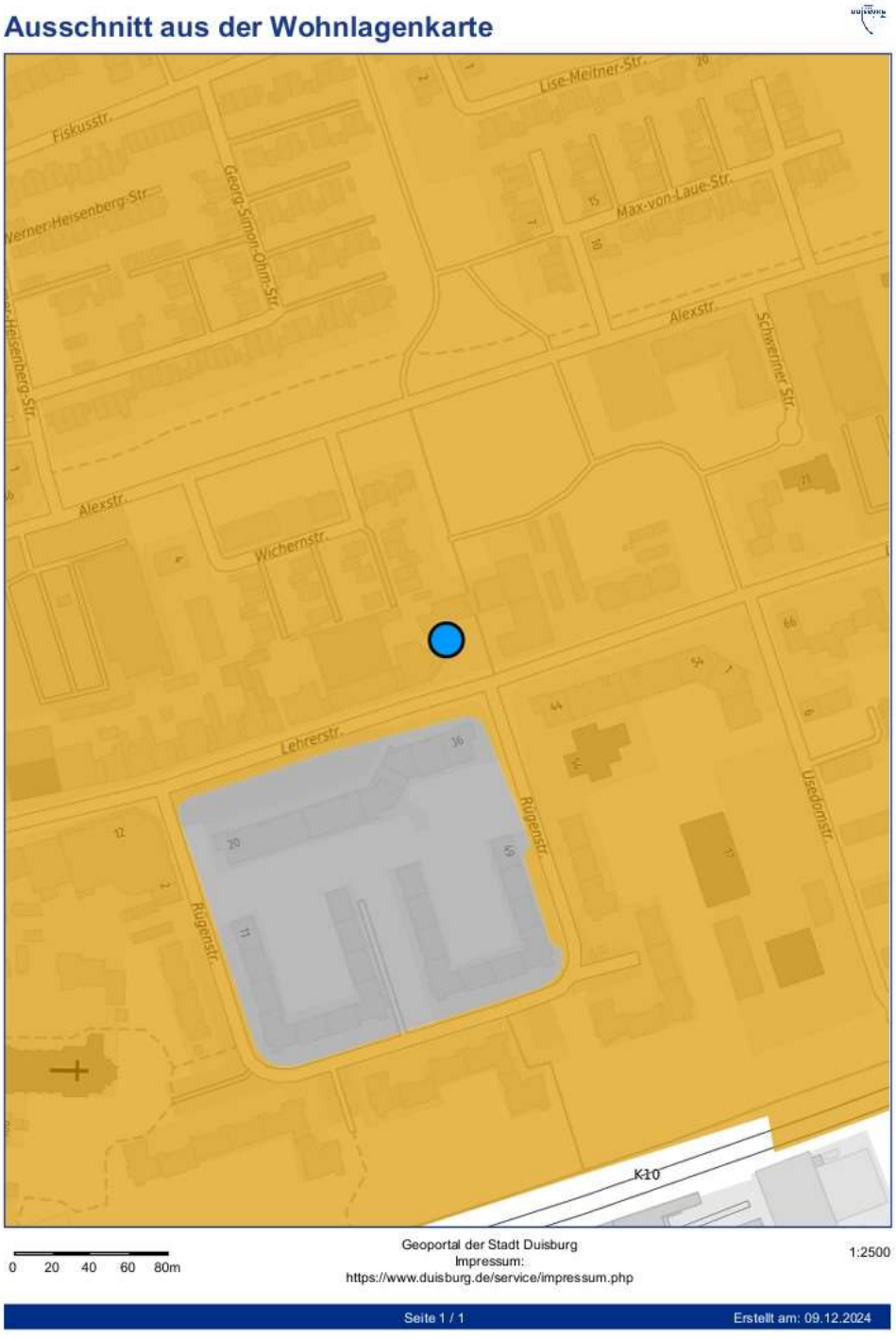
Seite 1 von 1



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

Anlage 7: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

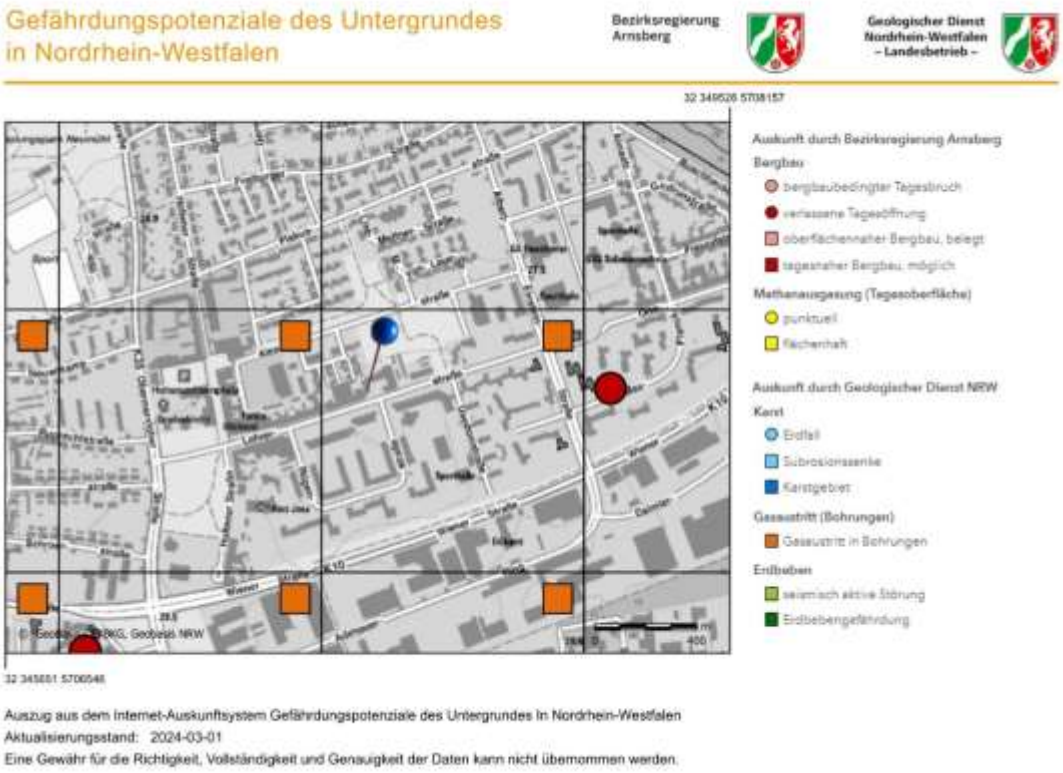
Seite 1 von 1



https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte

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

Seite 1 von 1



Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
Aktualisierungsstand: 2024-03-01
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

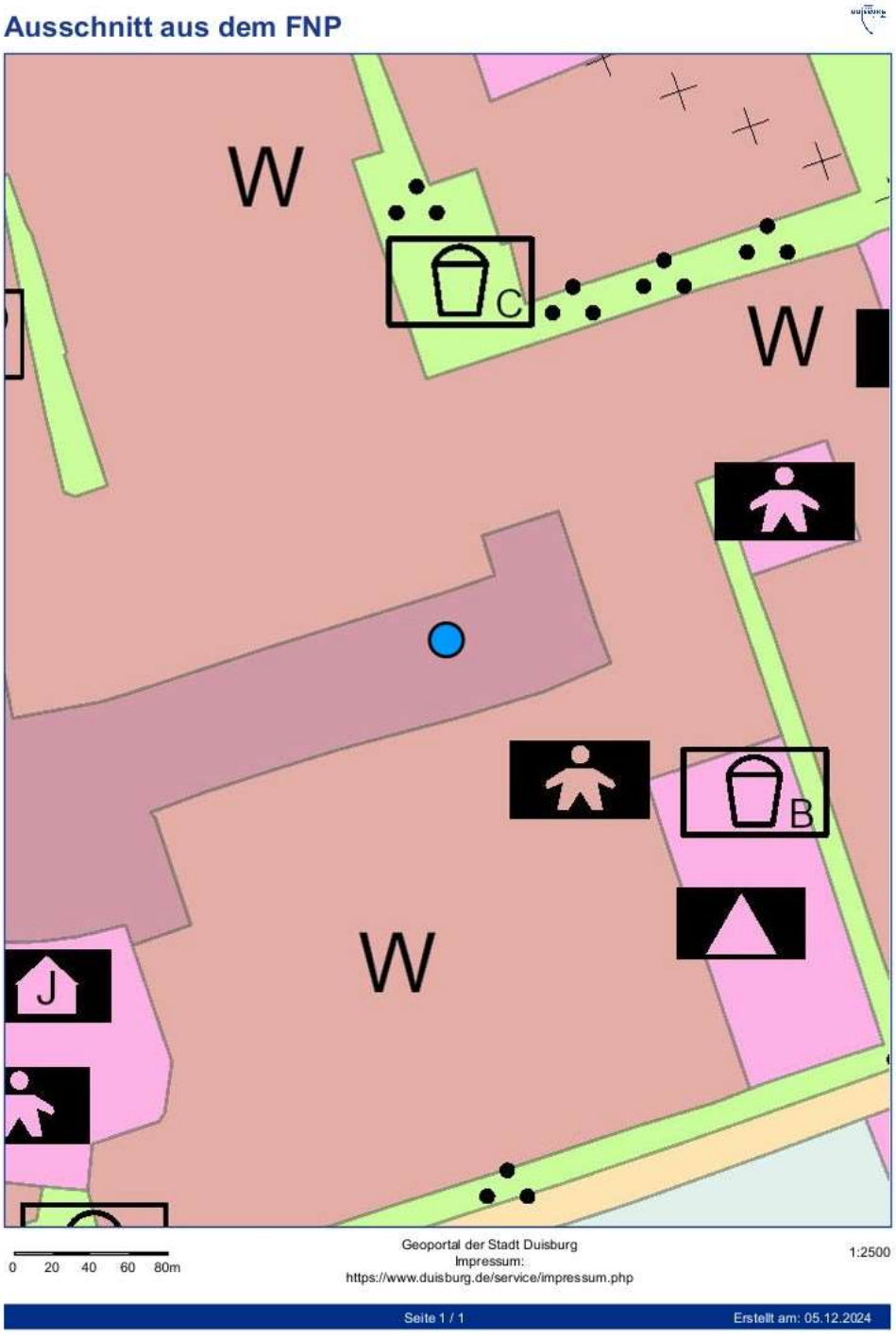
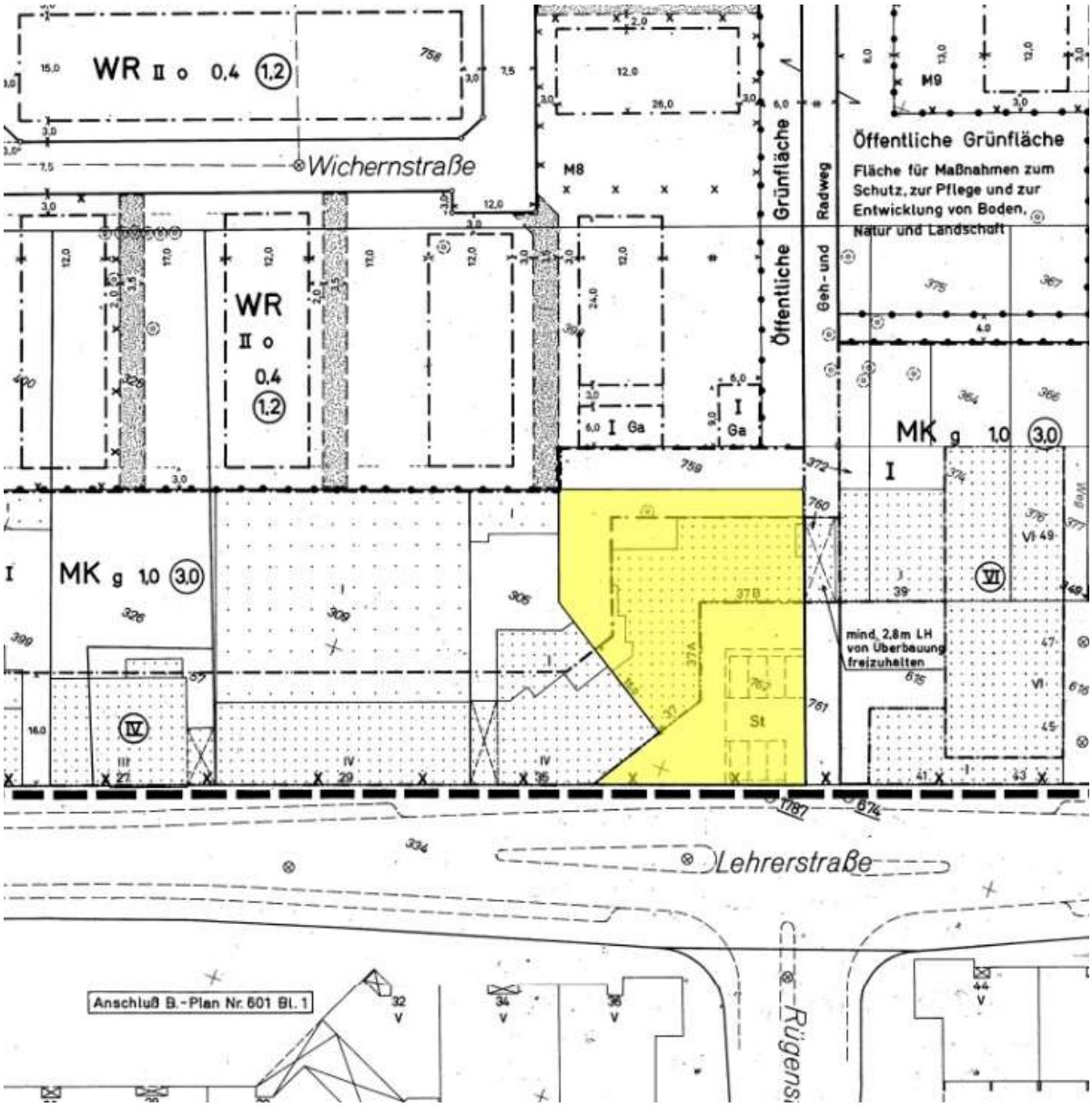


Bild 1: Quelle: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/fnp

Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/#

Anlage 11: Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen

In der Internetversion nicht enthalten