

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 b

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 47167 Duisburg, Lehrerstraße 55, 57, 59



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

1.530.000 €.

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	15
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	18
3.9	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.10	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
3.11	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	20
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	22
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
4.3	Bauzahlen	23
4.4	Nebengebäude	24
4.5	Außenanlagen	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25

5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	25
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	25
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	26
5.2	Bodenwertermittlung	27
5.3	Ertragswertermittlung	29
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.3.3	Ertragswertberechnung.....	32
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
6	Verkehrswert	45
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	46
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
8	Verzeichnis der Anlagen	47

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein 1995 im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Duisburg-Hamborn mit öffentlichen Mitteln errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit 24 öffentlich geförderten Wohneinheiten, einer Tiefgarage sowie zwei separaten Garagengebäuden mit weiteren 14 Garagen. Die Grundstücksgröße beträgt 2.287 m².

Soweit aus den Hausakten erkennbar und der Mietaufstellung zu entnehmen, bestehen 24 Wohneinheiten mit Größen von ca. 62 m² bzw. ca. 77 m².

Die Wohnungen verfügen im Erdgeschoss über Terrassen; ansonsten über Loggien bzw. Balkone. Es handelt sich zumeist um 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen mit Diele, Abstellkammer, Küche, WC und Bad/WC sowie Terrasse/Loggia/Balkon. Im Dachraum befinden sich einige abgemauerte Kellerersatz- bzw. -zusatzräume.

Die Immobilie vermittelt einen durchschnittlich bis mäßig gepflegten Gesamteindruck. Es besteht Instandhaltungsstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Baujahr:	1995 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	2.287 m ²
Wohnfläche:	1.608 m ²
Mietverhältnisse:	vermietet
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	<ul style="list-style-type: none">- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreiben einer Netzstation);- Zwangsverwaltungsvermerk;- Verfügungsbeschränkungsvermerk;- Zwangsversteigerungsvermerk
Besonderheiten:	<p>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.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Duisburg (Amt für Soziales und Wohnen) vom 21.10.2024 erfolgte die vorzeitige vollständige Rückzahlung der Fördermittel. Die Zweckbindung endet nach Ablauf der sogenannten Nachwirkungsfrist am 31.12.2031. Gegebenenfalls bestehen hierzu im Zwangsversteigerungsverfahren noch weitere Besonderheiten.</p>
Baulastenverzeichnis:	Stellplatz-Baulast über 22 Kfz-Stellplätze
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:	gezahlt bzw. abgegolten
Wertermittlungstichtag:	21.10.2024
Verkehrswert:	1.530.000 €
Ertragswert:	1.530.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Tiefgarage und zwei Garagentrakten
Objektadresse:	Lehrerstraße 55, 57, 59 47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 9437, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 10, Flurstück 757, zu bewertende Fläche 2.287 m ²

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, Az. 653 K 36/24)
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Xxx xxx
Sonstige Beteiligte:	Xxx Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	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 Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag.
Qualitätsstichtag:	21.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
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 57 Wohnung 3. Obergeschoss rechts
- Objekt Lehrerstraße 59 Wohnung 2. Obergeschoss 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 ergebenden Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- 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/dlde/zero-2-0)
- **Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem 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-Auskunftssystem “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 vorhanden (Stellplatzsicherung)
- f) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

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

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, 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.

Autobahnanschlüsse:

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. 550 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 vereinzelt gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen. Im nordöstlichen Bereich des Wertermittlungsgrundstücks grenzt eine großflächige öffentliche Grünfläche an.

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. 54,5 m

mittlere Tiefe:
ca. 42,0 m

Grundstück Größe:
Flurst. Nr.: 757 2.287 m²

Rechteckiges Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in nordwestliche 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 von der Straße in nordwestliche Richtung leicht abfallend.

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: <ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss• Telefonanschluss• Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Besondere Grenzverhältnisse bestehen nach Aktenlage nicht. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Zum Zwecke der Stellplatzsicherung ist das Wertermittlungsgrundstück dem jeweiligen Eigentümer und den Bewohnern der Grundstücke Lehrerstraße 37, 37 a u. 37 b zur Verfügung zu stellen (siehe Abschnitt 3.5 – Baulasten -).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 05.12.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: <ul style="list-style-type: none">• 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. 757 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. Darüber hinausgehende 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. 1) in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: <u>Lfd. Nr. 1</u> Grunddienstbarkeit (Recht eine Entsorgungsleitung zu haben, zu betreiben und zu unterhalten) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hamborn, Flur 10, Flurstücke 349, 372, 374, 376, 377, 378, 379. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. Oktober 1994 (UR-Nr. 362/94 des xxxxx) eingetragen am 15. November 1994. <u>Lfd. Nr. 8</u> Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Auf Grund Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 12.12.2023, AZ: 653 L 1/23. Eingetragen am 18.12.2023. <u>Lfd. Nr. 10</u> xxxxx, – xxxx -, 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.
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 10.12.2024 erfragt. Demnach besteht für das Grundstück das Baulastenblatt Nr. 4491 mit folgendem Inhalt:

Bezeichnung der Baulast

“Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Lehrerstraße 57, 55 und 59 Gemarkung Hamborn, Flur 10, Flurstück 757, eine Fläche für 22 Kfz-Abstellplätze zugunsten des jeweiligen Eigentümers und der Bewohner des Grundstückes Lehrerstraße 37, 37 a u. 37 b , Gemarkung Hamborn, Flur 10, Flurstück 397 zum Zwecke der Stellplatzsicherung zur Verfügung zu stellen.

Die zur Verfügung zu stellenden Flächen sind im Lageplan vom 24.5.1994 grün schraffiert dargestellt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

Diese Eintragung stützt sich auf die von der Stadt Duisburg, Liegenschaftsamt – am 4.7.1994 abgegebene Baulasterklärung.

Eingetragen am 12.7.1994”

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg war zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung 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 Wohnbaufläche (W) i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

(Anlage 9)

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 Wohnbaufläche (W) (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 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):

WR	= Reines Wohngebiet
IV	= Geschosszahl
o	= offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,2

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere textliche Festsetzungen zu

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- II. Festsetzungen gemäß § 9 (1) 21 Baugesetzbuch (BauGB)
- III. Festsetzungen zur Vorkehrung zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB)

Alle Außenbauteile der straßenseitigen Gebäudefront des Gebäudes Lehrerstraße Nrn. 55, 57, 59, das im WR-Gebiet liegt sowie die Gebäudefronten der Gebäude, die zur Alexstraße weisen, müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

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 Reinen Wohngebietes

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 757 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 mit einem ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage sowie zwei separaten Garagengebäuden mit weiteren 14 Garagen bebaut. Das Gebäude verfügt insgesamt über 24 öffentlich geförderte Wohnungen.

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 Gutachtererstellung 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:	als Zweispänner konzipiertes, freistehendes IV-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage sowie hofseitig angeordneten Terrassen und Balkonen; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1995 Baugenehmigung vom 06.07.1994 (Bauschein-Nr. 2053/94)
Modernisierung:	Geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Soweit aus den Hausakten erkennbar und der Mietaufstellung zu entnehmen, bestehen 24 Wohneinheiten mit Größen von ca. 62 m² bzw. ca. 77 m².

Die Wohnungen verfügen im Erdgeschoss über Terrassen; ansonsten über Loggien bzw. Balkone. Es handelt sich zumeist um 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen mit Diele, Abstellkammer, Küche, WC und Bad/WC sowie Terrasse/Loggia/Balkon.

Im Dachraum befinden sich einige abgemauerte Kellerersatz- bzw. -zusatzräume.

Die Tiefgarage verfügt über eine direkte Verbindung zum Treppenhaus.

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; die 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
Dach:	flach geneigte Satteldachkonstruktion in Holz mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen; Dachflächen gedämmt; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

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:	gemeinsame Zentralheizung mit Gasbefeuerung für die Häuser Nr. 55, 57 und 59; die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über Stahlflächheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche

Fensterlüftung) bzw. teilweise Schachtlüftung (Elektrolüfter) in den innenliegenden Bädern/WCs

Warmwasserversorgung: in den Wohnungen elektrisch betriebene Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die 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:	<p>Kellergeschoss: Beton mit Zementestrich</p> <p>Wohngeschosse: schwimmender Estrich mit unterschiedlichen Bodenbelägen (Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff)</p>
Wandbekleidungen:	überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen; Fliesenspiegel an den Objektwänden in den Küchen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tapeziert und gestrichen
Fenster:	<p>Kellergeschoss: Stahlgitterfenster</p> <p>Wohngeschosse: Kunststoff-Fenster mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; in den Erdgeschoss-Wohnungen manuell betriebene Kunststoff-Rollläden</p> <p>Dachgeschoss: Dachluken bzw. Dachflächenfenster</p>
Türen:	furnierte Wohnungseingangstüren aus Holz mit Futter und Bekleidung; furnierte Zimmertüren mit Futter und Bekleidung und guten Beschlägen
sanitäre Installation:	<p>Bäder (tlw. innenliegend), tür- bis deckenhoch überwiegend hell gefliest.</p> <p>Sanitäre Installationen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbauwannen oder Einbauduschen • Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie • Hänge-WC mit Aufputz-Spülkasten • Waschmaschinenanschlüsse <p>in baujahrtypischer Ausstattung und Qualität.</p> <p>Innenliegende Bäder mit Schachtlüftung (Elektrolüfter).</p>
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:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangsüberdachungen • giebelseitige Erkerbildungen aus Fensterelementen • Balkone mit verzinkten Geländern
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stellenweise geringfügige Feuchtigkeitsmerkmale sowie Grünspanbildungen an den Balkonen. • Grünspanbildung und Feuchtigkeitsmerkmale im Bereich einer giebelseitigen Auskragung oberhalb des Tiefgaragentors • stellenweise Feuchtigkeitsmerkmale innerhalb der Tiefgarage • Absenkungen im Pflaster innerhalb der Tiefgarage sowie stellenweise Beschädigungen im Bereich der Deckenverkleidungen • erhebliche Rissbildung in Wandbereichen im oberen Bereich des Treppenhauses • Feuchtigkeitsmerkmale im Bereich der Dachflächenfenster im Treppenhaus. • mieterseits wird schwacher Wasserdruck bemängelt • eine Mieterin beklagt schlecht schließende und undichte Fenster
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<p>Die Grundrisse der Wohnungen sind als zweckmäßig zu beurteilen. Von Vorteil in der Vermarktung sind die vorhandenen Terrassen/Loggien/Balkone. Die besichtigten Wohnungen vermitteln überwiegend einen gepflegten Eindruck.</p> <p>Die Hauseingangsbereiche sowie die hofseitige Gartenanlage wirken vernachlässigt.</p>

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. 547 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 3.210 m ²
Geschossfläche (städtebaulich):	ca. 2.200 m ²
Geschossfläche (wertrelevant):	ca. 2.200 m ²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 2.287 m² ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,96.

4.4 Nebengebäude

Tiefgarage (TG)

elektrisch betriebenes Roll-Gittertor;
innerhalb der TG verschließbare Kfz-Stellplätze;

Garagenhof (14 Fertiggaragen – System Kesting – mit Stahlschwingtoren)

Baumängel/-schäden

- im Bereich der Garagen bestehen stellenweise Feuchtigkeitsmerkmale mit Putzablösungen
- die Garagentore weisen stellenweise kleinere Beschädigungen und Moosbildungen auf

4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Tiefgaragenzufahrt (Betonverbundsteinpflaster)
- Hofbefestigung (Betonverbundsteinpflaster) mit Entwässerung
- Vorgartenanlage (Rasen) mit Einfriedigung (Metallgitterzaun)
- Hauszugangsbereiche in Betonverbundsteinpflaster
- oberhalb der Fertiggaragen angelegte Terrassenfläche mit verzinktem Stahlgeländer
- Müllboxen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **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. 2041 / Salzmannstr. Höhe Hs. Nr. 5---(34792/5707762)---Mehrfamilienhäuser, Hand) **190 €/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)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III - 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)	=	0,96
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	2.287 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	42 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)	= 190,00 €/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. 2041 / Salzmannstr. Höhe Hs. Nr. 5---(34792/5707762)---Mehrfamilienhäuser, Hand	vergleichbar	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 190,00 €/m ²	
WGFZ	1,0	0,96	× 0,98	E3
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.287	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

Vollgeschosse	III - IV	IV	×	1,00	
Tiefe (m)	30	42	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	186,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	186,20 €/m²	
Fläche		×	2.287 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	425.839,40 € <u>rd. 426.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 insgesamt **426.000 €**.

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 Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

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.

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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) ca.	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus	1	Lehrerstr. 55 - Wohnung EG links	77		4,69	361,02	4.332,24
	2	Lehrerstr. 55 - Wohnung EG rechts	62		4,69	290,69	3.488,28
	3	Lehrerstr. 55 - Wohnung 1. OG links	77		4,69	361,02	4.332,24
	4	Lehrerstr. 55 - Wohnung 1. OG rechts	62		4,69	290,69	3.488,28
	5	Lehrerstr. 55 - Wohnung 2. OG links	77		4,69	361,02	4.332,24
	6	Lehrerstr. 55 - Wohnung 2. OG rechts	62		4,69	290,69	3.488,28
	7	Lehrerstr. 55 - Wohnung 3. OG links	77		4,69	361,02	4.332,24
	8	Lehrerstr. 55 - Wohnung 3. OG rechts	62		4,84	300,00	3.600,00
	9	Lehrerstr. 57 - Wohnung EG links	62		4,69	290,69	3.488,28
	10	Lehrerstr. 57 - Wohnung EG rechts	62		4,69	290,69	3.488,28
	11	Lehrerstr. 57 - Wohnung 1. OG links	62		4,69	290,69	3.488,28
	12	Lehrerstr. 57 - Wohnung 1. OG rechts	62		4,69	290,69	3.488,28
	13	Lehrerstr. 57 - Wohnung 2. OG links	62		4,69	290,69	3.488,28
	14	Lehrerstr. 57 - Wohnung 2. OG rechts	62		4,69	290,69	3.488,28
	15	Lehrerstr. 57 - Wohnung 3. OG links	62		4,69	290,69	3.488,28
	16	Lehrerstr. 57 - Wohnung 3. OG rechts	62		4,69	290,69	3.488,28

17	Lehrerstr. 59 - Wohnung EG links	62		4,69	290,69	3.488,28
18	Lehrerstr. 59 - Wohnung EG rechts	77		4,69	361,02	4.332,24
19	Lehrerstr. 59 - Wohnung 1. OG links	62		4,69	290,69	3.488,28
20	Lehrerstr. 59 - Wohnung 1. OG rechts	77		4,69	361,02	4.332,24
21	Lehrerstr. 59 - Wohnung 2. OG links	62		4,69	290,69	3.488,28
22	Lehrerstr. 59 - Wohnung 2. OG rechts	77		4,69	361,02	4.332,24
23	Lehrerstr. 59 - Wohnung 3. OG links	62		4,69	290,69	3.488,28
24	Lehrerstr. 59 - Wohnung 3. OG rechts	77		4,69	361,02	4.332,24
1	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		1	40,90	40,90	490,80
2	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	-	0,00	0,00
3	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		1	-	0,00	0,00
4	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		1	41,00	41,00	492,00
5	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		1	41,00	41,00	492,00
6	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		Fahrrad	-	0,00	0,00
7	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		Fahrrad	-	0,00	0,00
8	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		1	40,90	40,90	490,80
9	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		1	-	0,00	0,00
10	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG		1	50,00	50,00	600,00

11	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80
12	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00
13	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	25,00	25,00	300,00
14	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80
15	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80
16	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00
17	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	50,00	50,00	600,00
18	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00
19	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80
20	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
21	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00
22	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00
23	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	41,00	41,00	492,00
24	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00
25	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80
26	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80
27	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	41,00	41,00	492,00
28	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00

29	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80	
30	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80	
31	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80	
32	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00	
33	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00	
34	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00	
35	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00	
36	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	50,00	50,00	600,00	
37	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80	
38	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	40,90	40,90	490,80	
39	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00	
40	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	-	0,00	0,00	
41	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	41,00	41,00	492,00	
42	Lehrerstr. 55, 57, 59 – Tiefgarage KG	1	50,00	50,00	600,00	
Summe			1.608,00	40	8.590,21	103.082,52

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) ca.	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus	1	Lehrerstr. 55 - Wohnung EG links	77		6,94	534,38	6.412,56
	2	Lehrerstr. 55 - Wohnung EG rechts	62		7,05	437,10	5.245,20
	3	Lehrerstr. 55 - Wohnung 1. OG links	77		6,94	534,38	6.412,56
	4	Lehrerstr. 55 - Wohnung 1. OG rechts	62		7,05	437,10	5.245,20
	5	Lehrerstr. 55 - Wohnung 2. OG links	77		6,94	534,38	6.412,56
	6	Lehrerstr. 55 - Wohnung 2. OG rechts	62		7,05	437,10	5.245,20
	7	Lehrerstr. 55 - Wohnung 3. OG links	77		6,94	534,38	6.412,56
	8	Lehrerstr. 55 - Wohnung 3. OG rechts	62		7,05	437,10	5.245,20
	9	Lehrerstr. 57 - Wohnung EG links	62		7,05	437,10	5.245,20
	10	Lehrerstr. 57 - Wohnung EG rechts	62		7,05	437,10	5.245,20
	11	Lehrerstr. 57 - Wohnung 1. OG links	62		7,05	437,10	5.245,20
	12	Lehrerstr. 57 - Wohnung 1. OG rechts	62		7,05	437,10	5.245,20
	13	Lehrerstr. 57 - Wohnung 2. OG links	62		7,05	437,10	5.245,20
	14	Lehrerstr. 57 - Wohnung 2. OG rechts	62		7,05	437,10	5.245,20
	15	Lehrerstr. 57 - Wohnung 3. OG links	62		7,05	437,10	5.245,20
	16	Lehrerstr. 57 - Wohnung 3. OG rechts	62		7,05	437,10	5.245,20

17	Lehrerstr. 59 - Wohnung EG links	62		7,05	437,10	5.245,20
18	Lehrerstr. 59 - Wohnung EG rechts	77		6,94	534,38	6.412,56
19	Lehrerstr. 59 - Wohnung 1. OG links	62		7,05	437,10	5.245,20
20	Lehrerstr. 59 - Wohnung 1. OG rechts	77		6,94	534,38	6.412,56
21	Lehrerstr. 59 - Wohnung 2. OG links	62		7,05	437,10	5.245,20
22	Lehrerstr. 59 - Wohnung 2. OG rechts	77		6,94	534,38	6.412,56
23	Lehrerstr. 59 - Wohnung 3. OG links	62		7,05	437,10	5.245,20
24	Lehrerstr. 59 - Wohnung 3. OG rechts	77		6,94	534,38	6.412,56
1	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	40,00	40,00	480,00
2	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	40,00	40,00	480,00
3	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	40,00	40,00	480,00
4	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	40,00	40,00	480,00
5	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	40,00	40,00	480,00
6	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		Fahrrad	-	0,00	0,00
7	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		Fahrrad	-	0,00	0,00
8	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	40,00	40,00	480,00
9	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	40,00	40,00	480,00
10	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG		1	40,00	40,00	480,00

11	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
12	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
13	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
14	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
15	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
16	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
17	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
18	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
19	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
20	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
21	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
22	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
23	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
24	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
25	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
26	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
27	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
28	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00
29	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00

30	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
31	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
32	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
33	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
34	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
35	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
36	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
37	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
38	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
39	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
40	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
41	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
42	Lehrerstr. 55, 57, 59 - Tiefgarage KG	1	40,00	40,00	480,00		
Summe			1.608,00	40		12.868,64	154.423,68

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 51.341,16 € 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)		154.423,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	39.702,87 €
jährlicher Reinertrag	=	114.720,81 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 426.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	23.430,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	91.290,81 €
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	=	1.551.669,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	426.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.977.669,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.977.669,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	449.789,00 €
Ertragswert	=	1.527.880,90 €
	rd.	1.530.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein örtliches Aufmaß des Wertermittlungsobjekts wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen wurden den 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.)	24 Whg. × 351,00 €	8.424,00 €
	Garagen (Gar.)	40 Gar. × 46,00 €	1.840,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1.608,00 m ² × 13,80 €/m ²	22.190,40 €
	Garagen (Gar.)	40 Gar. × 104,00 €	4.160,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		3.088,47 €
Summe			39.702,87 €

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 Standardabweichung von $\pm 1,8$ Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 (± 7) Jahren.

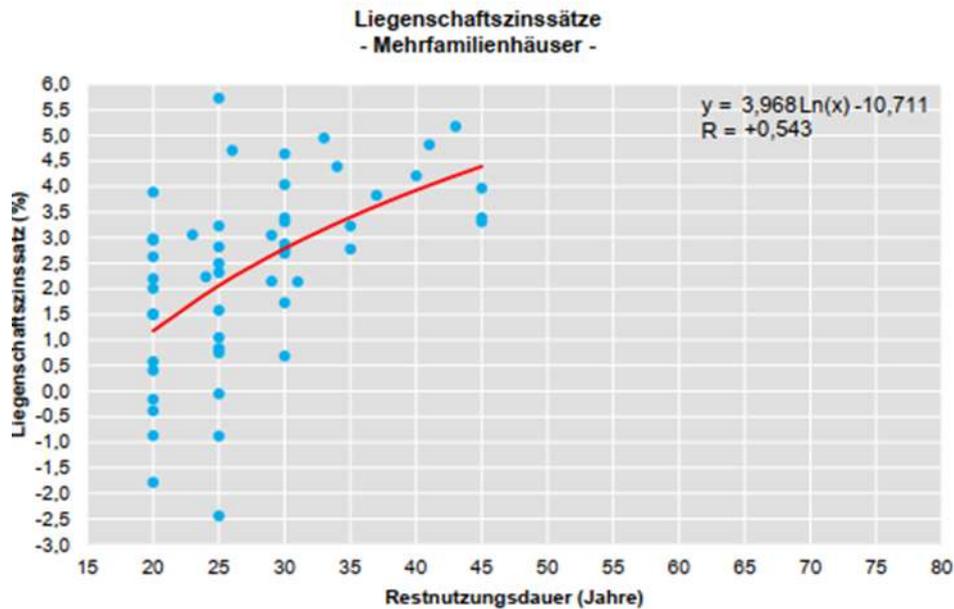
Darüber hinaus wird eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatz von der Restnutzungsdauer bis 45 Jahre ausgewiesen (GMB 2024, S. 52).

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	$\pm 1,8$

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

¹ Die Nettokaltniete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.



Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,
- der (deutlich) höheren Restnutzungsdauer (51 Jahre),
- der Anzahl der Wohneinheiten 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.

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	-424.789,00 €
•	
Bauschäden	-25.000,00 €
• Pauschaler Ansatz	-25.000,00 €
Summe	-449.789,00 €

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 Kostenmiete¹.

Das Standardverfahren geht zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen von einem marktüblich erzielbaren Rohertrag (Nettokaltemiete) 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 55, 57, 59

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	9437	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	10	757

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 mit rd.

1.530.000 €

in Worten: eine Million fünfhundertdreißigtausend 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

WoFIV:

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

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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-Auskunftssystem 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 15



Bild 1: Ansicht des Wertermittlungsobjektes



Bild 2: Ansicht der Umgebung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 15



Bild 3: Ansicht der Umgebung



Bild 4: Rückansicht des Wertermittlungsobjektes

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 15



Bild 5: Giebelansicht des Wertermittlungsobjektes



Bild 6: Rückansicht des Wertermittlungsobjektes

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 15



Bild 7: Hofansicht des Wertermittlungsobjektes



Bild 8: Hofansicht des Wertermittlungsobjektes

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 15



Bild 9: Ansicht des Hauseingangs (Nr. 55)



Bild 10: Innenansicht des Treppenhauses

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 15

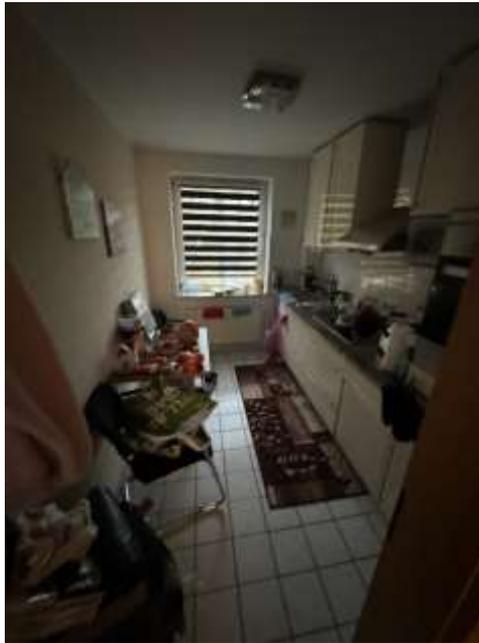


Bild 11: Innenansicht der Wohnung 3. OG rechts, Hs.-Nr. 57



Bild 12: Innenansicht der Wohnung 3. OG rechts, Hs.-Nr. 57

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 15



Bild 13: Innenansicht der Wohnung 3. OG rechts, Hs.-Nr. 57



Bild 14: Innenansicht der Wohnung 3. OG rechts, Hs.-Nr. 57

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 15



Bild 15: Innenansicht der Wohnung 3. OG rechts, Hs.-Nr. 57



Bild 16: Balkon-/Loggia Ansicht der Wohnung 3. OG rechts, Hs.-Nr. 57

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 15



Bild 17: Innenansicht des Dachgeschosses (DG)

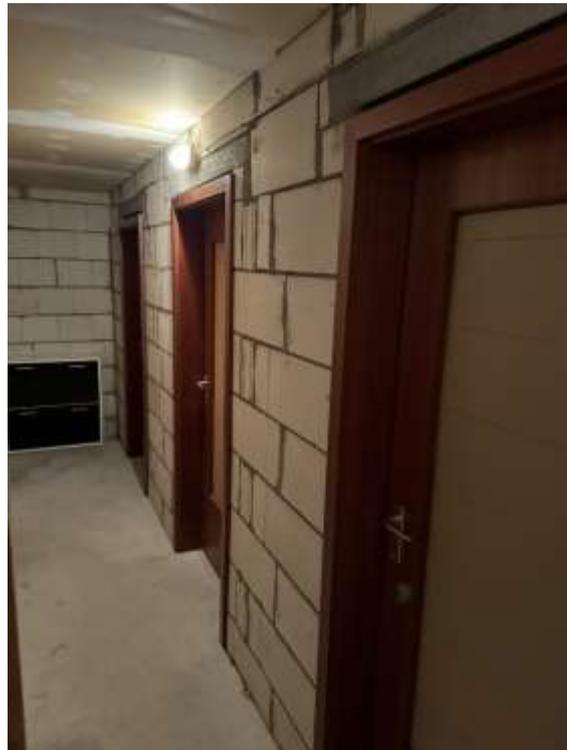


Bild 18: Innenansicht des Dachgeschosses (DG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 15



Bild 19: Ansicht der Heizungsanlage

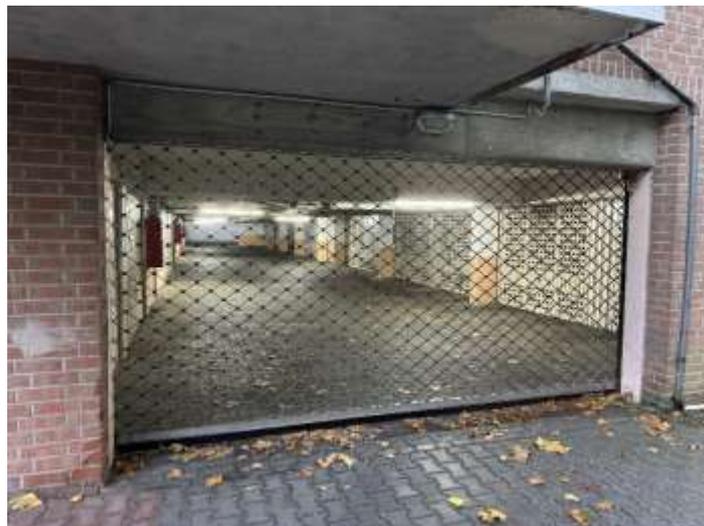


Bild 20: Ansicht der Tiefgarage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 15



Bild 21: Innenansicht der Tiefgarage



Bild 22: Ansicht der Garagenanlage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 15



Bild 23: Ansicht der Garagenzufahrt



Bild 24: Schadensbild (außen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 15



Bild 25: Schadensbild (außen)



Bild 26: Schadensbild (außen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 15



Bild 27: Schadensbild (innen)



Bild 28: Schadensbild (innen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 15



Bild 29: Schadensbild (innen)

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

Seite 1 von 8

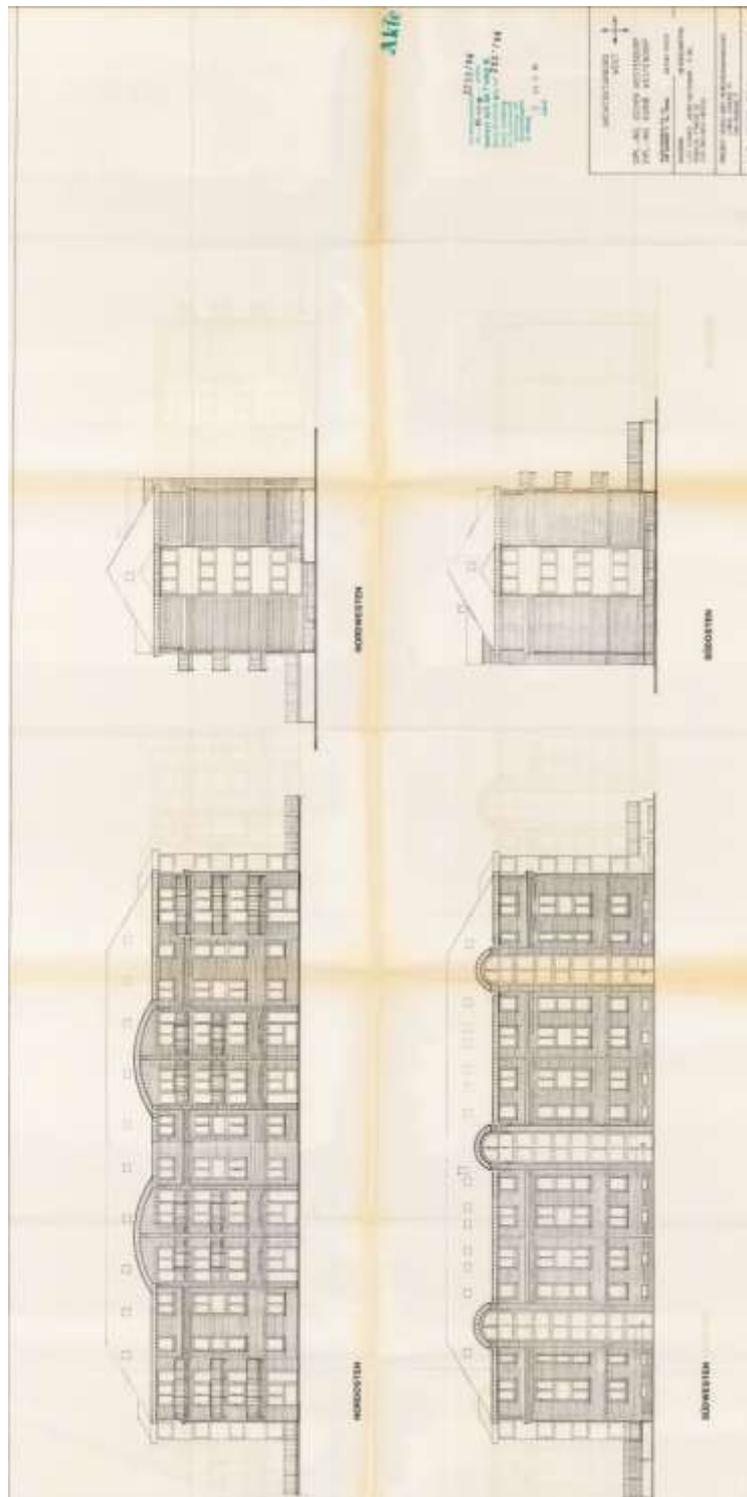


Bild 1: Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 8

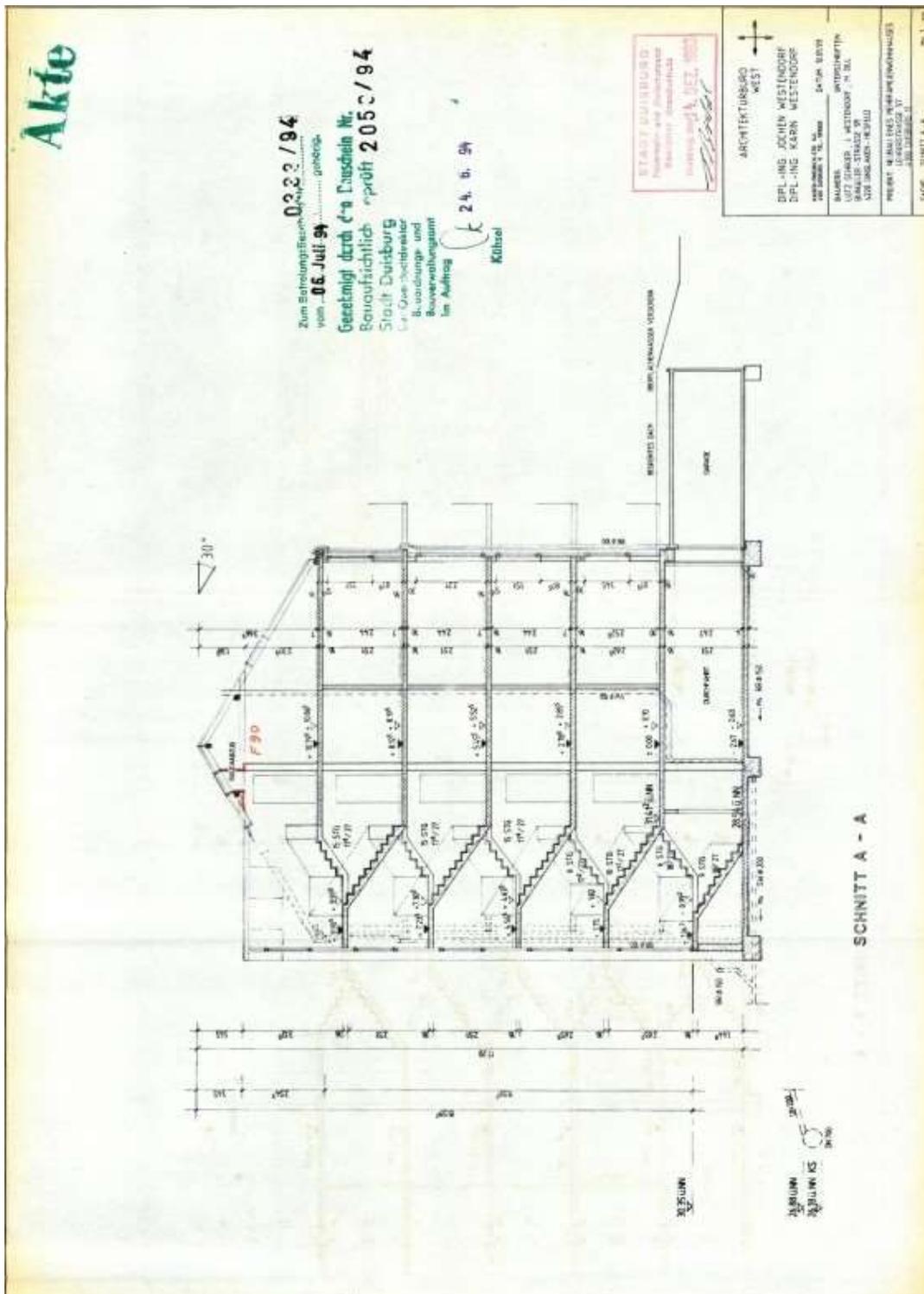


Bild 2: Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 8

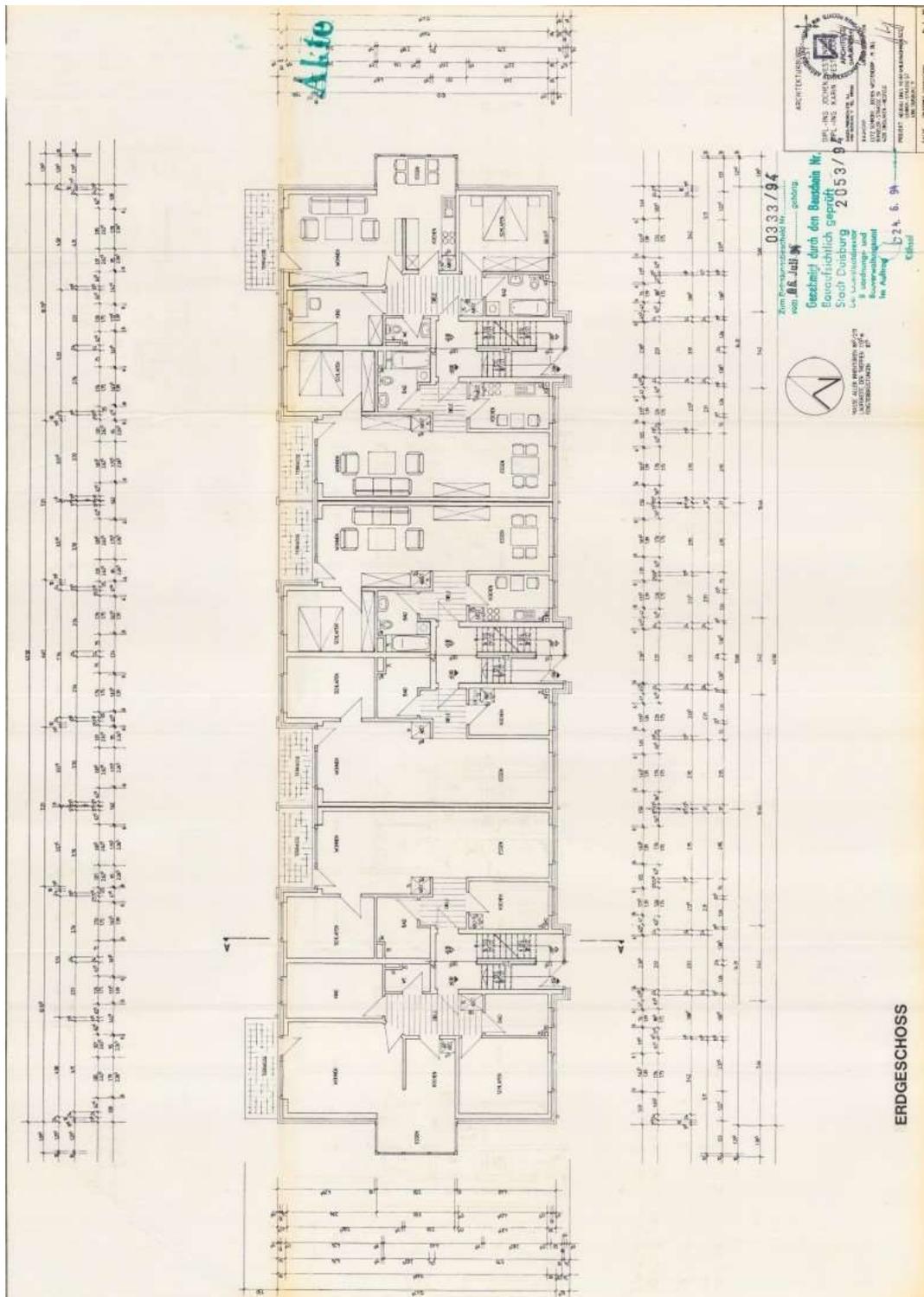


Bild 4: Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 8

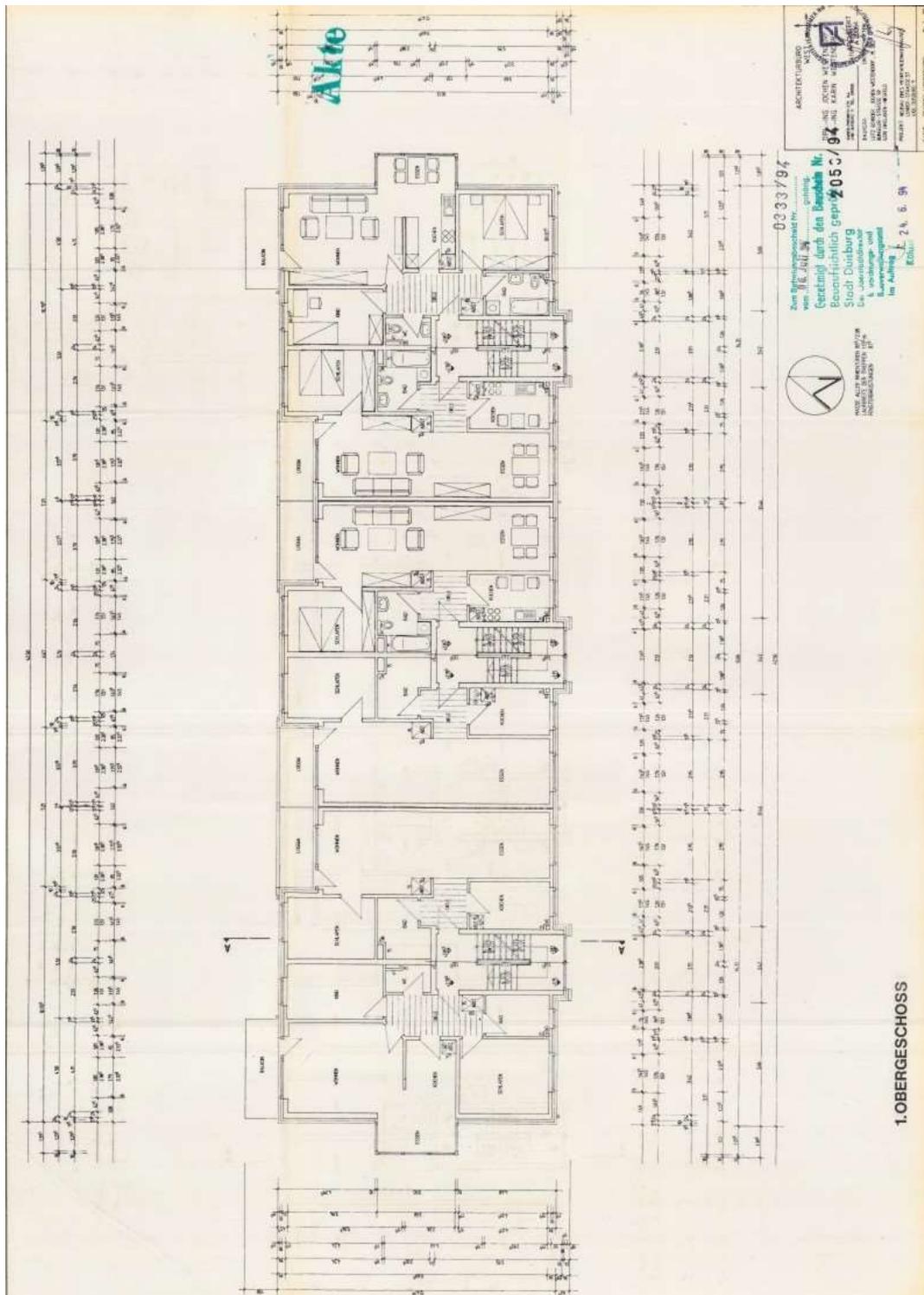


Bild 5: Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 8

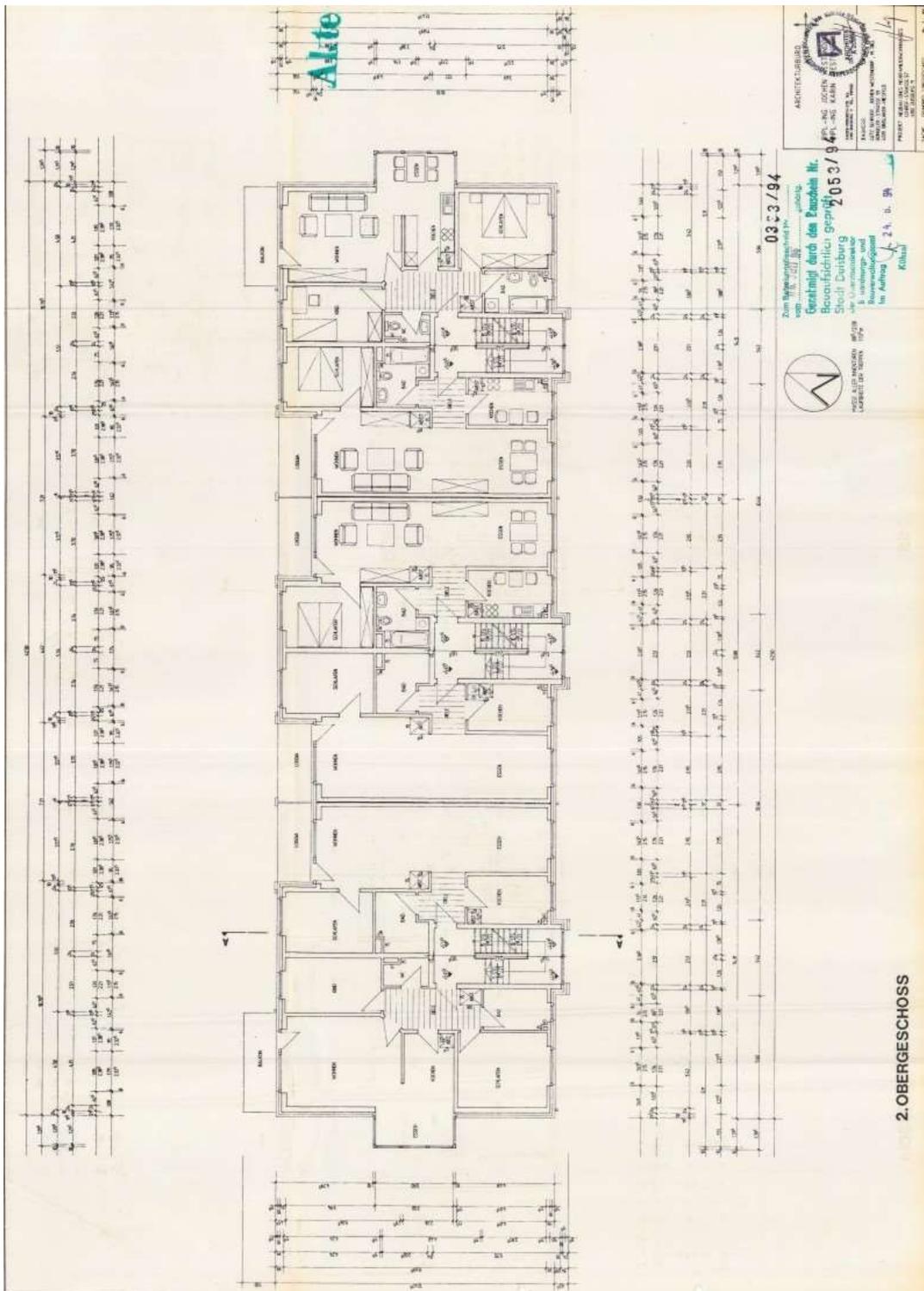


Bild 6: Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 8

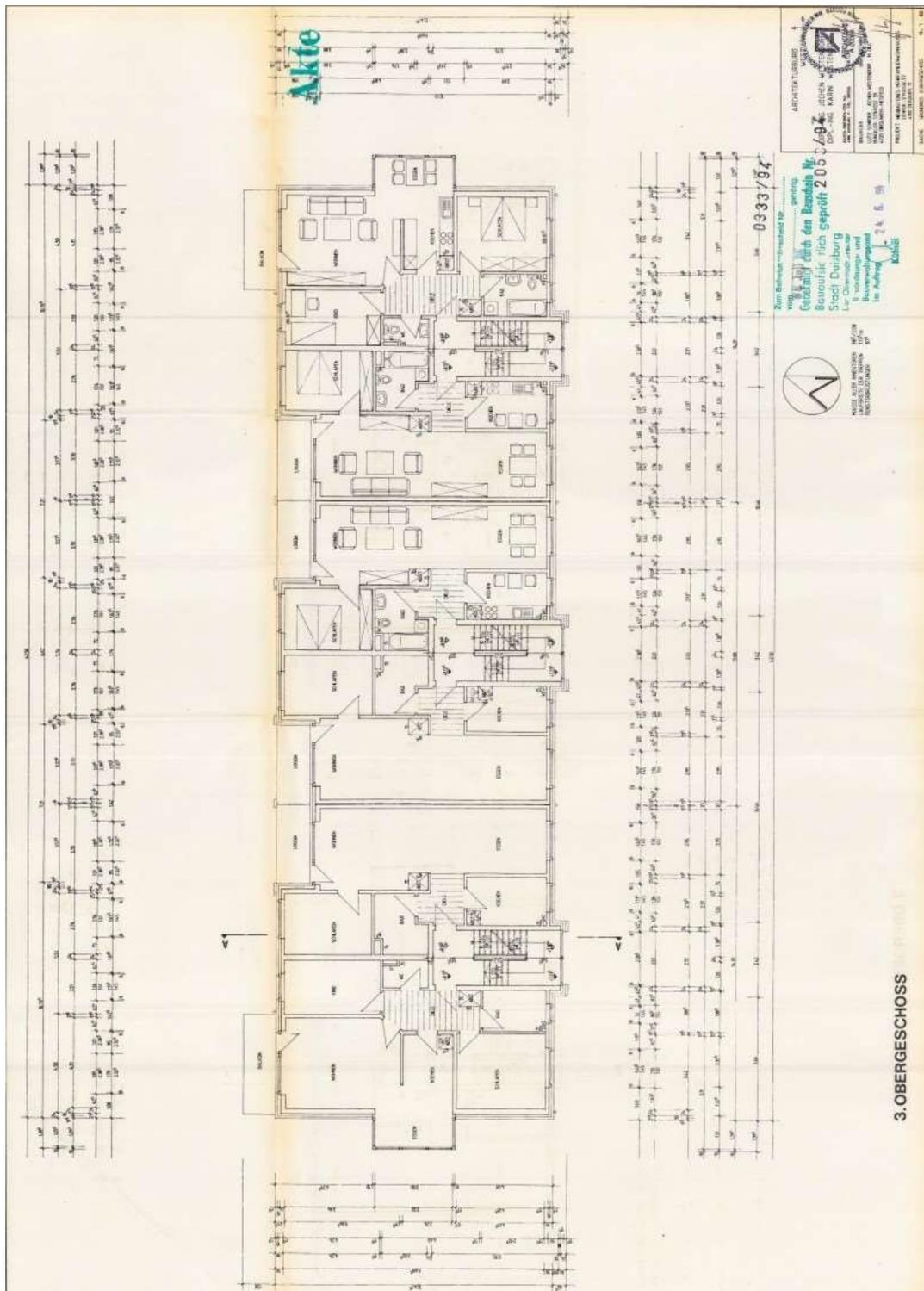


Bild 7: Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 8 von 8

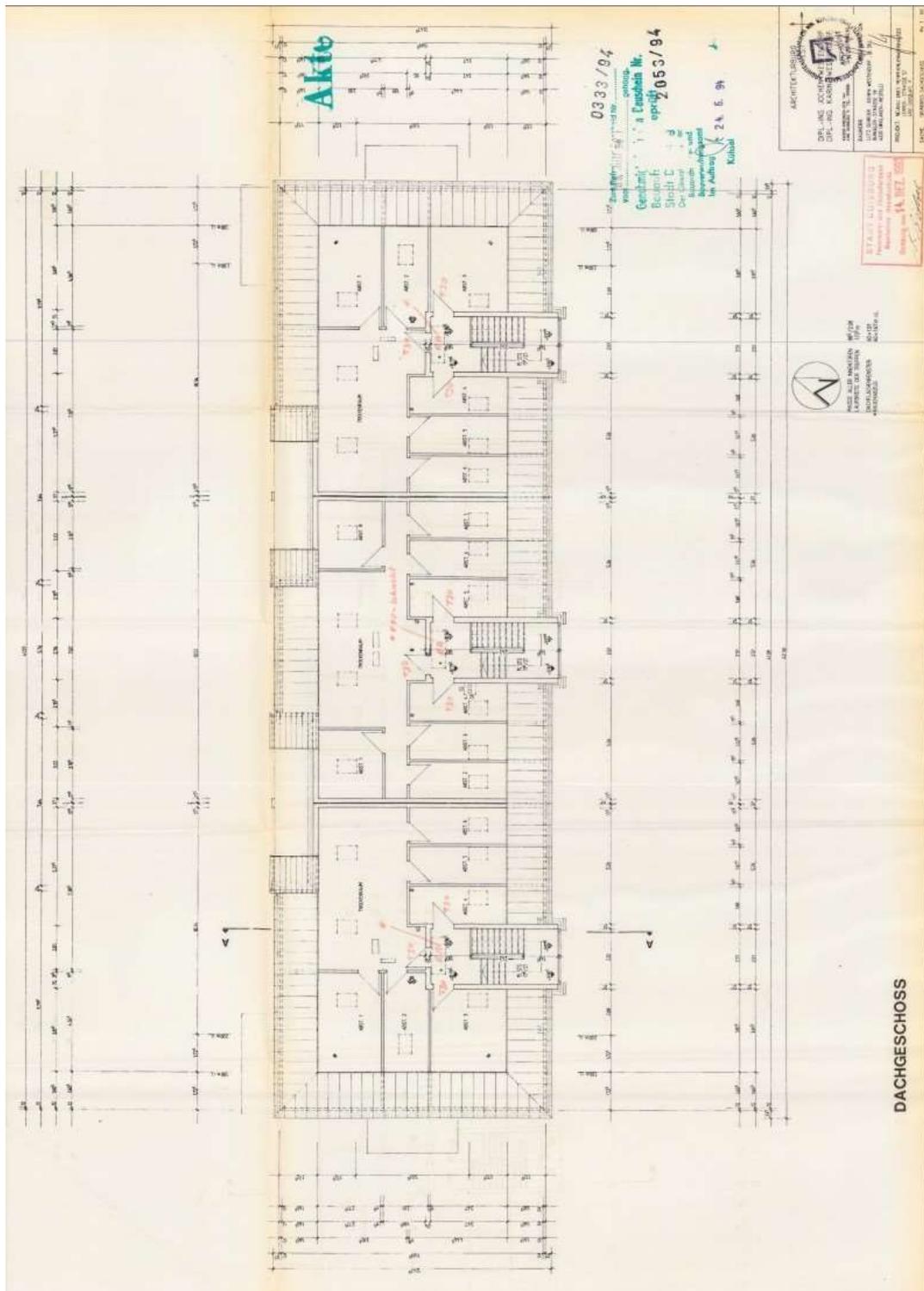


Bild 8: Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

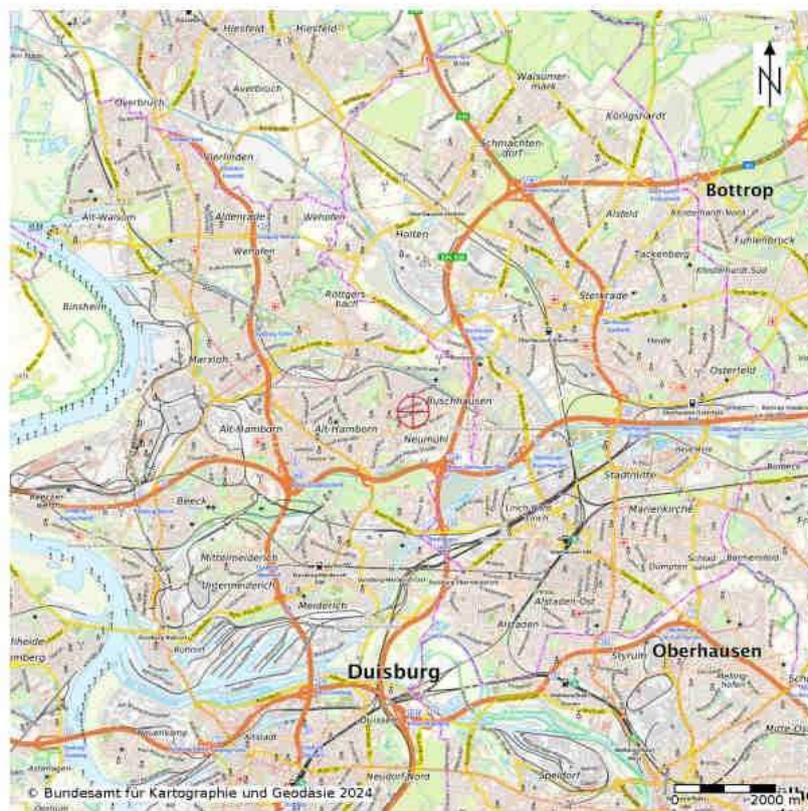
Seite 1 von 2



Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 47167
Ort: Duisburg
Straße: Lehrerstraße
Hausnummer: 57



Transaktionsnummer: 20241216-26828-094600

- 1 -

Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 47167
 Ort: Duisburg
 Straße: Lehrerstraße
 Hausnummer: 57



Transaktionsnummer: 2.0241216-26828-094600

- 1 -

Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

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

Umgebungslärm



0 20 40 60 80m
Geoportal der Stadt Duisburg
Impressum:
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php> 1:2500

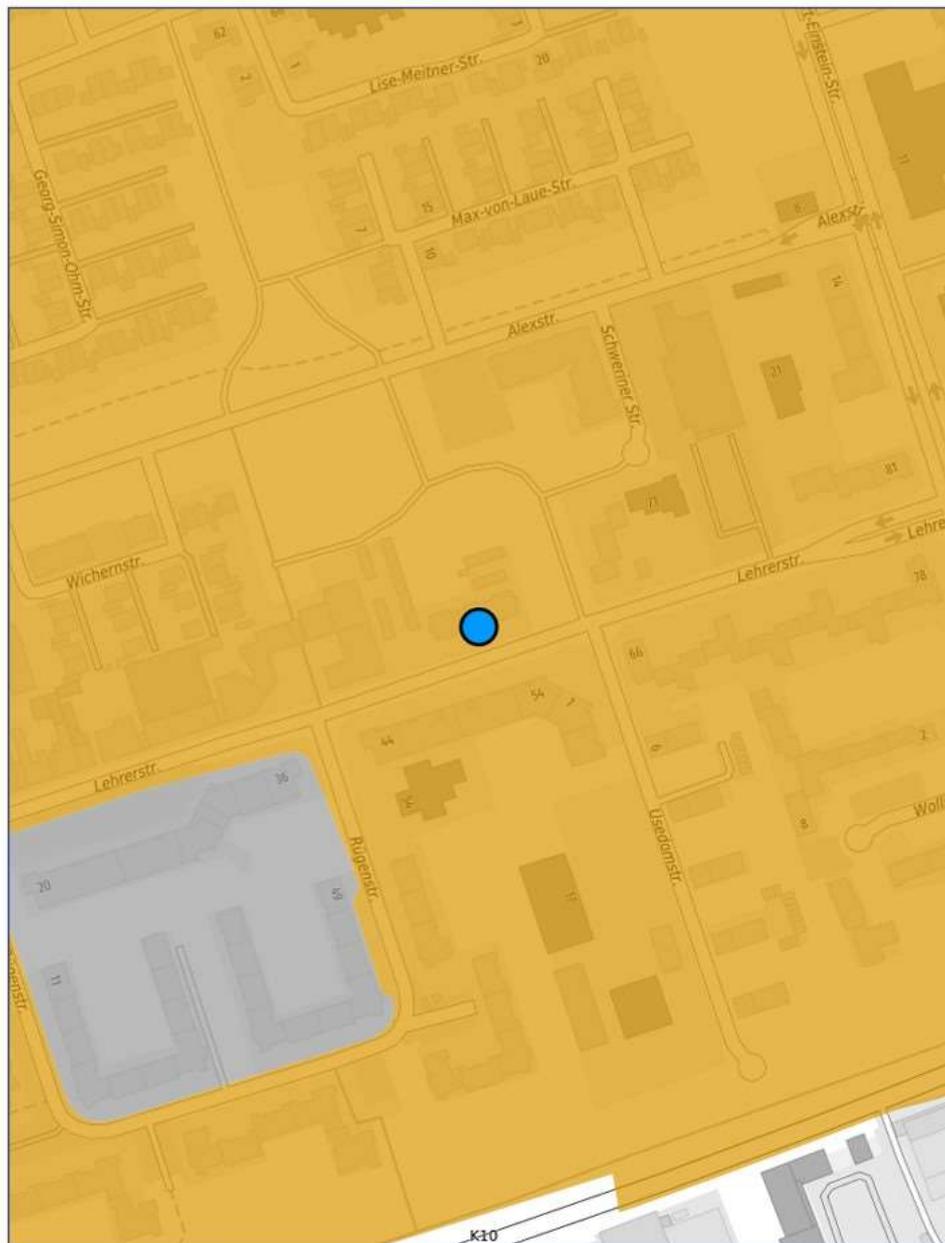
Seite 1 / 1 Erstellt am: 09.12.2024

Quelle: <https://umgebungslaerm.nrw>

Anlage 7: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte



0 20 40 60 80m
Geoportal der Stadt Duisburg
Impressum:
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php>
1:2500

Seite 1 / 1
Erstellt am: 09.12.2024

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

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

Seite 1 von 1

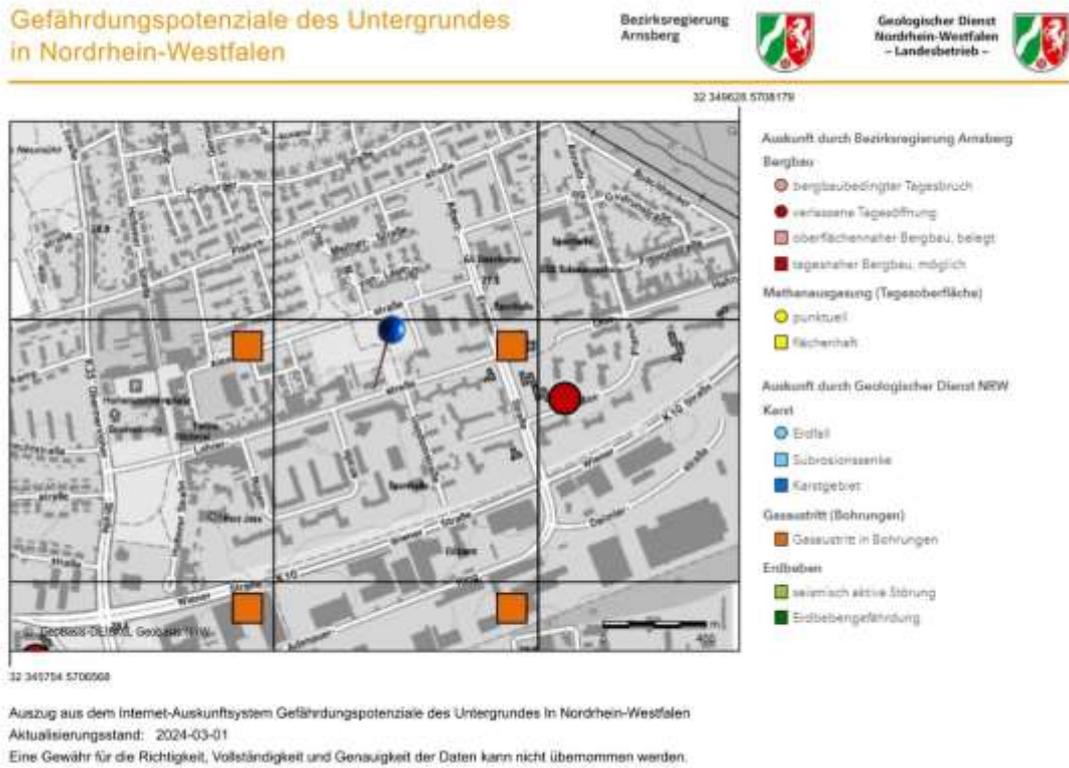


Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

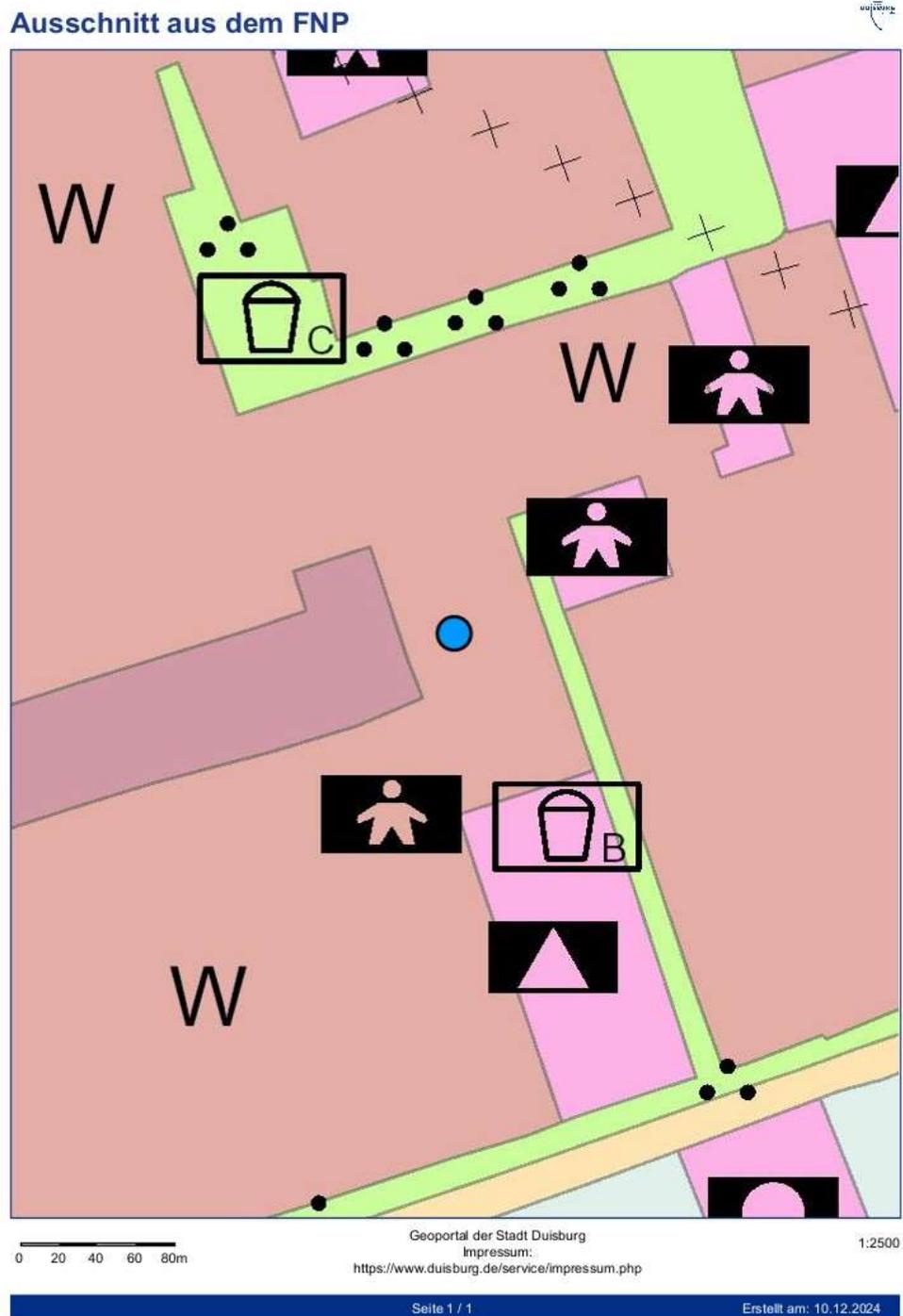
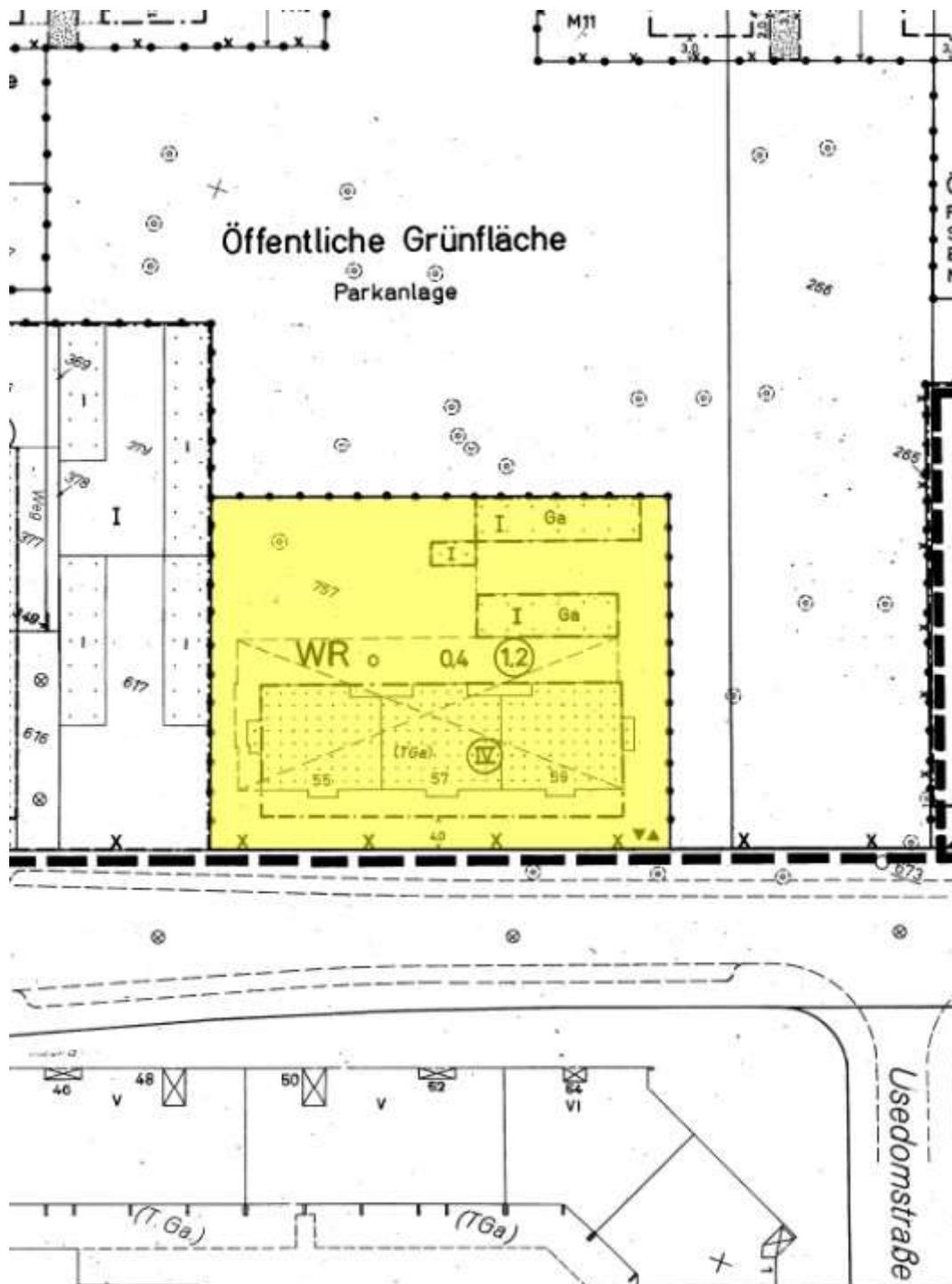


Bild 1: Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/fnp>

Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



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

Anlage 11: Berechnung des Barwert der Mietabweichungen

In der Internetversion nicht enthalten