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: 26.05.2026
Az.: 654 K 15-26

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch** von **Beeck, Blatt 2905** eingetragenen **153/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Beeck, Flur 20, Flurstück 329 in 47139 Duisburg, Karl-Albert-Str. 22, Größe: 326 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet nebst Kellerraum und Balkon**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 21.05.2026 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

68.000 €.

Dieses Dokument stellt eine anonymisierte Fassung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die hier dargestellten Angaben dienen ausschließlich der Information im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. Verbindlich und rechtlich maßgeblich ist ausschließlich die beim zuständigen Gericht eingereichte Originalfassung des Gutachtens.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersichtsblatt**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	WEG-Verwalter	7
2.5	Mögliches Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Beurteilung der Lage	11
3.3	Gestalt und Form	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	13
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.6.2	Bauordnungsrecht	14
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**16**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Nebengebäude	18
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	18
4.4	Außenanlagen	18
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links	18
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	18
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	18
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	19
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19

5 Ermittlung des Verkehrswerts 20
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung 20
5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen 20
5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 20
5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 20
5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren 20
5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 20
5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks 21
5.2 Bodenwertermittlung 23
5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 24
5.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums 24
5.3 Vergleichswertermittlung 25
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 25
5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 25
5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors 29
5.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors 29
5.3.5 Vergleichswert 30
5.4 Ertragswertermittlung 31
5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 31
5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 31
5.4.3 Ertragswertberechnung 34
5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 35
5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 37
5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 37
5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 37
5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 37
5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 37
6 Verkehrswert 39
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 40
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 40
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 40
8 Verzeichnis der Anlagen 41

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Gegenstand des Gutachtens ist eine Eigentumswohnung in zentraler Lage von Duisburg-Beeck. Das Grundstück weist eine Fläche von 326 m² auf. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1959 errichteten, dreigeschossigen und beidseitig angebauten Mehrfamilienhauses mit Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in acht Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Die bewertungsgegenständliche Wohnung umfasst gemäß Aufteilungsplan Diele, Wohnraum, Bad, Schlafraum, Küche, Kinderzimmer sowie Balkon bei einer Wohnfläche von rund 68 m². Das Gemeinschaftseigentum zeigte äußerlich einen dem Baujahr entsprechenden Erhaltungszustand. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.
Baujahr:	1959 (Wiederaufbau gem. Bauakte)
Grundstücksgröße:	326 m²
Wohnfläche:	ca. 68 m²
Mietverhältnisse:	vermietet
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	unbekannt
Wertermittlungsstichtag:	21.05.2026
Verkehrswert nach Sicherheitsabschlag von 5 %:	68.000 €
Ertragswert:	73.400 €
Vergleichswert:	68.800 €
Verkehrswert/m²:	1.000 €/m²
mögliches Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Karl-Albert-Str. 22 47139 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beeck, Blatt 2905, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Beeck, Flur 20, Flurstück 329, Fläche 326 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 10.04.2026 (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.
Wertermittlungsstichtag:	21.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag bezeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebende Grundstückszustand bezieht. Er fällt grundsätzlich mit dem Wertermittlungsstichtag zusammen, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	21.05.2026
Umfang der Besichtigung etc.	Das Wertermittlungsobjekt konnte lediglich einer Außenbesichtigung unterzogen werden; eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war mangels Zugangsmöglichkeit nicht durchführbar. Die Wertermittlung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage sowie nach dem äußeren Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts (Anscheinsgutachten). **Hinweis:** Für die nicht zugänglichen bzw. nicht besichtigten Gebäudeteile und Anlagen wird unterstellt, dass diese hinsichtlich Zustand, Ausführung und Unterhaltung dem bei der Außenbesichtigung gewonnenen Gesamteindruck entsprechen und keine

wesentlichen, von außen nicht erkennbaren Schäden, Mängel oder sonstigen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen.

Nicht auszuschließen sind insbesondere verdeckte Bauschäden und Baumängel, ein überdurchschnittlicher Instandhaltungs- oder Modernisierungsrückstau, schadstoffbedingte Belastungen sowie sonstige wertrelevante Umstände, die erst im Rahmen einer Innenbesichtigung oder weitergehender Untersuchungen erkennbar werden.

Der unterbliebenen Innenbesichtigung wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch einen gesonderten Risikoabschlag Rechnung getragen. Vor einer Vermögensdisposition wird die Durchführung einer vollständigen Innenbesichtigung ausdrücklich empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- xxxx (Eigentümer)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 654 K 15/26) vom 10.04.2026
- **Grundbuch** von Beeck, Blatt 2905 (Abdruck vom 13.02.2026)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online** vom 16.04.2026 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **© Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **© Daten des Grundstücksmarktberichts 2026** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2025) des Gutachterausschuss 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 Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen** (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Online/)
- **Auszug aus dem GEOportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm** – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/)
- **Auszug aus dem GEOportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte -** (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/)

- **Auszug aus dem GEOportal der Stadt Duisburg – Flächennutzungsplan -** (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/FNP/)
- **Telefonische** und **schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Hausakten der Stadt Duisburg** (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2026** für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2026)
- 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 vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter: Ein WEG-Verwalter konnte nicht ermittelt werden.

2.5 Mögliches Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Mögliches Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB: Mögliches 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 10.04.2026 beauftragt, gem. § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
c) Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als

Anlage zum Gutachten)
f) Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
g) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
h) Zum Bestehen des Denkmalschutzes
i) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
j) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
k) 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) Mögliches Zubehör ist nicht vorhanden
d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
f) Die Wohnung ist vermietet; ein Mietvertrag lag dem Unterzeichner nicht vor
g) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
h) Denkmalschutz besteht nicht
i) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht
j) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigefügt
k) Lichtbilder werden in der Anlage beigefügt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 16.04.2026 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt; eine Zwangsverwaltung bestand zum Zeitpunkt der Terminierung nicht. Auf Wunsch des Eigentümers wurde der Termin mit Schreiben vom 27.04.2026 verlegt. Zum Ortstermin ist keiner der Beteiligten erschienen.

Angaben der Beteiligten oder Dritter werden grundsätzlich als zutreffend unterstellt; ihre Übernahme und Verwendung im Rahmen der Wertermittlung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig – und insoweit auftragsgemäß – der sogenannte unbelastete Verkehrswert ermittelt, das heißt der Verkehrswert frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sein können. Hierin liegt eine wesentliche Besonderheit, die insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Drittverwendung des Gutachtens 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 liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein und bildet mit seinen Hafenanlagen den größten Binnenhafen Europas. Unter Produktionsgesichtspunkten zählt die Stadt zudem zu den bedeutendsten Stahlstandorten Europas und ist Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr, einer der größten Metropolregionen Deutschlands.

Die Stadt ist mit 506.493 Einwohnern (Stand: 30.12.2025) 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 130.430 Einwohnern bei 25,8 %.

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 Stadtgebiet Duisburg ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen und über mehrere Autobahnen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben der A 3 (E 35) und der A 40 (E 34) bestehen weitere Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen sowie die A 524 als südliche Verbindung zum Autobahnkreuz Breitscheid. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist vom Duisburger Stadtzentrum in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet neben innerdeutschen auch zahlreiche internationale Direktverbindungen. Duisburg verfügt über einen Hauptbahnhof mit ICE-, IC-, Regional- und S-Bahn-Anbindungen in alle Richtungen des Bundesgebiets. Die Stadt ist damit auch sehr gut in das nationale und internationale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

Duisburg befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Die Haushaltssituation der Stadt ist stark angespannt. Die Hauptgründe dafür sind stark gestiegene Sozialausgaben sowie Mehrkosten bei Personal und Versorgung, bedingt durch Tarifabschlüsse und Personalaufstockung. Die Stadt hat daher eine restriktive Haushaltsbewirtschaftung eingeführt.

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 2026 rd. 13,4 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Die Kaufkraftkennziffer (einzelhandelsrelevant) für die Stadt Duisburg beträgt laut Michael Bauer Research GmbH (MBR) **85,6** (Deutschland = 100, Stand 2025). Der Bundesdurchschnitt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt bei rd. 7.856 €/Kopf, derjenige Duisburgs bei rd. 6.500 €/Kopf. Das Land Nordrhein-Westfalen liegt mit einem Index von rd. 97-98 knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Duisburg unterschreitet sowohl den Bundes- als auch den Landesdurchschnitt erheblich, was die strukturschwache Einkommenssituation der Bevölkerung am Bewertungsstandort widerspiegelt.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bezirksregierung Düsseldorf, Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WDR, WAZ und Rheinische Post mit lokalen Presseartikeln

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. 400 m Entfernung

Bahnhof:
- Duisburg Hbf. in ca. 9,9 km Entfernung

Flughafen:
Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 32 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Lange-Kamp-Straße (Linien 906, 907).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Beeck stellt sich als innerstädtischer, historisch durch die Arbeiterschaft der umliegenden Industriebetriebe geprägter Stadtteil im Duisburger Norden dar. Charakteristisch ist die topographische Kessellage. Der rund 300 ha umfassende Ortsteil wird durch die "Alte Emscher", das Autobahnkreuz A 42/A 59 sowie industrielle Brachflächen begrenzt und grenzt unmittelbar an die Industriestandorte Bruckhausen und Laar an, von denen Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen und Verkehrslärm

ausgehen. In Nord-Süd-Richtung wird der Stadtteil durch die vierspurig ausgebaute Friedrich-Ebert-Straße durchquert, wodurch ihm zugleich der Charakter einer Durchgangslage zukommt. Die Karl-Albert-Straße verläuft östlich der Friedrich-Ebert-Straße und des dort gelegenen Marktplatzes.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe des Beecker Marktplatzes. Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird durch eine zwei- bis dreigeschossige, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung geprägt.

Beeinträchtigungen:
Anlage 5

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr
L-den > 55... <= 59 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN https://www.GEOportal.NRW/ (abgerufen am 26.05.2026)

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:
Anlage 6

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

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

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

3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Nahezu regelmäßig geschnittenes Grundstück mit aufstehenden Baukörpern in nordöstlicher Ausrichtung.

<u>Straßenfront:</u>
ca. 12 m

<u>mittlere Tiefe:</u>
ca. 26,50 m

<u>Grundstücksgröße:</u>
Flurstück 329 = 326 m²

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

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Karl-Albert-Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als verkehrsberuhigte Straße ausgebildet. Die Fahrbahn ist mit Betonverbundsteinpflaster belegt; beidseitig sind Parkstreifen sowie Gehwege angelegt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. 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**	Gemäß dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW (http://www.gdu.nrw.de/) befindet sich das zu beurteilende Objekt in einem Gebiet mit folgendem Merkmal: • Erdbebengefährdung • Gasaustritt in Bohrungen Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 17.04.2026 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. <u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u> 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. Das von Ihnen angefragte Flurstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im 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 einembestimmten 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.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.02.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 654 K 15-26). Eingetragen am 09.02.2026

Anmerkung:

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

	Etwaige in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Belastungen finden im Rahmen dieses Gutachtens ebenfalls keine Berücksichtigung. Es wird unterstellt, dass valutierende Verbindlichkeiten im Veräußerungsfall abgelöst oder durch eine entsprechende Minderung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Herrschende Rechte zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks sind dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs nicht zu entnehmen.
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 bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 16.04.2026 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.
Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024%21 abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

3.6.2 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungsstichtag 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.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten beruhen, soweit nicht ausdrücklich anders bezeichnet, auf fernmündlich oder auf elektronischem Wege eingeholten Auskünften sowie auf vorgelegten Unterlagen.
Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann insoweit nicht übernommen werden. Vor einer rechtsgeschäftlichen oder vermögensrechtlichen Disposition wird empfohlen, entsprechende schriftliche Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem ausschließlich Wohnzwecken dienenden Mehrfamilienhaus bebaut. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in acht Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.
Die bewertungsgegenständliche Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Belastbare Angaben zum Mietverhältnis lagen dem Unterzeichner nicht vor.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die im Rahmen der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sowie die vorliegenden Bauakten und Objektunterlagen.
Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der wertermittlungsrelevanten Daten erforderlich ist. Erfasst werden dabei die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen auftretende Abweichungen sind in der Regel nicht werterheblich. Angaben zu nicht einsehbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen während des Ortstermins oder auf Annahmen, die sich an den im Errichtungsjahr üblichen Bauausführungen orientieren.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen einschließlich der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungs-, Elektro-, Sanitär- und Wasserinstallation u. a.) wurde nicht geprüft; sie wird im Rahmen dieses Gutachtens unterstellt.
Baumängel und Bauschäden wurden insoweit erfasst, wie sie im Rahmen einer zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme offensichtlich erkennbar waren. Etwaige Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind im vorliegenden Gutachten lediglich pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen vornehmen zu lassen und vor einer Vermögensdisposition entsprechende Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	III-geschossiges Wohnhaus; beidseitig angebaut; Unterkellerung, ausgebautes Dachgeschoss; Hofdurchfahrt I-geschossiger, unterkellerter Anbau
Baujahr:	1959 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	einfacher Modernisierungsgrad
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die fehlende Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hat.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	Die straßenseitige Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Rückfront war nicht einsehbar.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	nicht bekannt

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	Die Hauseingangstür ist als Holztür mit Lichtausschnitt ausgeführt. Eine Klingeltafel ohne Gegensprechanlage ist vorhanden.
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Stahlkellerfenster

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

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

besondere Bauteile:	• Gauben
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Baumängel und Bauschäden:	Im Rahmen der Außenbesichtigung waren keine größeren Bauschäden und Baumängel erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine abschließende Gesamtbeurteilung ist aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich. Nach dem im Rahmen der Außenbesichtigung gewonnenen Eindruck weist das Gebäude äußerlich einen dem Errichtungsjahr entsprechenden Erhaltungszustand auf.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

nicht bekannt

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Pflasterungen

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet nebst Kellerraum und Balkon.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt ca. 68 m². Sie wurde anhand des als Anlage beigefügten Aufteilungsplans nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt. Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für Zwecke der vorliegenden Wertermittlung bestimmt und hierfür hinreichend genau; sie ist nicht geeignet, einem etwaigen späteren Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt zu werden.
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat gem. Aufteilungsplan folgende Räume: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss stellt sich ausweislich des Aufteilungsplans als zweckmäßig dar und genügt einfachen Wohnansprüchen. Vorteilhaft wirkt sich der vorhandene Balkon aus; nachteilig ist die innenliegende Anordnung des Badezimmers.
Besonnung/Belichtung:	unbekannt

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
besondere Bauteile:	unbekannt
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Allgemeinbeurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung.

4.6 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.
Hausgeld und Rücklagen:	Angaben zur Höhe des monatlich zu entrichtenden Hausgeldes sowie zum Bestand einer etwaigen Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft konnten nicht erlangt werden. Bietinteressenten wird empfohlen, die Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor einer Vermögensdisposition zu aktualisieren.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, 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 hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

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

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem

Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für 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---(342857/5705430)---Mehrfamilienhäuser) **145 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** 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	=	21.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	326 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 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)	**=**	**145,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	21.05.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Flottenstraße---(342857/5705430)---Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	145,00 €/m²	
WGFZ	1	1,6	×	1,280	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	326	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II-IV	III	×	1,000	
Tiefe (m)	30		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**185,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 185,60 €/m²**	
Fläche	× 326 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 60.505,60 € **rd. 60.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 insgesamt **60.500 €.**

5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grundlage der vorliegenden Marktdaten keine wesentlichen Veränderungen des Bodenwertniveaus in der maßgeblichen Richtwertzone zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung und dem Wertermittlungsstichtag festzustellen 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

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 153/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	60.500,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	60.500,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 153/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.256,50 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 9.256,50 € **rd. 9.260,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 **9.260 €**.

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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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 Vergleichswert 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

Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) wurde am 03.03.2026 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte ermittelt.

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 01.01.2021 bis 31.12.2025) 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 3454 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 (Wertermittlungsstichtag), 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag.

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, beitragsrechtlicher 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 Nr. 2 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 ()	=	1.100,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1.100,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	21.05.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Geschosslage	1. OG	2. OG	× 1,000	
Ausstattung	mittel	nicht verifizierbar	× 1,000	
Wohnfläche [m²]	60,00 – 69,00	68,00	× 1,000	E10
Baujahr	1955	1959	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,920	E11
WE im Gebäude	7-10	8	× 1,000	
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,000	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.012,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt – 0,00 €/m²			– 0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			**= 1.012,00 €/m²**	

5.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E10-E11

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	1.012,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 1.012,00 €/m²	
Wohnfläche	× 68,00 m²	
Zwischenwert	= 68.816,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 68.816,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 68.816,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	**=** 68.816,00 € **rd.** **68.800,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 mit rd. **68.800 €** ermittelt.

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 (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 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 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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 (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 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	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 2. OG	68		6,21	422,28	5.067,36
Summe			68	-		422,28	5.067,36

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**5.067,36 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.519,55 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**3.547,81 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **3,00 %** von **9.260,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**277,80 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**3.270,01 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **3,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**19,600**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**64.092,20 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**9.260,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**73.352,20 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**73.352,20 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**73.352,20 €**
	rd.	**73.400,00 €**

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden 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 des Grundstücks (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 bei üblicher Nutzung marktüblich erzielbar sind. Tatsächliche Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind und gleichzeitig keine ausreichenden Daten über 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 Immobilien aus dem qualifizierten Mietspiegel 2026 für die Stadt Duisburg abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art (hier: Mehrfamilienwohnhaus), der Größe, der Ausstattung, der baulichen Beschaffenheit sowie des energetischen Zustands werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmieten auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2026 für angemessen, marktüblich und nachhaltig erzielbar beurteilt. Die Einstufung innerhalb der Mietspiegelspanne erfolgt unter Würdigung der wohnwertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts.

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. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	68,00 m² × 14,40 €/m²	979,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		101,35 €
Summe			1.519,55 €

Liegenschaftszinssatz

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes verhält sich umgekehrt proportional zur Sicherheit des nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrags. In ihm bündeln sich marktbedingte Einschätzungen zur Lagequalität, zur Nutzerakzeptanz, zum Entwicklungspotenzial, zur Dauerhaftigkeit der Ertragserwartungen sowie zur Wettbewerbssituation gegenüber vergleichbaren Angeboten. Bei positiven Zukunftserwartungen gibt sich ein Investor mit einer geringeren laufenden Rendite zufrieden, sodass sich ein entsprechend niedriger Liegenschaftszinssatz einstellt. Bei zurückhaltender Markteinschätzung – etwa infolge begrenzter Mietsteigerungspotenziale oder strukturell erschwerter Vermietbarkeit – wird eine höhere sofortige Rendite gefordert, was sich in einem höheren Liegenschaftszinssatz niederschlägt.

Der örtliche Gutachterausschuss weist im Grundstücksmarktbericht 2026 (S. 62) für Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % bei einer Standardabweichung von ± 2,0 Prozentpunkten und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 31 Jahren aus.

Unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage sowie der Marktsituation für vergleichbare Objekte erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV in Höhe von 3,0 % als sachgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge im Sinne des § 7 Abs. 2 ImmoWertV sind im vorliegenden Fall nicht anzusetzen. Die allgemeinen Wertverhältnisse des maßgeblichen Grundstücksmarkts werden durch die angesetzten marktkonformen Eingangsgrößen sowie die herangezogenen Marktdaten in den angewendeten Wertermittlungsverfahren hinreichend abgebildet. Darüber hinausgehende, gesondert zu berücksichtigende marktübliche Zu- oder Abschläge sind nicht erkennbar. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht 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 30 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.

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. **68.800 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **73.400 €**

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 21).

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) × 1,00 (b) = **1,00** und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[73.400 € x 1,00 + 68.800 € x 1,00] ÷ 2,00 = rd. **71.100 €**.

6 Verkehrswert

Hinweise zum 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. Hierunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, bei dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Notlage handeln und bei dem ausschließlich objektive Maßstäbe die Preisbildung bestimmen.

Sicherheitsabschlag:

Wie vorstehend dargelegt, war eine Innenbesichtigung der Wohneinheit nicht möglich. Insoweit bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich Beschaffenheit, Ausstattung, Grundrissgestaltung, Wohnfläche, Mieteinnahmen sowie etwaiger Bauschäden und Baumängel. Ergänzend wurde in die Bemessung des Sicherheitsabschlags der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Gesamteindruck einbezogen.

Unter Würdigung der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse erachtet der Unterzeichner einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % als sachgerecht. Für die Verkehrswertermittlung ergibt sich hieraus folgender Abzug:

Ausgangswert:		71.100 €
Sicherheitsabschlag 5 %:		3.555 €
		67.545 €
	rd.	**68.000 €**

Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

Der **Verkehrswert** für den 153/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47139 Duisburg, Karl-Albert-Str. 22 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet nebst Kellerraum und Balkon

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beeck	2905	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	20	329

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 mit rd.

68.000 €

(in Worten: achtundsechzigtausend 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 26. Mai 2026

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

ImmoWertA:
Anwendungshinweise der 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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2026

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

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

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

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

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

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

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Bild 3: Umgebungsbebauung

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

Seite 1 von 4

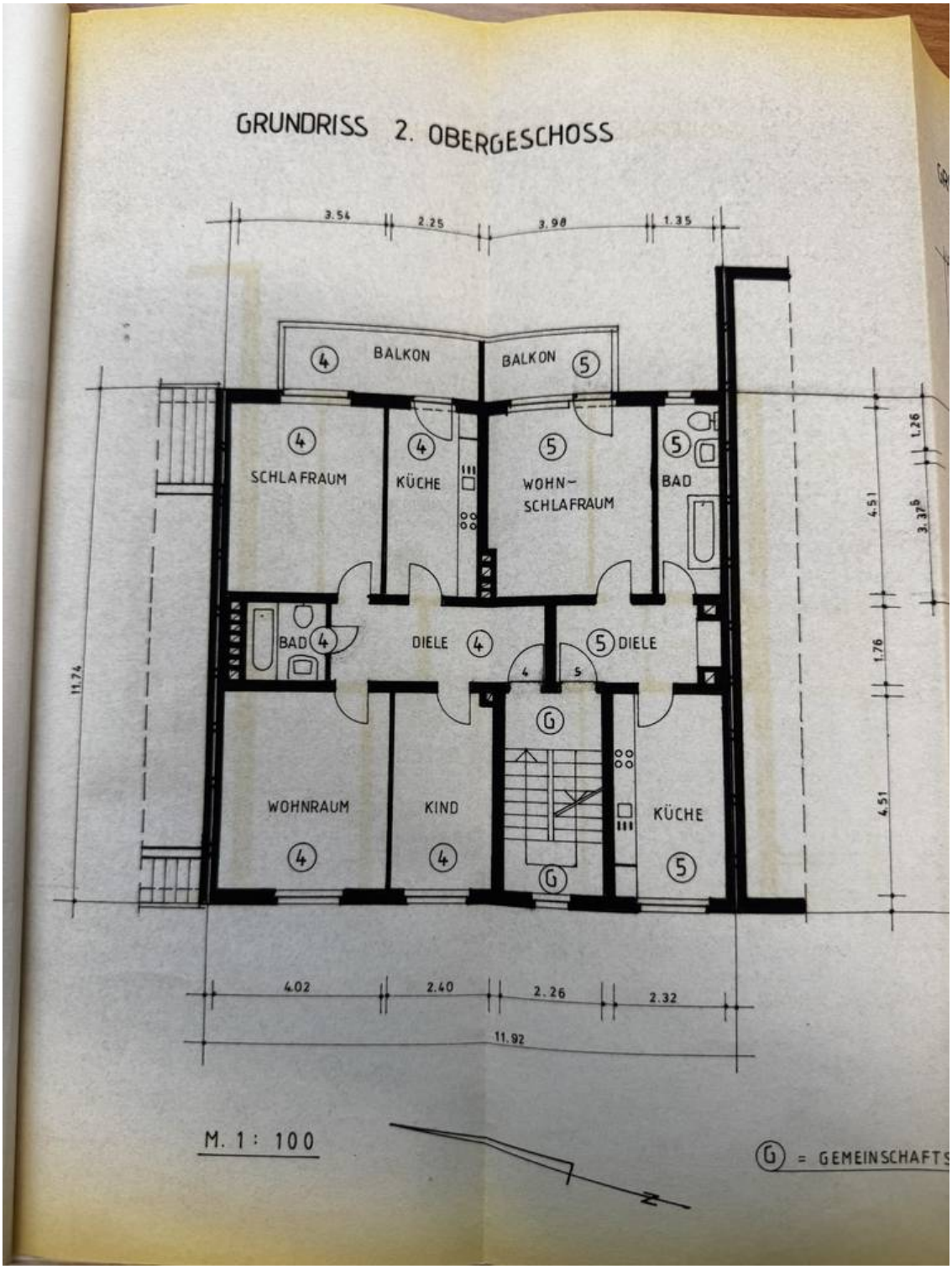


Bild 1: Grundriss 2. Obergeschoss Quelle: Teilungserklärung AG Ruhrort

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

Seite 2 von 4

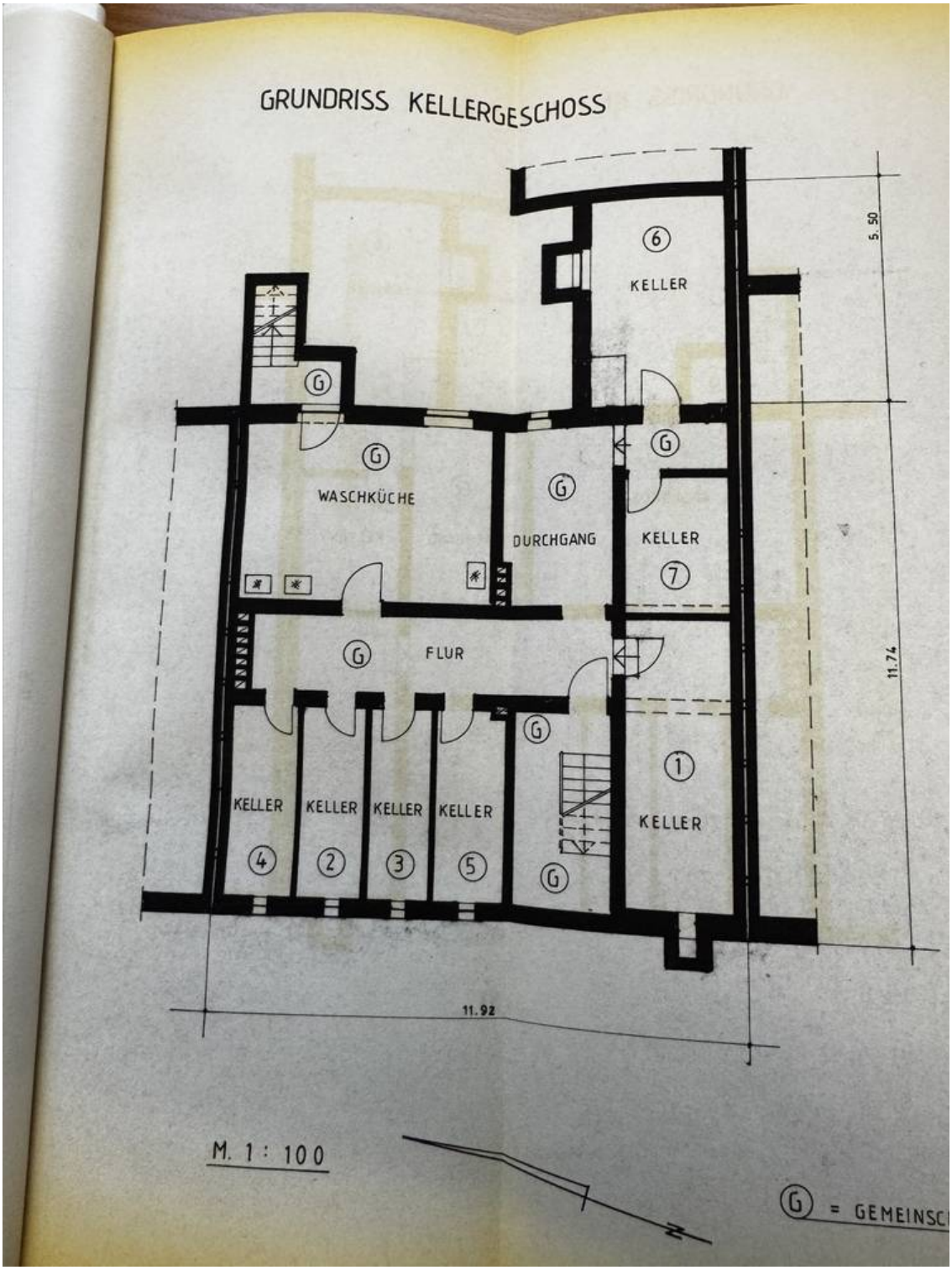


Bild 2: Grundriss Kellergeschoss Quelle: Teilungserklärung AG Ruhrort

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

Seite 3 von 4

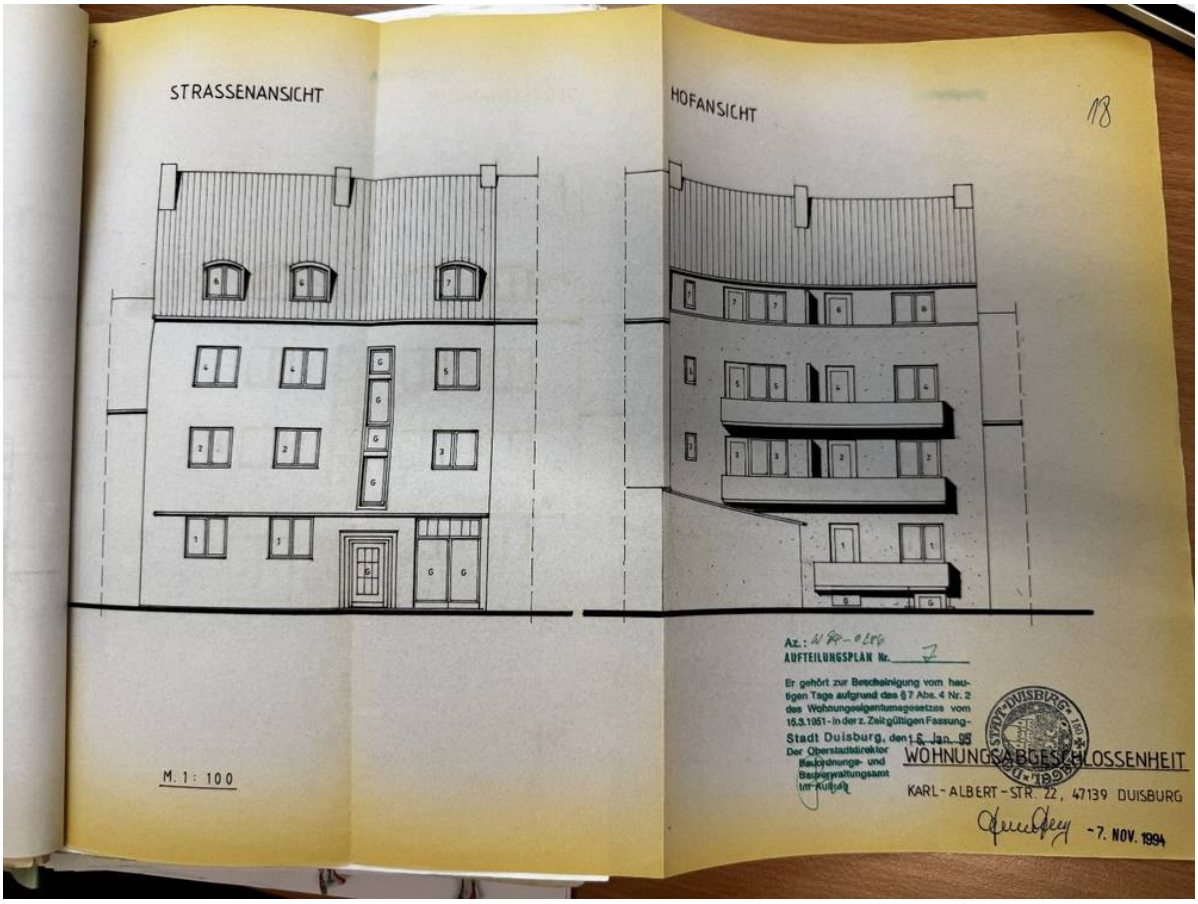


Bild 3: Ansichten Quelle: Teilungserklärung AG Ruhrort

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

Seite 4 von 4

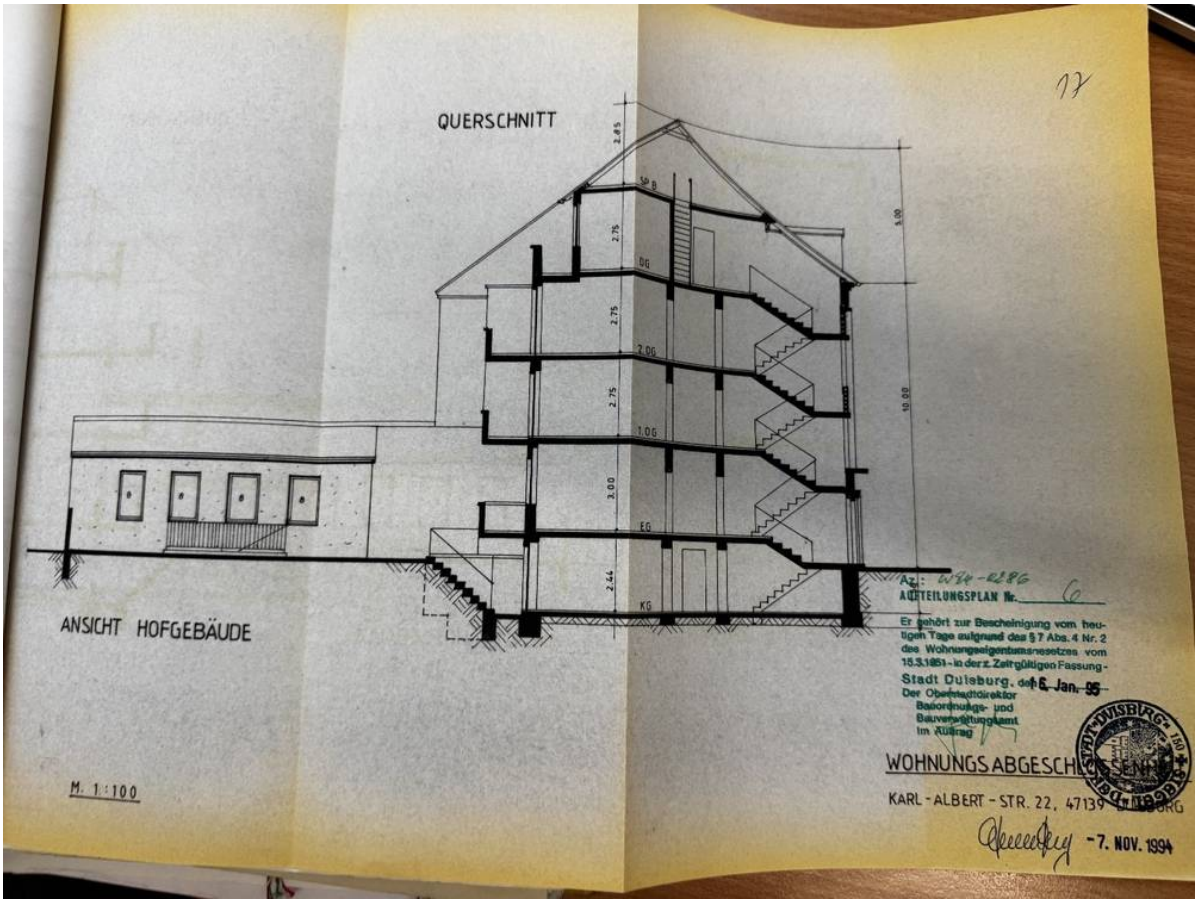


Bild 4: Schnitt Quelle: Teilungserklärung AG Ruhrort

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Quelle: 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

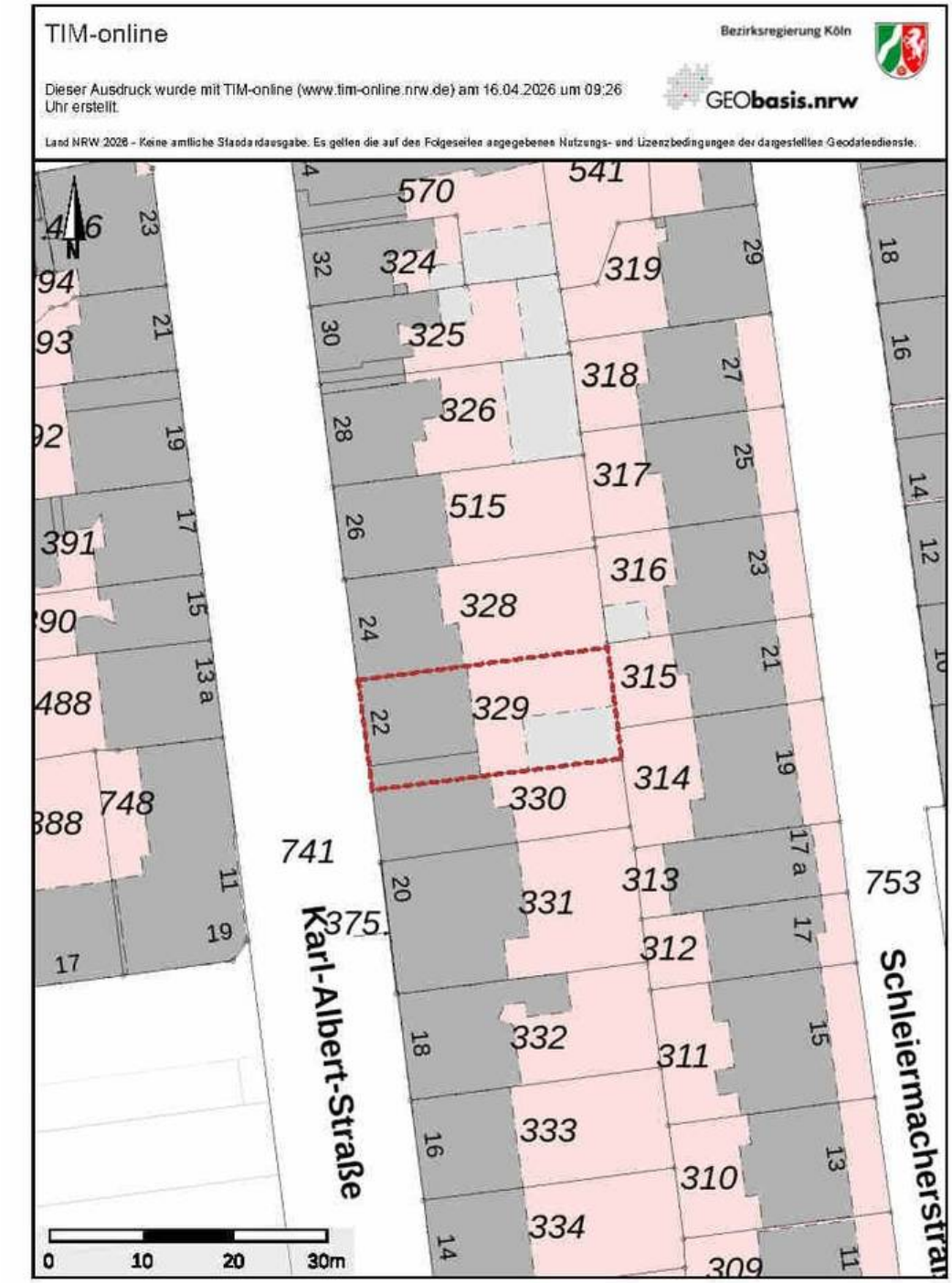
Seite 2 von 2



Quelle: 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



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

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

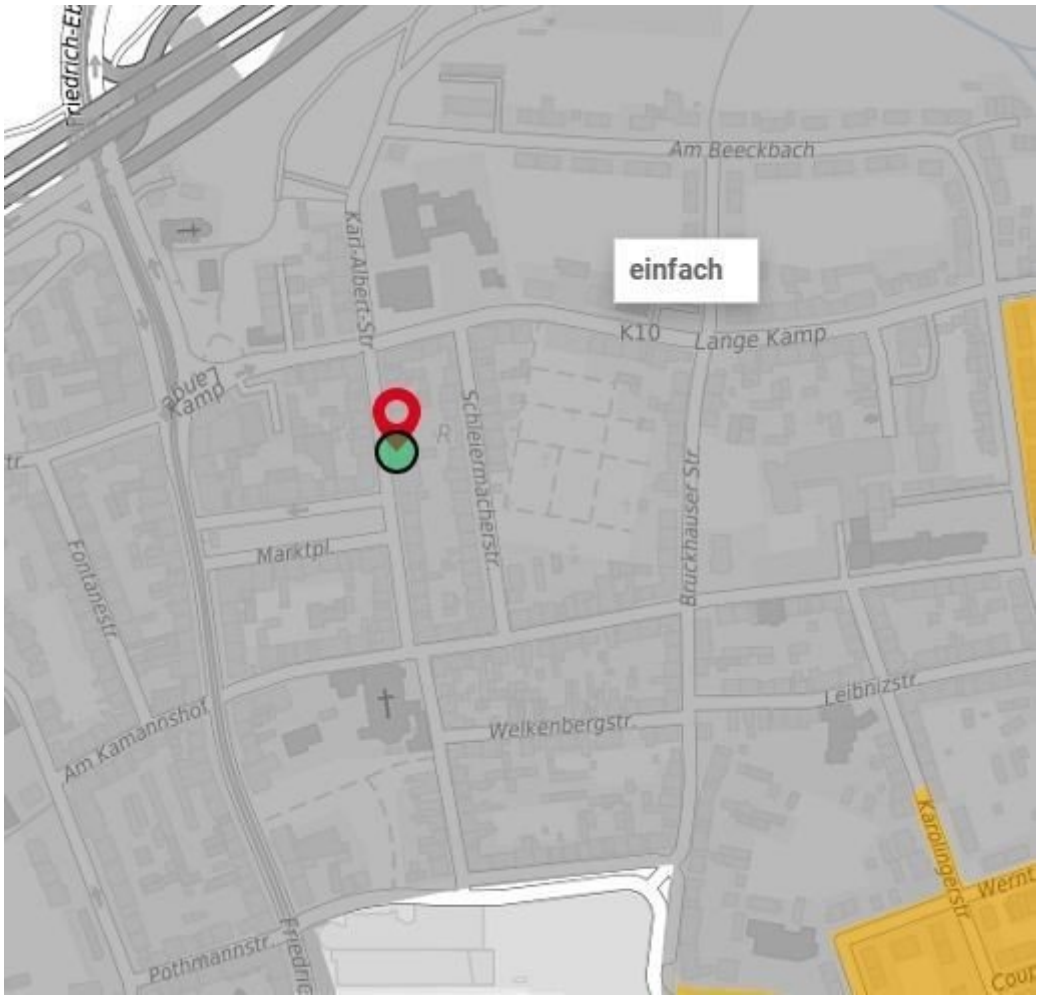
Seite 1 von 1



Quelle: https://umgebungslaermkartiertung.nrw.de

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

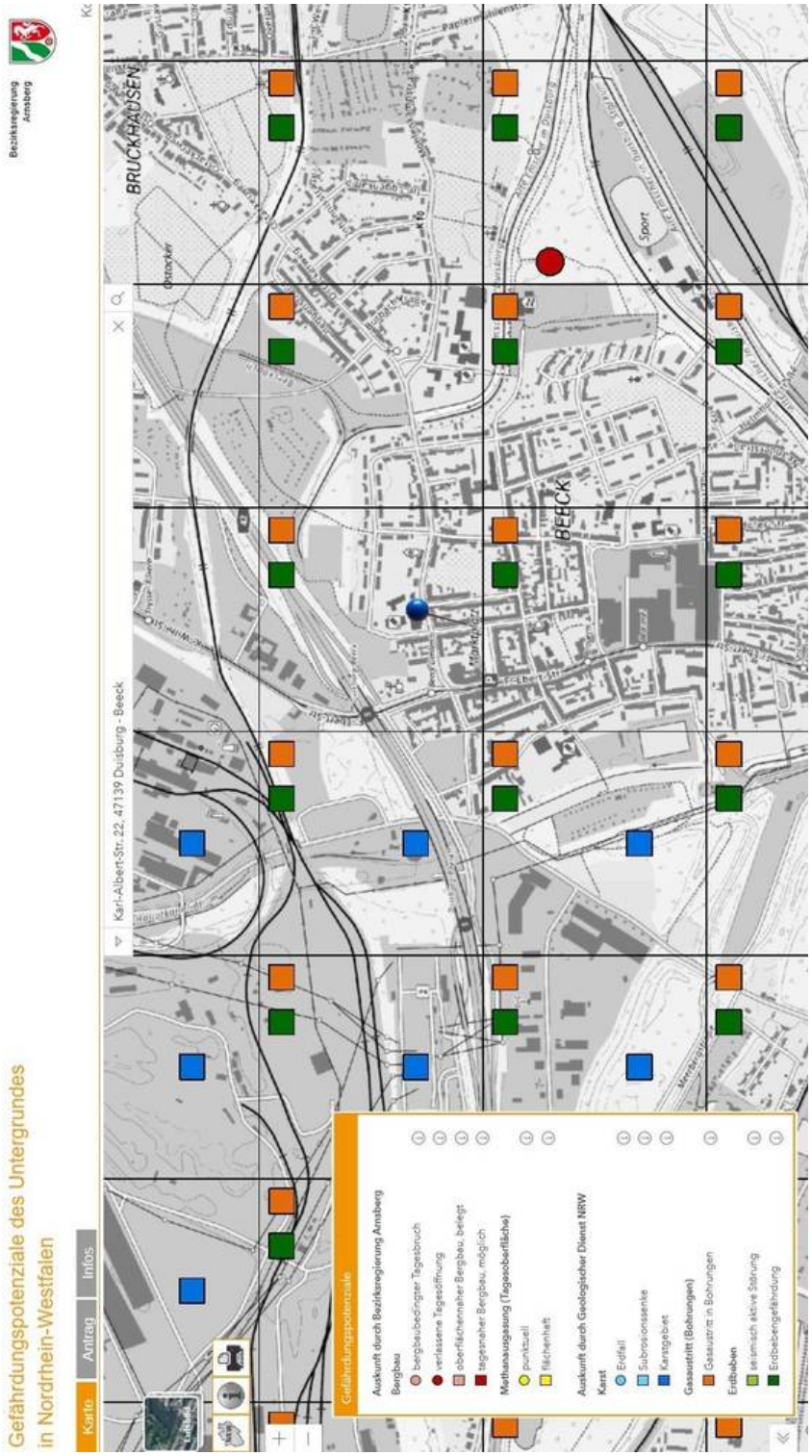
Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 1



Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Online/