

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: 17.06.2025
Az.: 654 K 9-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

- a) im **Wohnungsgrundbuch von Beeck, Blatt 5111** eingetragenen **37,900/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenhof bebauten Grundstück, Gemarkung Beeck, Flur 18, Flurstück 268 in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a, Größe: 1.302 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 gekennzeichneten Wohnung im DG des Hauses Lehnhofstr. 4a und einem Kellerraum mit gleicher Nummer**
- b) im **Wohnungsgrundbuch von Beeck, Blatt 5112** eingetragenen **37,900/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenhof bebauten Grundstück, Gemarkung Beeck, Flur 18, Flurstück 268 in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a, Größe: 1.302 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichneten Räumlichkeiten im DG rechts des Hauses Lehnhofstr. 4a und dem Kellerraum mit gleicher Nummer**
- c) im **Teileigentumsgrundbuch von Beeck, Blatt 5115** eingetragenen **5,000/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenhof bebauten Grundstück, Gemarkung Beeck, Flur 18, Flurstück 268 in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a, Größe: 1.302 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 gekennzeichneten Garage**
- d) im **Teileigentumsgrundbuch von Beeck, Blatt 5119** eingetragenen **5,000/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenhof bebauten Grundstück, Gemarkung Beeck, Flur 18, Flurstück 268 in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a, Größe: 1.302 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 gekennzeichneten Garage**
- e) im **Teileigentumsgrundbuch von Beeck, Blatt 5126** eingetragenen **5,000/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenhof bebauten Grundstück, Gemarkung Beeck, Flur 18, Flurstück 268 in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a, Größe: 1.302 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 gekennzeichneten Garage**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 17** wurde zum Stichtag
10.07.2025 ermittelt mit rd.

34.600 €.

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 18** wurde zum Stichtag
10.07.2025 ermittelt mit rd.

6.600 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Nr. 21** wurde zum Stichtag
10.07.2025 ermittelt mit rd.

9.000 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Nr. 25** wurde zum Stichtag
10.07.2025 ermittelt mit rd.

9.000 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Nr. 32** wurde zum Stichtag
10.07.2025 ermittelt mit rd.

9.000 €.

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	6
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	WEG-Verwalter	9
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB	9
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
3.1	Lage	11
3.1.1	Großräumige Lage	11
3.1.2	Kleinräumige Lage	13
3.2	Beurteilung der Lage.....	13
3.3	Gestalt und Form	14
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	14
3.5	Privatrechtliche Situation	16
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	17
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Nebengebäude.....	20
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	20
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum bzw. fremden Sondereigentum.....	20
4.4	Außenanlagen.....	20
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	20
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im DG Nr. 17	20
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	21
4.6	Sondereigentum an den Räumlichkeiten im DG Nr. 18.....	21

4.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
4.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
4.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	22
4.7	Sondereigentum an der Garage Nr. 21	22
4.7.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
4.8	Sondereigentum an der Garage Nr. 25	22
4.8.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
4.9	Sondereigentum an der Garage Nr. 32	22
4.9.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
4.10	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	24
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	25
5.2	Bodenwertermittlung	27
5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	28
5.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 17.....	28
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 18.....	28
5.3	Vergleichswertermittlung	29
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	32
5.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	32
5.3.5	Vergleichswert.....	33
5.4	Ertragswertermittlung	34
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.4.3	Ertragswertberechnung	37
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	38
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	41
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	41
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
5.1	Indirekter Vergleichswert Garagen Nr. 21, 25, 32	43
6	Verkehrswert	44
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	46

7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
8	Verzeichnis der Anlagen	47

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Das Gutachten behandelt zwei Eigentumswohnungen und drei Garagen im Ortsteil Duisburg-Beeck in einer 1968 errichteten, viergeschossigen, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienwohnanlage. Die Anlage umfasst die Häuser Lehnhofstr. 4 und 4a sowie einen Garagenhof. Sie umfasst insgesamt 18 Wohnungen und 18 Garagen.

Die Wohnung Nr. 17 war zum Stichtag vermietet. Die Wohnung unterteilt sich in Flur, Wohnraum, Schlafrum, Essküche und Bad und bemisst sich auf ca. 52 m² groß.

Bei den Räumlichkeiten des SE Nr. 18 handelt es sich um einen nicht ausgebauten Dachraum, der zum Stichtag durch den Mieter der Wohnung SE 17 zu Abstellzwecken genutzt wurde. Die Nutzfläche beträgt ca. ca. 37 m².

Eine Innenbesichtigung der drei Garagen war nicht möglich.

Baujahr:

1968 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße:

1.302 m²

Wohnfläche SE Nr. 17:

ca. 52 m²

Nutzfläche SE Nr. 18:

ca. 37 m²

Mietverhältnisse:

vermietet; leerstehend

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

Zwangsversteigerungsvermerke

Baulastenverzeichnis:

Baulastenblatt 1173 in Form von Stellplatz- und Zufahrtssicherungen

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Mietbindungen:

keine

WEG-Verwalter:

xxx
xxx
xxx
xxx

Wertermittlungstichtag:

10.06.2025

Verkehrswert Whg. Nr. 17:

34.600 €

Verkehrswert SE. Nr. 18:

6.600 €

Verkehrswert GA Nr. 21:

9.000 €

Verkehrswert GA Nr. 25:

9.000 €

Verkehrswert GA Nr. 32:

9.000 €

Ertragswert Whg. Nr. 17:

32.900 €

Vergleichswert Whg. Nr. 17:

36.300 €

anteiliger Bodenwert SE Nr. 18:

6.600 €

Verkehrswert/m² Whg. Nr. 17:

665 €/m²

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	a) Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus b) Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus c) Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus d) Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus e) Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Lehnhofstraße 4, 4a 47139 Duisburg hier: Lehnhofstr. 4a
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beeck, Blatt 5111, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Beeck, Blatt 5112, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Beeck, Blatt 5115, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Beeck, Blatt 5119, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Beeck, Blatt 5126, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Beeck, Flur 18, Flurstück 268 (1.302 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 06.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	10.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.06.2025 (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 maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2025

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren eingeschränkt. Das Kellergeschoss sowie die Garagen waren nicht zugänglich.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt teilweise 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 Interessenten 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:

- Herr xxx (Ehemann der Zwangsvollstreckungsschuldnerin)
- vor Ort angetroffene Mieter
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 9-25) vom 06.05.2025
- Unbeglaubigte Auszüge aus dem Grundbüchern von Beeck, Blätter 5111, 5112, 5115, 5119 und 5126 (Aus-/Abdruck vom 04.03.2025 bzw. 12.05.2025)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 16.06.2025 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt ORTSNAME 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” (Stand: 16.06.2025), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter:

Xxx
Xxx
Xxx
Xxx

2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB:

Zubehör oder gewerbliches Inventar i. S. d. §§ 97, 98 BGB sind nicht vorhanden.

2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 06.02.2024 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, Baulastenblatt 1173 in Form von Stellplatz und Zufahrtssicherungen
- 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 13.05.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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.

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 Meiderich/Beeck
Ortsteil Beeck

Duisburg ist mit 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) 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 129.229 Einwohnern bei 25,4 %.

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

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im April 2025 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,8 % bzw. 6,3 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 42, Ausfahrt Duisburg- Beeck, in ca. 300 m Entfernung.

Bahnhof:

Duisburg-Meiderich Süd in ca. 4 km Entfernung

Duisburg Hbf. in ca. 7 km Entfernung

Flughafen:

Der Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Friedrich-Ebert-Straße (Linie 901) bzw. an der Straße „Langekamp“ (Linien 905, 917).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Beeck schließt nördlich an Duisburg-Meiderich an und liegt südlich der A 42. Die Entfernung zum Stadtzentrum Duisburg beträgt ca. 7 km.

Die Lehnhofstraße zweigt westlich von der Friedrich-Ebert-Straße ab, bei der es sich um ein kleineres Nahversorgungszentrum handelt.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch einen III-IV-geschossigen Geschosswohnungsbau, tlw. mit kleingewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosslagen.

Beeinträchtigungen:

Anlage 8

Die Immissionen sind aufgrund des starken Durchgangsverkehrs auf der Friedrich-Ebert-Straße und auch durch die unmittelbar nördlich verlaufende A 42 als erhöht zu beurteilen.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr
L-den > 60... ≤ 64 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 16.06.2025)

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Anlage 6

Beeck ist ein typischer innerstädtischer Arbeiterstadtteil im Duisburger Norden, der durch seine Kessellage geprägt ist. Begrenzt durch die „Alte Emscher“, das Autobahnkreuz A 42/59 und industrielle Brachflächen grenzt er unmittelbar an die Industriestandorte Bruckhausen und Laar, die den Wohnstandort Beeck durch Schadstoffe und Verkehrslärm belasten. Die vierspurige Friedrich-Ebert-Straße durchschneidet den ca. 300 ha großen Ortsteil in Nord-Süd-Richtung und macht ihn so zu einem Durchgangsort.

Der Stadtteil befindet sich in einem Umstrukturierungsprozess. Durch Wegzüge und steigende Arbeitslosigkeit schwindet das Kaufkraftpotenzial im Stadtteil, wodurch sich die Struktur des Einzelhandels zunehmend verschlechtert.

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als eine einfache Wohnlage zu beurteilen.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) sind in der Ortslage von Beeck vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in etwa 200 m Entfernung auf der Friedrich-Ebert-Straße, die in Beck eine Nebenzentrumslage darstellt.

3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 30 m

mittlere Tiefe:
ca. 42 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 268	1.302 m²

Annähernd regelmäßig geschnittenes Grundstück; Nordwest-Ausrichtung.

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

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn; beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen; Parkstreifen bzw. Parktaschen

Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten:

geringer Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum eingeschränkt vorhanden; auf dem Grundstück befinden sich 18 Garagen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): **Anlage 7**

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 16.06.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Gasaustritt in Bohrungen
- Erdbebengefährdung

Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen

Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 16.08.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Die Auskunft liegt dem Gericht bereits vor (AZ: 651 K 22-24).

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.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 04.03.2025 bzw. 12.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

Blatt 5111, 5112, 5115, 5119, 5126

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 9-25). Eingetragen am 25.02.2025

Anmerkung:

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

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

Herrschvermerke:

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.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen telefonisch erfragt. Demnach bestehen Stellplatz- und Zufahrtssicherungen für zwei Stellplätze zugunsten Fontanestraße 9b.

Aus Sicht des Unterzeichners hat die Baulast keinen Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung bzw. Garage. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch für einen neuen Eigentümer gilt und grundsätzlich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergeht.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

3.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

3.8 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.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit den Mehrfamilienwohnhäusern Lehnhofstr. 4 und Lehnhofstr. 4 A, aufgeteilt i. S. d. Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahr 2005 in insgesamt 18 Wohneinheiten. Die Häuser Lehnhofstr. 4 und 4 A stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Garagenhof mit insgesamt 18 massiv erstellten Garagen.

Die Wohnung Nr. 17 war zum Stichtag vermietet. Der Mietvertrag wurde im Termin vorgelegt. Demnach beträgt die monatliche Kaltmiete inkl. einer Garage 344 €/mtl.

Die zu bewertende Einheit Nr. 18 wurde zum Stichtag durch den Mieter der Einheit 17 zum Abstellzwecken genutzt. Vereinbarungen hierzu wurden nicht bekannt gemacht.

Angaben zu Mietverhältnissen zu den Garagen lagen nicht vor. Gem. Mietvertrag der Wohnung Nr. 17 ist eine Garage dieser Wohnung zugeteilt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	IV-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser; einseitig angebaut; Unterkellerung; Hofdurchfahrt; teilausgebaute Dachgeschosse
Baujahr:	1968 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Außenansicht:	straßenseitig Spaltklinker; rückseitig rau verputzt und ungestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf; Treppenhauswände verputzt und gestrichen

Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und feststehendem Element; Klingeltafel mit Gegensprechfunktion; integrierte Briefkastenanlage
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; straßenseitig 4 Gauben; rückseitig 2 Gauben und eine Loggia

4.2.3 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:	Vermutlich Zentralheizung mit Ölbefuerung Hinweise aufgrund eines vorhandenen Heizöllagerraums Heizungsraum war nicht zugänglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Gauben • Balkone • Loggia
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar: • Anstrichschäden an älteren Holzfenstern • Balkone mit Feuchtigkeitsmerkmalen und Schmutzfahnen sowie Grünspanbildung • Kelleraußentreppen mit Feuchtigkeitsmerkmalen • Hauseingangstüren mit Anstrichschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen mäßig bis durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine.

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum bzw. fremden Sondereigentum

Massiv erstellte Garagen

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Pflasterungen
- Einfriedungen

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG Nr. 17

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet und einem Kellerraum mit gleicher Nummer.

Wohnfläche/Nutzfläche:
Anlage 5

Die Wohnfläche beträgt gemäß in der Bauakte befindlicher Flächenberechnung ca. 52 m². Die Angabe wurde durch den Sachverständigen durch Abgreifen auf dem Aufteilungsplan auf Plausibilität überprüft.

Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss genügt einfachen Wohnansprüchen.

Besonnung/Belichtung:

durchschnittlich

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Fliesen, Laminat

Wandbekleidungen:

überwiegend tapeziert und gestrichen

Deckenbekleidungen:

überwiegend tapeziert und gestrichen

Fenster:

Fenster aus Holz mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Dachflächenfenster

Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Einfache Zimmertüren aus Holz mit einfachen Schlössern und Beschlägen, tlw. mit Lichtausschnitt <u>Wohnungsabschlusstür:</u> Wohnungsabschlusstür als Verbundholztüre
sanitäre Installation:	Das Badezimmer ist gefliest. Sanitäre Installationen in Form von • Einbauwanne • Waschtisch • Stand-WC Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrisse genügen einfachen Wohnansprüchen.

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	keine
Baumängel/Bauschäden:	• Fenster im Schlafzimmer mit beschädigtem Glaseinsatz • Feuchtigkeitsmerkmale in Deckenbereichen bzw. an Innenflächen im Bereich der Gauben • Gerissene Fliesen im Badezimmer
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Die Wohnung befindet sich in einem stark abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen Feuchtigkeitsmerkmale in sämtlichen Räumen.

4.6 Sondereigentum an den Räumlichkeiten im DG Nr. 18

4.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Anlage 2	Das Sondereigentum besteht an den Räumlichkeiten im DG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet und einem Kellerraum mit gleicher Nummer. Anmerkung: Im Jahr 2006 wurde ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für die Änderung von Wohngebäuden (Dachgeschossumbau) beantragt. Die Baugenehmigung wurde mit Bauschein 62-33 BV 2006-0784 erteilt. Es ist davon auszugehen, dass die Baugenehmigung durch Zeitablauf keine Gültigkeit mehr besitzt. Die Teilungserklärung wurde mit Bewilligung vom 29.08.2006 geändert. Zum Wertermittlungstichtag handelt es sich nach wie vor um nicht ausgebauten Dachräume.
---	---

Nutzfläche:	Die Nutzfläche wurde anhand des Aufteilungsplanes überschlägig mit ca. 37 m ² ermittelt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.
Raumaufteilung/Orientierung:	1 Flur, 2 Räume

4.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Es handelt sich um nicht voll aus gebaute Dachräume

4.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	keine
Baumängel/Bauschäden:	• Ablösende Tapeten • Feuchtigkeitsmerkmale in Deckenbereichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Sonstige Besonderheiten:	unbekannt

4.7 Sondereigentum an der Garage Nr. 21

4.7.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums:	Die Zufahrt erfolgt über eine Hofdurchfahrt. Es handelt sich um die mit Nr. 21 bezeichnete Garage.
---------------------------	---

4.8 Sondereigentum an der Garage Nr. 25

4.8.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums:	Die Zufahrt erfolgt über eine Hofdurchfahrt. Es handelt sich um die mit Nr. 25 bezeichnete Garage.
---------------------------	---

4.9 Sondereigentum an der Garage Nr. 32

4.9.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums:	Die Zufahrt erfolgt über eine Hofdurchfahrt. Es handelt sich um die mit Nr. 32 bezeichnete Garage.
---------------------------	---

4.10 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.												
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine												
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.												
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.												
Instandhaltungsrücklage:	Gem. vorgelegter Auskünfte der WEG-Verwaltung beträgt das zu zahlende Hausgeld <table><tr><td>für die Wohnung Nr. 17:</td><td>280 €/mtl.</td></tr><tr><td>für die Wohnung Nr. 18:</td><td>195 €/mtl.</td></tr><tr><td>für die Garagen jeweils:</td><td>20 €/mtl.</td></tr></table> Es wurden Sonderumlagen gebildet für die Sanierung der Fenster. Gem. vorgelegter Auskünfte beträgt die Sonderumlage <table><tr><td>für die Wohnung Nr. 17:</td><td>386,70 €</td></tr><tr><td>für die Wohnung Nr. 18:</td><td>336,70 €</td></tr><tr><td>für die Garagen jeweils:</td><td>51,02 €</td></tr></table> Inwieweit diese Sonderumlagen durch die jetzige Eigentümerin bezahlt wurden, wurde dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht. Angaben zur aktuellen Instandhaltungsrücklage lagen nicht vor. Bietinteressenten wird empfohlen, diesbezüglich vor Vermögensdisposition Rücksprache mit dem WEG-Verwalter zu nehmen.	für die Wohnung Nr. 17:	280 €/mtl.	für die Wohnung Nr. 18:	195 €/mtl.	für die Garagen jeweils:	20 €/mtl.	für die Wohnung Nr. 17:	386,70 €	für die Wohnung Nr. 18:	336,70 €	für die Garagen jeweils:	51,02 €
für die Wohnung Nr. 17:	280 €/mtl.												
für die Wohnung Nr. 18:	195 €/mtl.												
für die Garagen jeweils:	20 €/mtl.												
für die Wohnung Nr. 17:	386,70 €												
für die Wohnung Nr. 18:	336,70 €												
für die Garagen jeweils:	51,02 €												

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und

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

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

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

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

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

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein

Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Flottenstraße---Mehrfamilienhäuser) **140 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	1.302 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	140,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.06.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Flottenstraße--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 140,00 €/m²	
WGFZ	1	1,2	× 1,100	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	1.302	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-IV	IV	× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 154,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	154,00 €/m²	

Fläche	× 1.302 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 200.508,00 € <u>rd. 201.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 insgesamt **201.000 €**.

5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

5.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 17

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 37,900/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	201.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	201.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 37,900/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.617,90 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 7.617,90 € <u>rd. 7.620,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 **7.620 €**.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 18

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 33/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	201.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	201.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 33/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.633,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 6.633,00 € <u>rd. 6.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 **6.600 €**.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Richtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung Immobilienrichtwerte (IRW) gem. § 38 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) ermittelt und durch Beschluss am 11.03.2025 bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 festgesetzt.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und bilden damit unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung bestimmter Merkmale festzustellen.

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen (Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2024) mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelte, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche

Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie wurden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise ermittelt; in Einzelfällen durch Indexfortschreibung. Immobilienrichtwerte sind bezogen auf fiktive Eigentumswohnungen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (Normobjekt). Damit ist der Zustand durch signifikante Einflussgrößen wie z. B. Baujahr, Vermietungssituation und Wohnfläche definiert.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte auf Grundlage der Bodenrichtwertzonen (01.01.2023) ermittelt worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

In die Ermittlung der Immobilienrichtwerte sind 3480 Datensätze der Kaufpreissammlung eingeflossen.

Die ermittelten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m² WF). und enthalten eine Garage oder einen Stellplatz. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. Rechte, Belastungen, Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Der Immobilienrichtwert gilt als Ausgangswert für die gesamte Zone. Seine räumliche Positionierung innerhalb der Zone ist beliebig und bedeutet keine Festlegung der Lage. Wertanteile für Inventar oder selbstständig nutzbare Teilflächen sowie Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten sind nicht inbegriffen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil des Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Anpassungen, die nicht durch die Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können, sind im Einzelfall nach besonderer Prüfung als mögliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen. Dies kann zum Beispiel erforderlich werden, wenn die Lagequalität des Wertermittlungsobjektes sehr stark von der durch die Immobilienrichtwert repräsentierte durchschnittliche Lagequalität innerhalb der Zone abweicht. Die Immobilienrichtwerte sind nicht anwendbar auf Sanierungsgebiete und Erstverkäufe (Neubauten)

Anwendung

Der ausgewählte Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwerts zu berücksichtigen.

Da der Immobilienrichtwert sich immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen des zu bewertenden Hauses (Wertermittlungsobjekt) und denen des Normhauses, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung dieser Abweichungen stellt der Gutachterausschuss entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit. Es ist zu beachten, dass sich der Immobilienrichtwert nur mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt anpassen lässt (Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten und Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind nicht zulässig.

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Balkon
- Baujahr
- Gebäudestandard
- Geschosslage
- Mietsituation
- Wohnfläche

Abschließend erfolgt die Ermittlung des Vergleichswerts der Eigentumswohnung, gegebenenfalls unter

Berücksichtigung von Anpassungen an die Modelldefinition bzw. von besonderen objektspezifischen Merkmalen (boG). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Weitere Garagen, Stellplätze sowie Teilflächen sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten zum Modell sind den örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	=	1.050,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.050,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.06.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Geschosslage	1. OG	DG	× 1,010	E09
Ausstattung	mittel	einfach/mittel	× 0,950	E10
Wohnfläche [m ²]	60,00	52,00	× 0,990	E11
Baujahr	1955	1968	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,950	E12
WE im Gebäude	7	8	× 1,000	
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,940	E13
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 890,68 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 890,68 €/m²	

5.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E09-E13

Anpassung entsprechend den in der "Örtliche Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)" veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

5.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	890,68 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 890,68 €/m ²	
Wohnfläche	× 52,00 m ²	
Zwischenwert	= 46.315,36 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 46.315,36 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 46.315,36 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €	
Vergleichswert	= 36.315,36 € rd. <u>36.300,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit rd. **36.300 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wert-einflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kosten-schätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kosten-schätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kosten-schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
Modernisierung des Badezimmers und Renovierungsarbeiten pauschale Schätzung	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 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 (§ 19 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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. 2 und 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.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG	52		5,65	294,00	3.528,00
Summe			52	-		294,00	3.528,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.528,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.227,56 €
jährlicher Reinertrag	=	2.300,44 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,75 % von 7.620,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	209,55 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.090,89 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,879
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	35.292,13 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.620,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	42.912,13 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	42.912,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	32.912,13 €
	rd.	32.900,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

Unter Berücksichtigung der

- Art (hier: Eigentumswohnung im DG),
- 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 Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig anfallende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich und zugleich regelmäßig nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind (vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten i. S. d. § 556 Abs. 1 S.2 BGB.

Unter die Verwaltungskosten fallen insbesondere die Kosten für Personal und Einrichtungen, Aufsicht und Geschäftsführung sowie den Gegenwert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer marktüblich aufgebracht werden müssen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV).

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug

gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 52,00 m ² × 14,00 €/m ²	728,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	70,56 €
Summe		1.227,56 €

Liegenschaftszinssatz

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

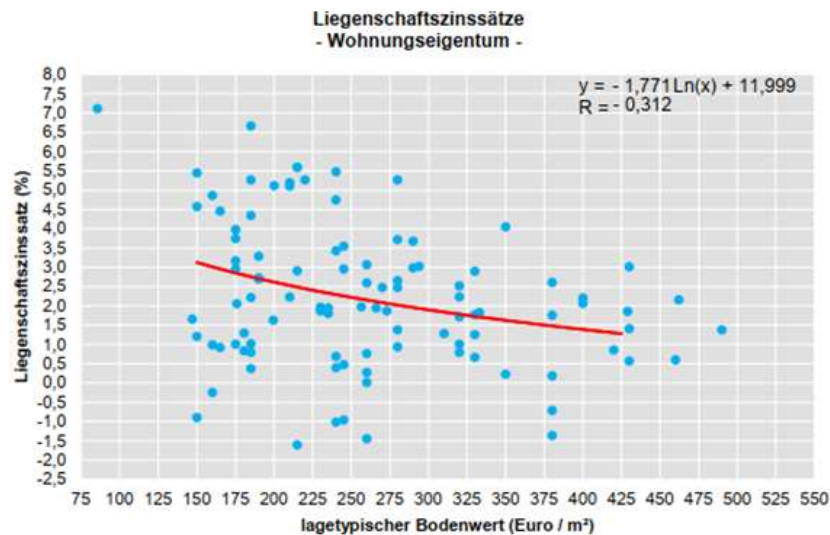
Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit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

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 61) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Höhe von **2,2 %** mit einer Standardabweichung von ± 1,9 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	100
Anzahl der Geschosse	II - V
Liegenschaftszinssatz	2,2 %
Standardabweichung	± 1,9

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	30 Jahre	± 11 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.551 Euro / m ²	± 533 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	18,3	± 5,8
Wohnfläche	65 m ²	± 18 m ²
Nettokaltmiete	7,05 Euro / m ²	± 0,51 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	26,6 %	± 3,3
Anzahl der Einheiten in der Anlage	22	± 25
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	261 Euro / m ²	± 86 Euro / m ²



Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage in Verbindung mit dem lagetypischen Bodenrichtwert,
- dem Zustand sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **2,75 %** 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 von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in Duisburg das von der AGVGA NRW entwickelte Modell angewendet.

In Anlehnung an das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden, erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA-NRW), wird im vorliegenden Fall dem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Modernisierung des Badezimmers und Renovierungsarbeiten pauschale Schätzung	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

vgl. hierzu Erläuterungen in der Vergleichswertermittlung

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **36.300 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **32.900 €**
ermittelt.

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für

die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **geeigneten Umrechnungskoeffizienten**
- **Objektartspezifischen Indexreihen**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[32.900 \text{ €} \times 1,00 + 36.300 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 34.600 \text{ €}.$

5.1 Indirekter Vergleichswert Garagen Nr. 21, 25, 32

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht 2025 Durchschnittswerte für Garagen.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

Die ermittelten Durchschnittswerte für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Bereinigung bei der Erfassung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung herangezogen. Sie unterliegen trotz z. T. hoher Fallzahlen durchweg einer vergleichsweise großen Streuung.

Die Durchschnittswerte sind deshalb - bezogen auf den Einzelfall - in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes bzw. je nach Zustand des zu beurteilenden Teileigentums nur begrenzt aussagefähig.

	Erstverkäufe Datenbasis (Anzahl)	Weiterverkäufe Datenbasis (Anzahl)	Umwandlungen Datenbasis (Anzahl)
Garagen	18.900 Euro 2020 - 2024 (17)	9.300 Euro 2022 - 2024 (101)	8.700 Euro 2018 - 2024 (22)
Stellplätze	10.000 Euro 2018 - 2024 (47)	4.000 Euro 2019 - 2024 (65)	3.900 Euro 2019 - 2024 (43)
Tiefgaragen- stellplätze	23.600 Euro 2022 - 2024 (54)	9.500 Euro 2023 / 2024 (68)	8.600 Euro 2020 - 2024 (23)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg

Der Durchschnittswert bei Weiterverkäufen liegt demnach bei 9.300 €.

Aufgrund der Art, Größe und dem augenscheinlichen Zustand in Verbindung mit der nicht möglichen Innenbesichtigung, hält der Unterzeichner im sachverständigen Ermessen einen Wertansatz je Garage in Höhe von

9.000 €
(in Worten: neuntausend Euro)

für marktgerecht.

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

Der **Verkehrswert** für den

- a) 37,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet und einem Kellerraum mit gleicher Nummer

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beeck	5111	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	18	268

wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit rd.

34.600 €

(in Worten: vierunddreißigtausendsechshundert Euro)

- b) 33,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichneten Räumlichkeiten im DG rechts des Hauses Lehnhofstr. 4a und dem Kellerraum mit gleicher Nummer

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beeck	5112	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	18	268

wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit rd.

6.600 €

(in Worten: sechstausendsechshundert Euro)

- c) 5,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 gekennzeichneten Garage

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beeck	5115	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	18	268

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit rd.

9.000 €

(in Worten: neuntausend Euro)

- d) 5,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 gekennzeichneten Garage

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beeck	5119	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	18	268

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit rd.

9.000 €

(in Worten: neuntausend Euro)

- e) 5,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 gekennzeichneten Garage

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beeck	5126	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	18	268

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit rd.

9.000 €

(in Worten: neuntausend 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 17. Juni 2025



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 6: Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Gefährdungspotenzial des Untergrundes
- Anlage 8: Lärmkarte

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 19



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 19



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 19



Bild 5: Hauseingang 4 a



Bild 6: Hofdurchfahrt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 19



Bild 7: Zufahrtsbereich zu den Garagen



Bild 8: Kelleraußentreppe

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 19



Bild 9: Hofbereich



Bild 10: Garagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 19



Bild 11: Garagen



Bild 12: Garagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 19



Bild 13: Garage Nr. 15 (Teilungserklärung Nr. 32)



Bild 14: Garage Nr. 3 (Teilungserklärung 21)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 19



Bild 15: Garage Nr. 7 (Teilungserklärung Nr. 25)



Bild 16: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 19



Bild 17: Zugang Kellergeschoss



Bild 18: Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 19



Bild 19: Wohnung DG Nr. 17



Bild 20: Wohnung DG Nr. 17

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 19



Bild 21: Wohnung DG Nr. 17



Bild 22: Wohnung DG Nr. 17

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 19



Bild 23: Wohnung DG Nr. 17



Bild 24: Wohnung DG Nr. 17

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 19



Bild 25: Wohnung DG Nr. 17



Bild 26: Schadenbild Whg. 17

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 19



Bild 27: Schadenbild Whg. 17



Bild 28: Schadenbild Whg. 17

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 19



Bild 29: Schadenbild Whg. 17



Bild 30: Schadenbild Whg. 17

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 19



Bild 31: Sondereigentum Nr. 18

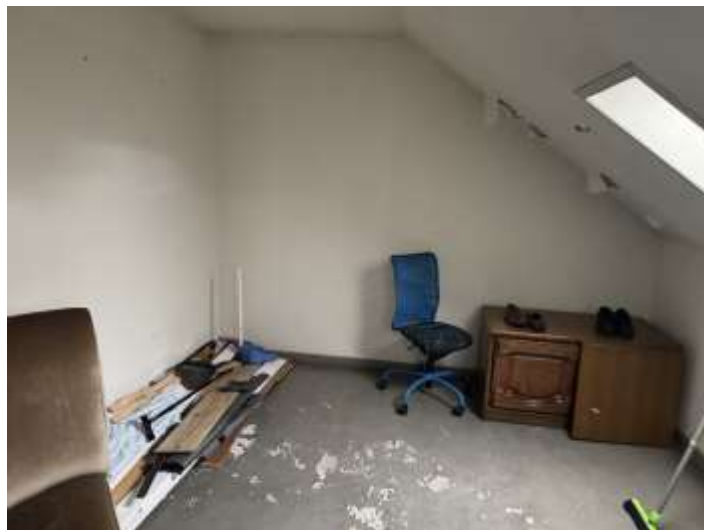


Bild 32: Sondereigentum Nr. 18

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 19

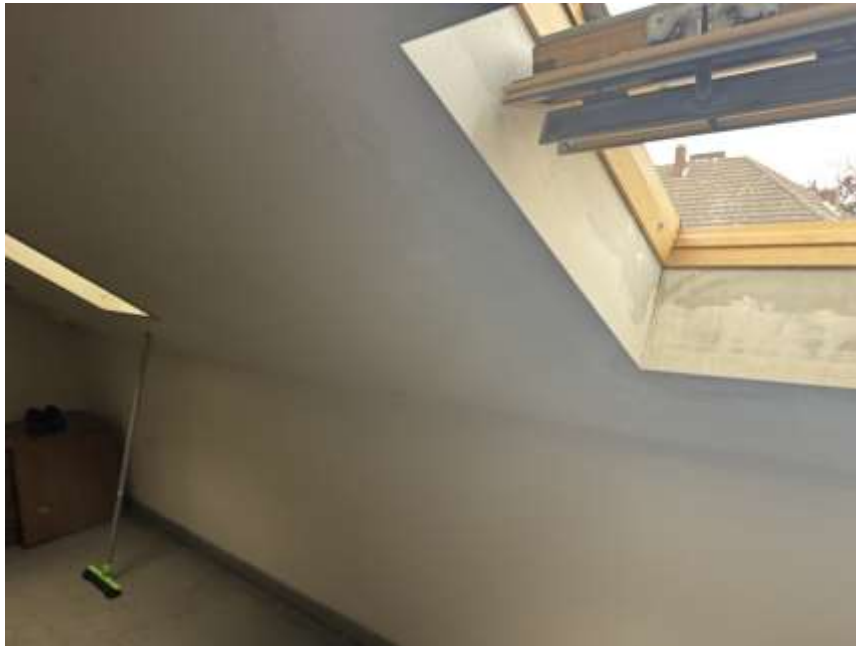


Bild 33: Sondereigentum Nr. 18



Bild 34: Sondereigentum Nr. 18

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 19



Bild 35: Sondereigentum Nr. 18



Bild 36: Sondereigentum Nr. 18

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 19



Bild 37: Schadensbild SE 18

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

Seite 1 von 2

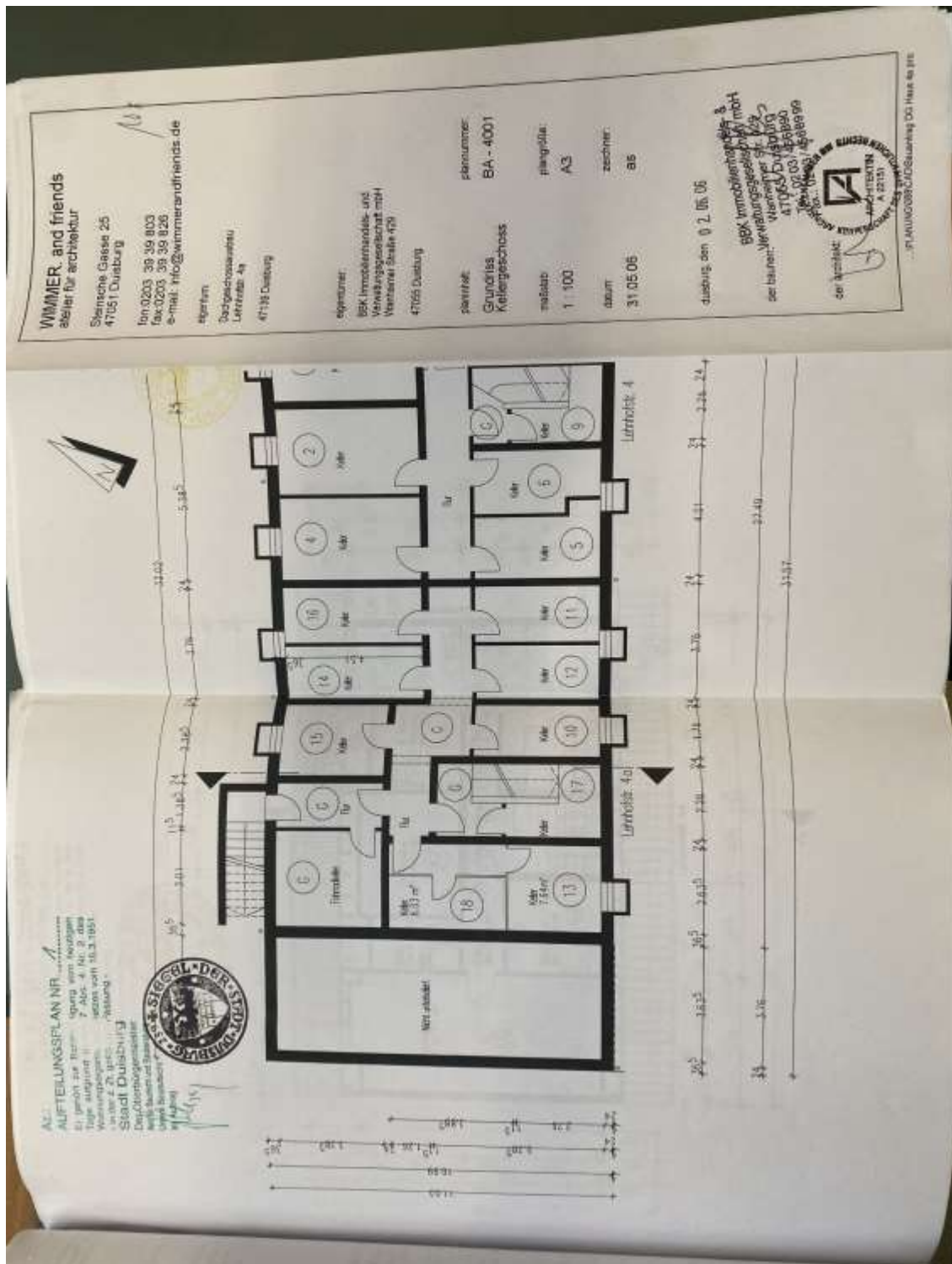


Abb. 1: Kellergeschoss

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

Seite 2 von 2

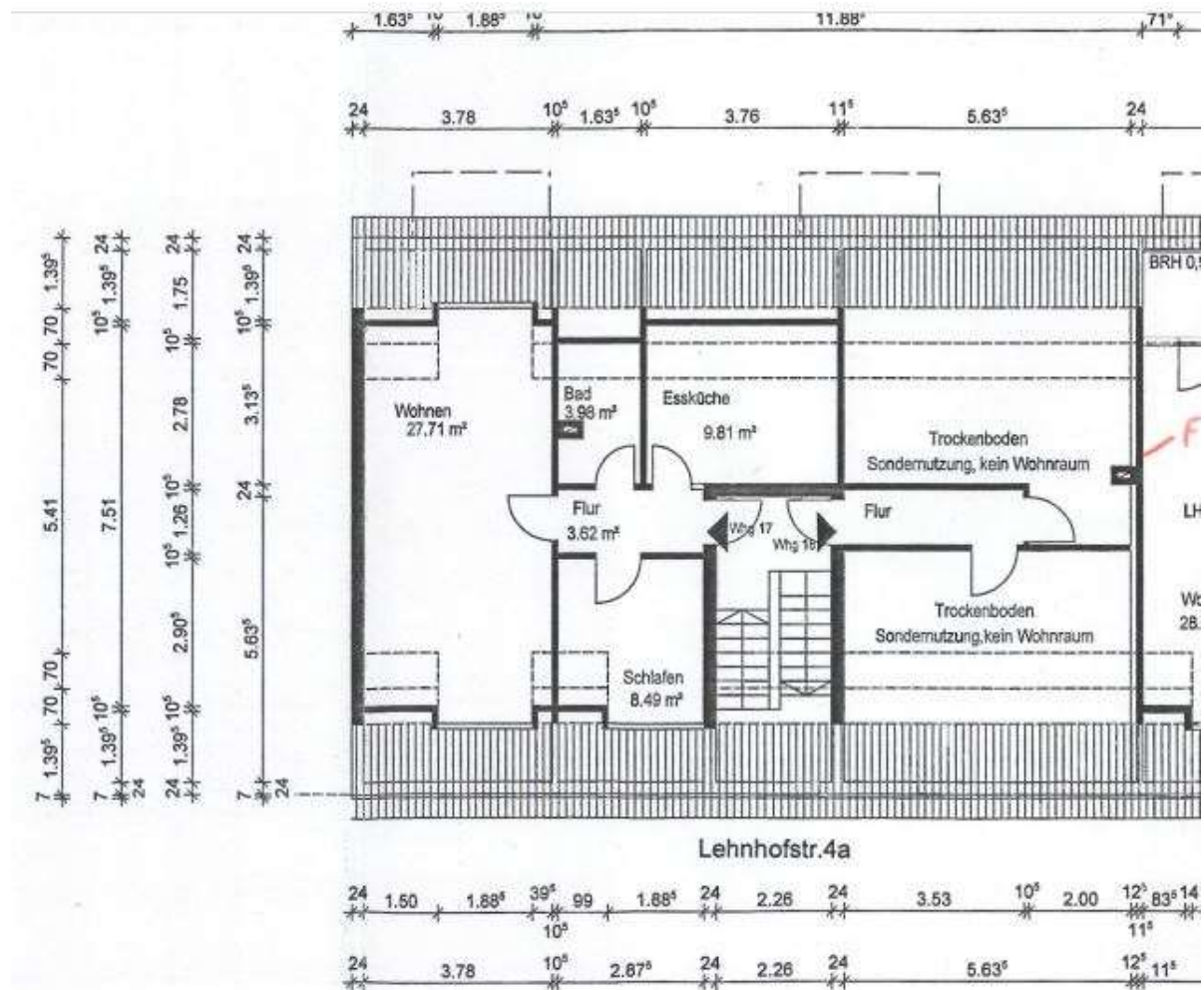


Abb. 2: Dachgeschoss SE Nr. 17 und 18 (Istzustand)

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

Seite 2 von 2

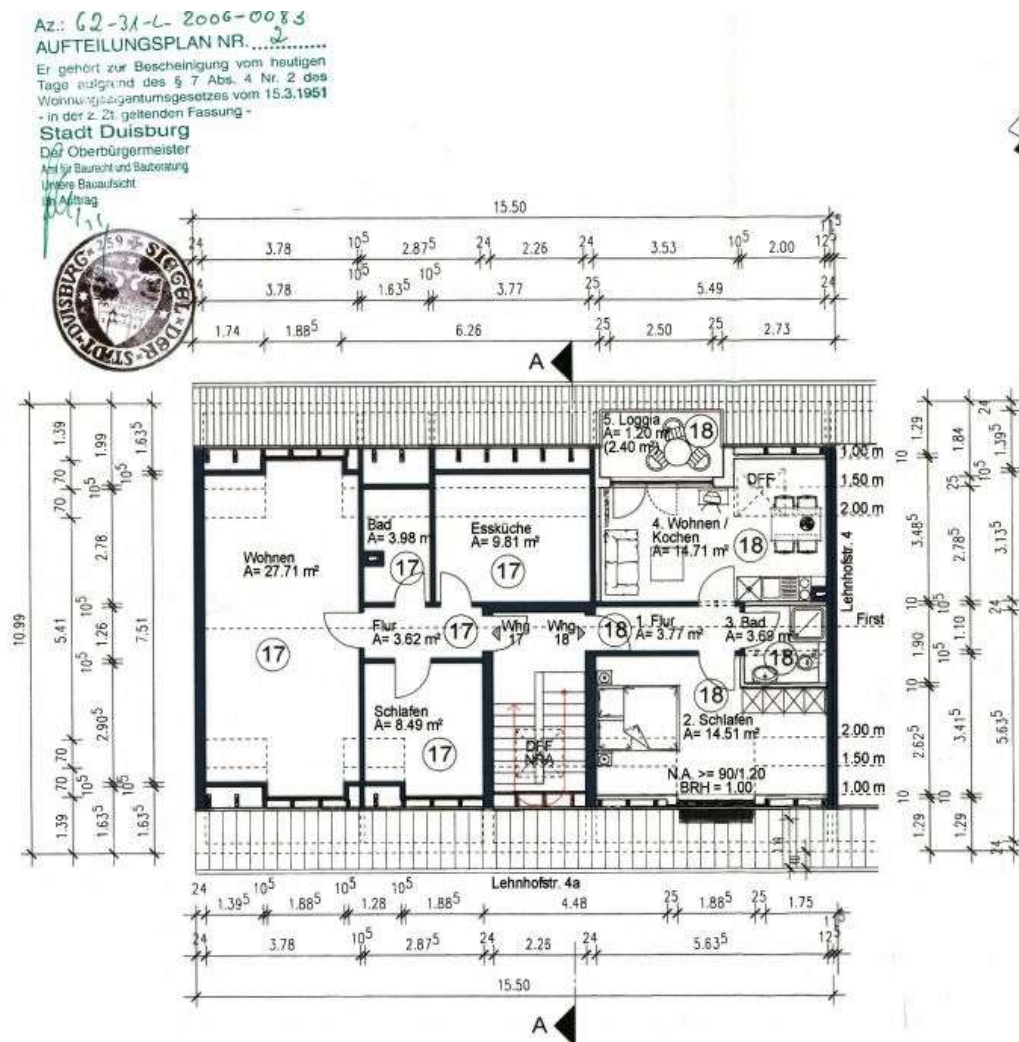
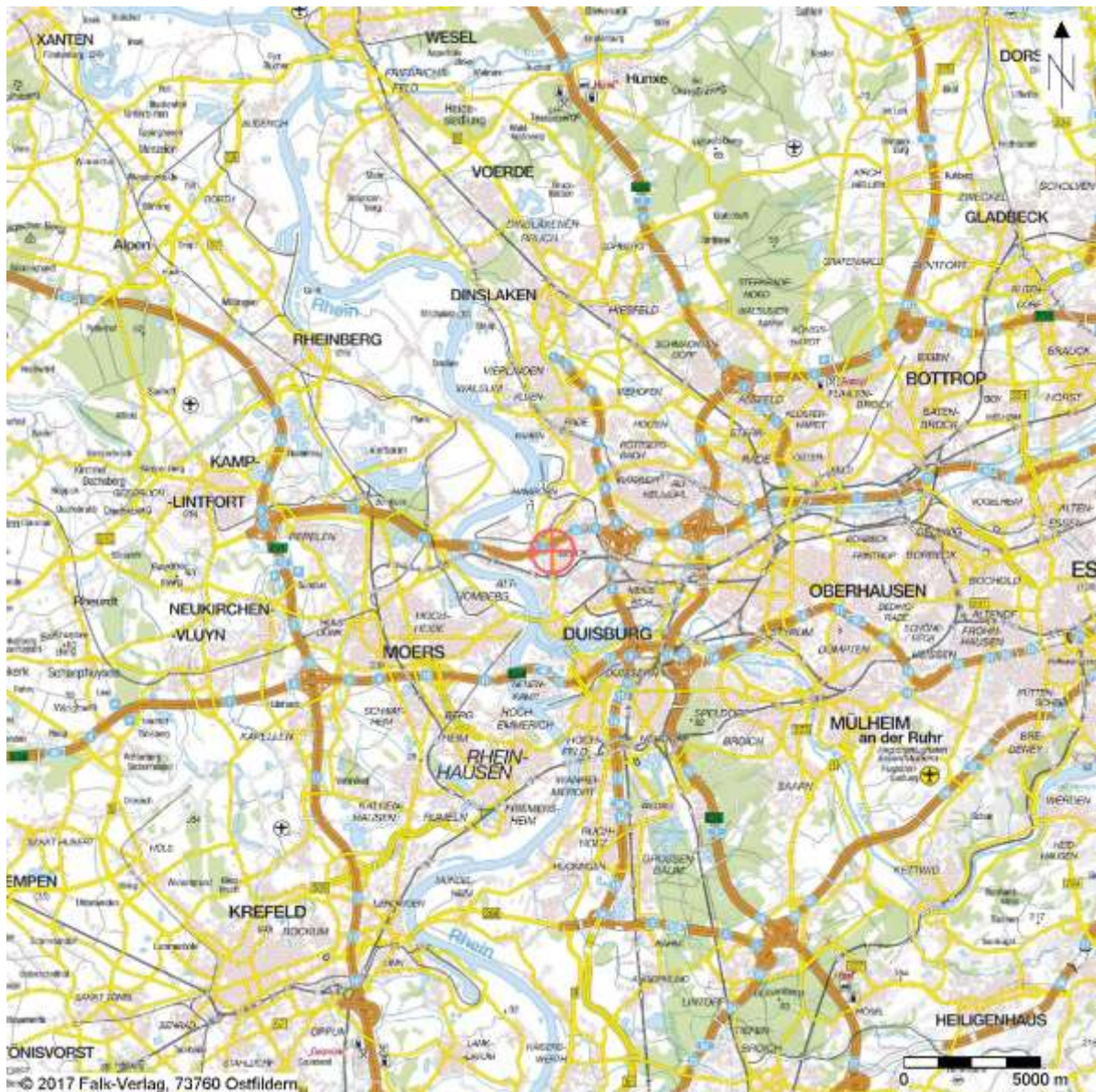


Abb. 2: Dachgeschoss SE Nr. 17 und 18 (Änderung Aufteilungsplan)
 Der Grundriss für die Einheit 18 stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein (Abweichende Räume, Loggia nicht vorhanden).

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

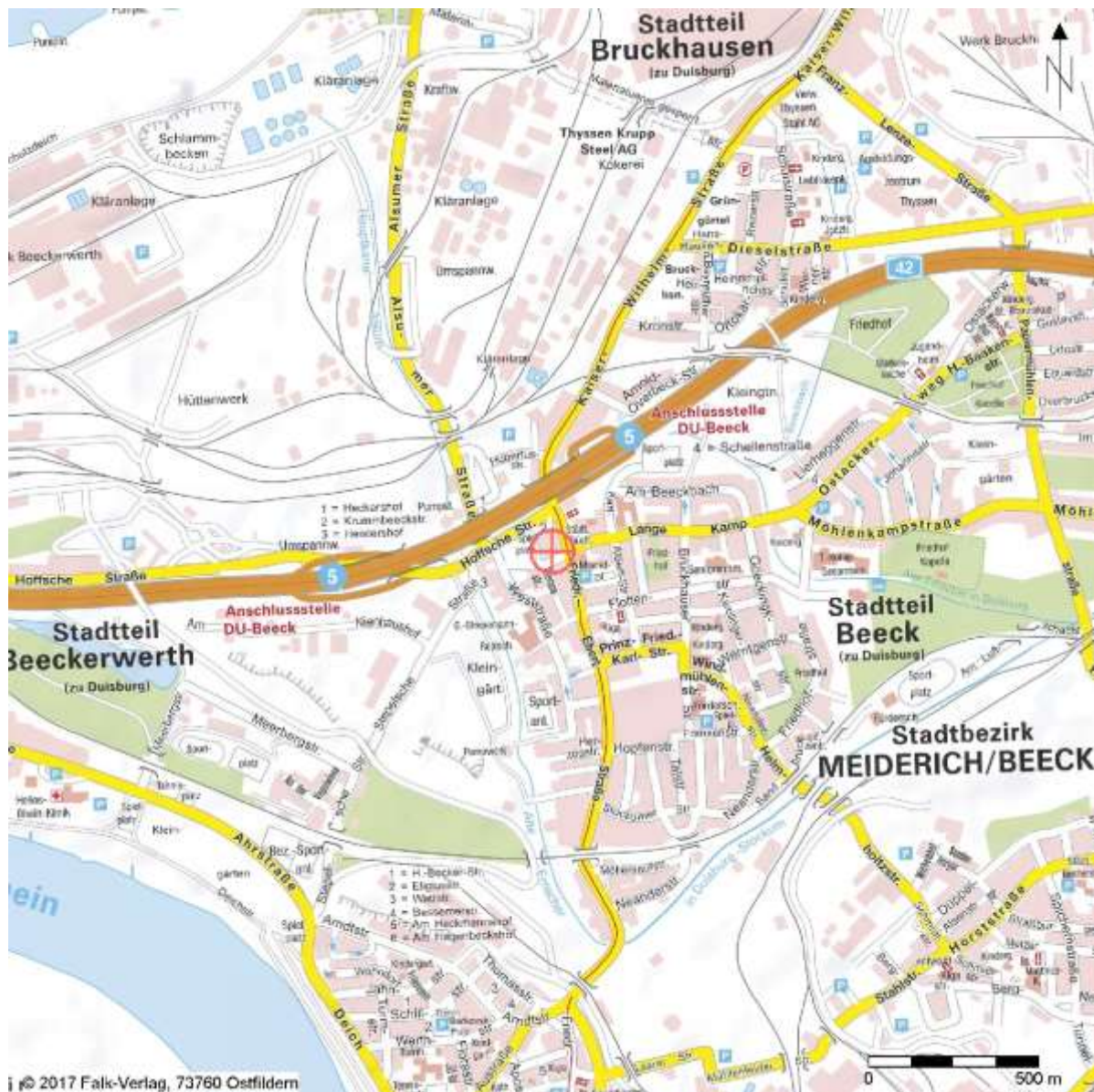
Seite 1 von 2



(lizenziert über sprengnetter-marktdaten.de)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

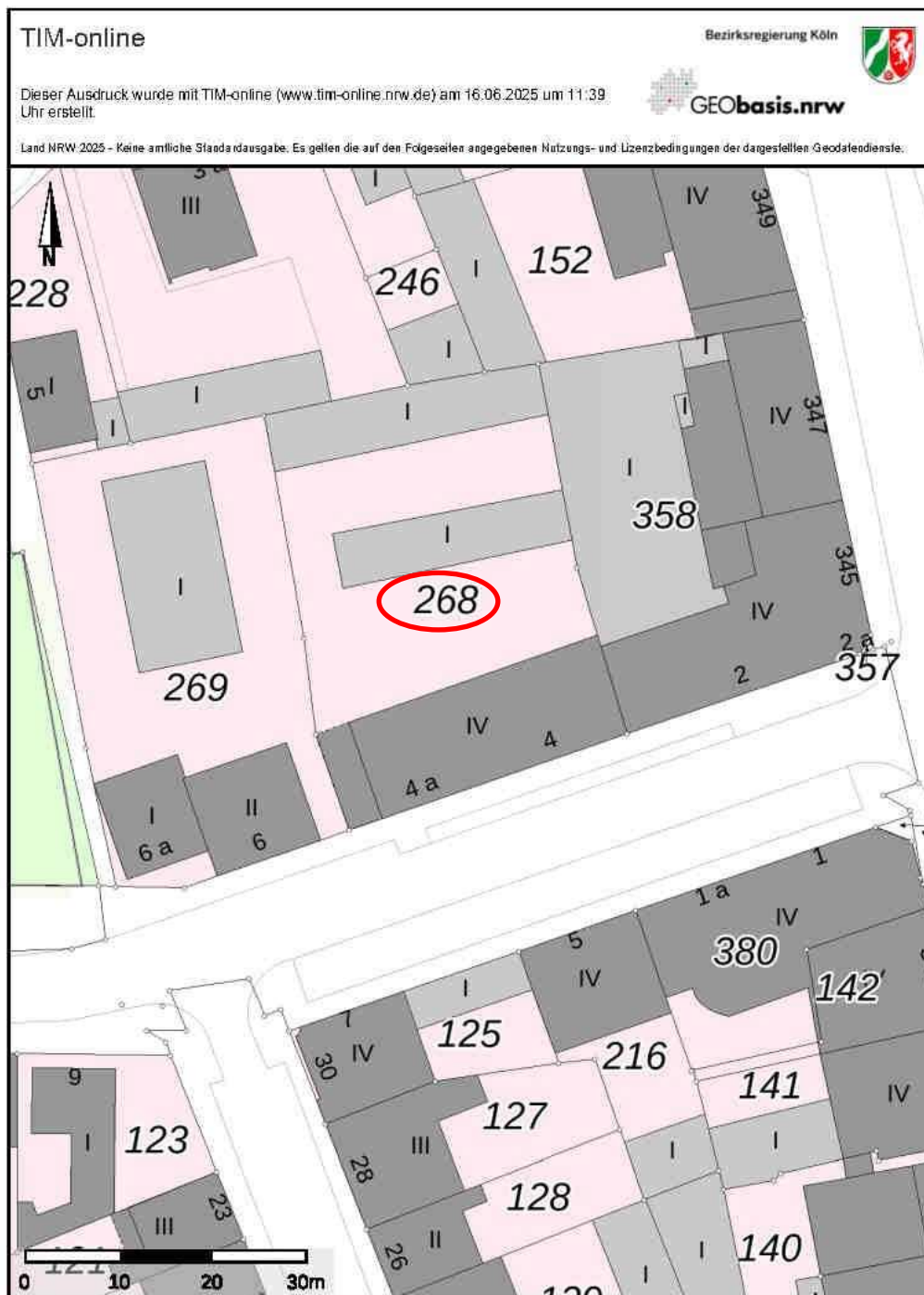
Seite 2 von 2



(lizenziert über sprengnetter-marktdaten.de)

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1

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

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

=====

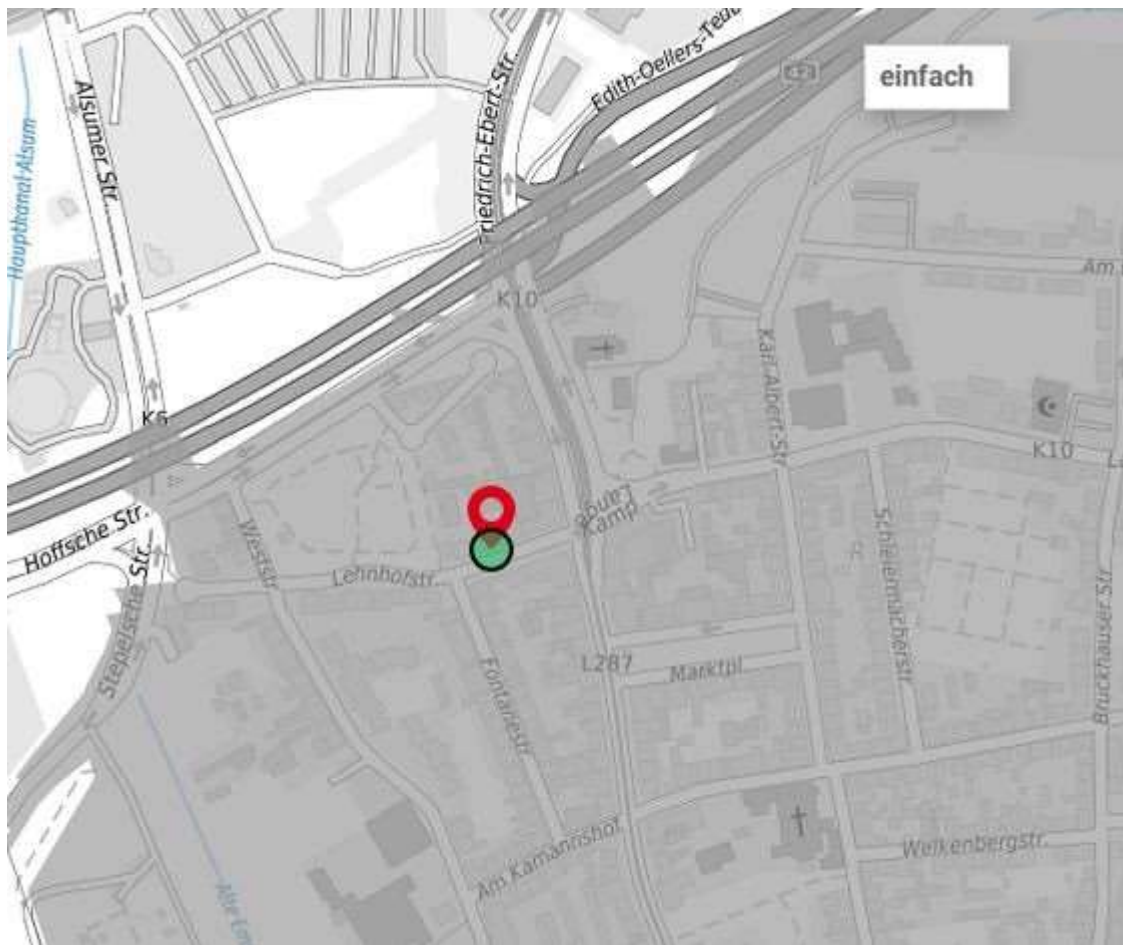
Whg 17,**Dachgeschoss, Haus-Nr.: 4a, links**

Wohnen	:	3,78 m x 7,51 m		
	+	1,885 m x 0,35 m x 2		
	/.	2 / 2 x 1,05 m x 1,895 m	=	27,71 m ²
Schlafen	:	2,875 m x 2,905 m		
	/.	0,99 m x 1,05 m / 2 + 0,99m x 0,34m	=	8,49 m ²
Essküche	:	3,135 m x 3,76 m		
	/.	3,76 m x 1,05 m / 2	=	9,81 m ²
Bad	:	1,635 m x 2,78 m		
	/.	1,635 m x 0,695 m / 2	=	3,98 m ²
Flur	:	2,875 m x 1,26 m	=	<u>3,62 m²</u>
				53,61 m ² x 0,97 = 52,00 m ²
				=====

Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 6: Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



Einfache Wohnlage

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

Anlage 7: Auszug aus dem Gefährdungspotenzial des Untergrundes

Seite 1 von 1



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

Anlage 8: Umgebungslärm

Seite 1 von 1

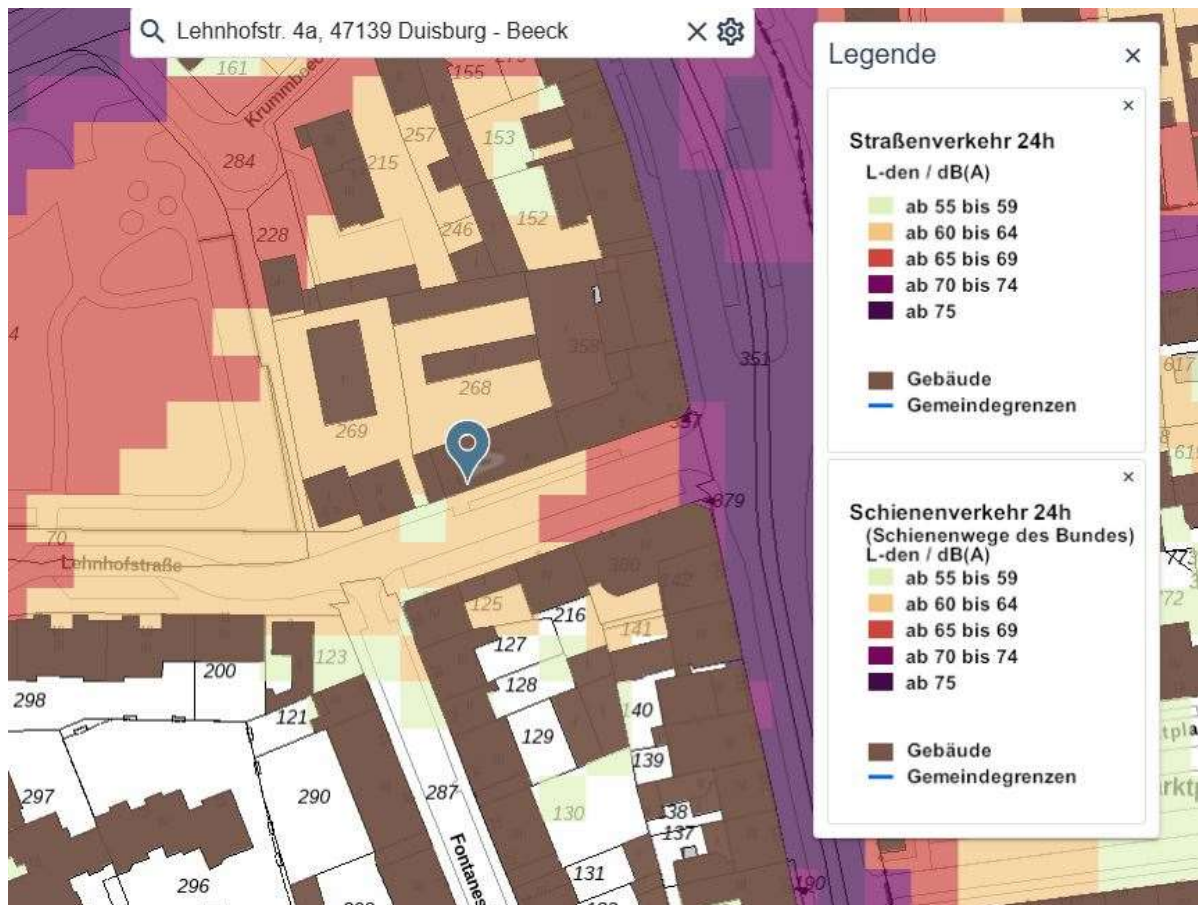


Bild 1: Quelle: Umgebungslaermkartierung.nrw.de