

# 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: 21.01.2026  
Az.: **654 K 78-25**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**gemischt genutzten Gebäude mit Anbauten  
und Garagen bebaute Grundstück  
in 47059 Duisburg, Essenberger Str. 205 und 205a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
01.12.2025 ermittelt mit rd.

**227.000 €.**

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**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	8
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Großräumige Lage .....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
3.1.3	Beurteilung der Lage .....	12
3.2	Gestalt und Form .....	12
3.3	Topografie .....	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	12
3.5	Privatrechtliche Situation .....	15
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.6.2	Bauplanungsrecht .....	15
3.6.3	Weitere künftige Entwicklung .....	16
3.6.4	Bauordnungsrecht .....	16
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	17
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>18</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	18
4.2	Gemischt genutztes Objekts .....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	20
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
4.3	Bauzahlen .....	21
4.4	Nebengebäude .....	21
4.5	Außenanlagen .....	21
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22

5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	22
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	23
5.3	Bodenwertermittlung .....	25
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
5.4	Ertragswertermittlung .....	27
5.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
5.4.2	Ertragswertberechnung.....	30
5.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	31
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>36</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	36
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	36
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>37</b>

# 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1933 erichtetes, gemischt genutztes Gebäude mit teilweiser Unterkellerung, einem rückseitigen Anbau sowie einem im Jahr 1951 wiederaufgebauten linksseitigen Anbau. Die Grundstücksgröße beträgt 860 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt drei Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Garagen. Die Wohnfläche bemisst sich auf ca. 215 m<sup>2</sup>, die gewerbliche Nutzfläche auf ca. 93 m<sup>2</sup>.

In welchem Umfang das Objekt zum Wertermittlungsstichtag vermietet war, konnte nicht abschließend geklärt werden. Ebenso konnte die aktuelle Nutzung der gewerblichen Flächen nicht überprüft werden. Dem äußeren Anschein nach stand die im linksseitigen Anbau gelegene Gewerbeeinheit (Hausnummer 205a) zum Stichtag leer.

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt; es konnte ausschließlich eine straßenseitige Außenbesichtigung durchgeführt werden. Der äußere Gesamteindruck des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bewerten. Im Einzelnen besteht ein deutlicher Modernisierungsbedarf sowie ein erheblicher Instandhaltungsstau.

Im Jahr 2019 wurden Außenbalkone für die Obergeschosswohnungen angebracht. Größere energetische Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich bislang nicht durchgeführt.

Baujahr:

Haupthaus sowie rückwärtiger Anbau:,  
Errichtung ca. 1933 (gemäß Bauakte).

Linksseitiger Anbau (Hausnummer 205a):  
Wiederaufbau ca. 1951.

Grundstücksgröße:

860 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:

ca. 215 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:

ca. 93 m<sup>2</sup>

Mietverhältnisse:

unbekannt

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Alllastensituation:

- Verdachtsfläche (AA0999)

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungsstichtag:

01.12.2025

Verkehrswert:

227.000 €

Ertragswert:

227.000 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Anbauten sowie Garagen.
Objektadresse:	Essenberger Str. 205 und 205a 47059 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 24761, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 14, Flurstück 496, Fläche 860 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 31.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXX XXX XXX

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (AZ 654 K 78-25)  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2025  Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	01.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung:	01.12.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde ausschließlich eine straßenseitige Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Ein Zugang zum Gebäude und zum Grundstück war nicht möglich. Der Hofbereich konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden fotografische Aufnahmen der äußeren Gebäudesituation gefertigt.

**Hinweis:**

Die Wertermittlung erfolgt weitestgehend auf Grundlage der vorliegenden Akten sowie nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Es wird kein Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert vorgenommen. Die sich hieraus ergebenden Risiken – insbesondere im Hinblick auf nicht erkennbare Bauschäden oder Baumängel, einen möglichen Instandhaltungsstau sowie einen überdurchschnittlichen Renovierungs- oder Modernisierungsbedarf – sind von potenziellen Erwerbern zusätzlich zum ausgewiesenen Verkehrswert zu berücksichtigen. Vor einer Vermögensdisposition wird einem Erwerber dringend empfohlen, eine Innenbesichtigung des Objekts durchzuführen.

Für die nicht besichtigten bzw. nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der im Rahmen der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und keine über das übliche Maß hinausgehenden, wertrelevanten Mängel oder Schäden vorliegen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 78/25) vom 31.10.2025
- Unbeglaubigter Abdruck aus dem Grundbuch von Duisburg, Blatt 24761 (Abdruck vom 03.09.2025)
- (Diverse) Bauzeichnungen der baulichen Anlagen (im Detail abweichend)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 03.11.2025 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” – ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024 der IHK Niederrhein
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden durch die Sachverständigen xxxxxx folgende Tätigkeiten durchgeführt:

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

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

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 06.02.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Konnte nicht abschließend geklärt werden.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt.
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden.
- f) Mangels vorliegender Mietverträge konnte die vertragliche Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend beurteilt werden.
- g) Auf Grundlage der Einsichtnahme in die Flurkarte ergeben sich Hinweise auf mögliche Überbauungen bzw. Eigengrenzüberbauungen vom benachbarten Grundstück auf das Bewertungsgrundstück. Eine abschließende Klärung des tatsächlichen Grenzverlaufs, des Umfangs etwaiger Überbauungen sowie deren rechtlicher Zulässigkeit erfolgte nicht.  
Etwaige Überbauungen wären – sofern sie tatsächlich bestehen – nach den einschlägigen zivilrechtlichen Vorschriften grundsätzlich zu dulden. Ob hieraus Ansprüche, insbesondere auf Zahlung einer Überbaurente, bestehen oder geltend gemacht werden könnten, war nicht Gegenstand der Untersuchung. Eine Verpflichtung zur Zahlung einer Überbaurente wurde dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.
- h) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt.
- i) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 04.11.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Duisburg  
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km  
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km  
Stadtbezirk Mitte  
Ortsteil Neuenkamp

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

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

Das 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 Dezember 2025 rd. 13,0 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,6 % bzw. 6,2 %).

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

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

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, 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 wie folgt gegeben:

Autobahnzufahrten:

A 40, Duisburg-Häfen, in ca. 700m Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 3,5 km Entfernung

Flughäfen:

Flughafen Düsseldorf in ca. 27 km Entfernung;

Flughafen Weeze in ca. 57 km Entfernung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel (DVG-Linie 933, 933E, NE7) befinden sich in fußläufiger Nähe des Wertermittlungsgrundstücks (Haltestelle Benediktstraße).

Die Buslinie 933 stellt eine direkte Verbindung Neuenkamp-Stadtmitte-Neudorf/Universität; jüngst wurde die Direktanbindung zur Friedrich-Wilhelm-Straße wiedereingerichtet.

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Neuenkamp liegt westlich der Duisburger City direkt am Rhein und nimmt eine Halbinsellage zwischen Rhein, Ruhr und Parallelhafen ein. Diese Randlage führt zu einer gewissen räumlichen Abseitigkeit vom geschlossenen Stadtgefüge, begünstigt aber kurze Wege zu Rheinwiesen und Uferbereichen.

Der Ortsteil grenzt östlich an Kaßlerfeld; zwischen beiden liegen Gewerbe-/Industrieflächen und Verkehrsflächen. Das unmittelbare Umfeld ist daher teils gewerblich geprägt; wohnnahe Versorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend außerhalb des Ortsteils (City/Innenstadt in kurzer Fahrdistanz). Ein Freizeitwert durch Rheinnähe ist vorhanden, zugleich besteht eine potenzielle Immissionslage durch Hafen-/Verkehrsnutzungen.

Die überörtliche Anbindung erfolgt im Wesentlichen über die A 40 (Rheinbrücke Neuenkamp). Der Ersatzneubau ist in Betrieb (sechsstreifig), der weitere achtstreifige Ausbauabschnitt befindet sich im Projektfortschritt. Daraus resultieren gute Fernverbindungen bei zugleich zeitweise erhöhter Baubelastung/Verkehrsdichte.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist durch eine aufgelockerte, zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Die Nutzung erfolgt überwiegend zu Wohnzwecken; vereinzelt sind im Erdgeschoss kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, unter anderem Friseurbetriebe, eine Lottoannahmestelle, ein Getränkefachhandel, eine Pizzeria sowie ein Möbelgeschäft.

Beeinträchtigungen:  
**Anlage 5**

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Die herangezogene Lärmkarte weist jedoch erhöhte verkehrsbedingte Immissionen aus.

Eine objektive messtechnische Erfassung der tatsächlichen Immissionsbelastung (insbesondere Schall- oder Luftschadstoffmessungen) wurde nicht durchgeführt. Zeitliche Schwankungen, witterungsabhängige Einflüsse sowie nutzungs- oder verkehrsbedingte Veränderungen bleiben unberücksichtigt.

Mögliche wertrelevante Auswirkungen der in der Lärmkarte dargestellten Immissionsbelastung konnten daher nicht abschließend beurteilt werden und sind im Verkehrswert nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich im Rahmen der Ortsbesichtigung und der allgemeinen Marktkennntnis des Unterzeichners abbilden lassen.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h  
L-den ab 70 bis 74 dB(A)  
Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <<https://www.GEOportal.NRW/>> (abgerufen am 13.01.2026)

Schienenverkehr 24h  
L-den < 55 dB(A)  
Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <<https://www.GEOportal.NRW/>> (abgerufen am 13.01.2025)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage  
**Anlage 6**

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als "einfach" zu beurteilen.

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.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil durch zwei Discounter (Penny-Markt, DM) gegeben. Ein Vollsortimenter (z. B. Kaufland, Edeka) ist in Neuenkamp nicht vorhanden. Eine Grundschule sowie Kindergärten/Kindertagesstätten befinden sich im Ortsteil. Weiterführende Schulen liegen in der weiteren Umgebung, insbesondere in der Innenstadt.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper (Hauptgebäude) in Süd- Ausrichtung mit einem Anbau in West – Ausrichtung und Garagen / Schuppenflächen am südwestlichen Grundstücksrand.

Straßenfront:

Essenberger Str. ca. 24 m

Diergardtstraße ca. 31 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 496	860 m <sup>2</sup>

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

### 3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:	Die Essenberger Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurige Straße mit asphaltierter Fahrbahn ausgebaut. Beidseitig sind Geh- und Radwege vorhanden; abschnittsweise bestehen Parkstreifen. Die Straße verfügt über eine vollständige technische Erschließung mit Kanalisation und Straßenbeleuchtung; straßenbegleitend ist Baumbestand vorhanden. Es herrscht Durchgangsverkehr.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die öffentliche Kanalisation. Ein Telefonanschluss ist vorhanden. Ein Gasanschluss ist nach Aktenlage (gemäß Bauakte) vermutlich vorhanden; eine Überprüfung vor Ort konnte nicht erfolgen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht. Aus der vorliegenden Flurkarte ergeben sich Hinweise auf eine mögliche Überbauung des auf dem Flurstück 1135 befindlichen Gebäudes auf das Bewertungsgrundstück. Etwaige Überbauungen wären – sofern sie tatsächlich bestehen – nach den einschlägigen zivilrechtlichen Vorschriften grundsätzlich zu dulden. Ob hieraus Ansprüche, insbesondere auf Zahlung einer Überbaurente, bestehen oder geltend gemacht werden könnten, war nicht Gegenstand der Untersuchung. Eine Verpflichtung zur Zahlung einer Überbaurente wurde dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht. Weitergehende Nachforschungen, insbesondere eine vermessungstechnische Überprüfung, wurden nicht vorgenommen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): <b>Anlage 7</b>	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – ( <a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 13.01.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal: <ul data-bbox="719 1256 1043 1317" style="list-style-type: none"><li>• Erdbebengefährdung</li><li>• Gasaustritt in Bohrungen</li></ul>
Altlasten:	Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.  Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 06.11.2025 befindet sich das angefragte Flurstück Nr. 496 in einem Bereich, in dem umfangreiche Abgrabungen zur Gewinnung von Baustoffen vorgenommen worden sind, die später dann u.a. mit technologischen Substraten verfüllt wurden. Aus diesem Grund wird dieser Bereich im Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg unter der Bezeichnung <b>AA0999</b> als <b>Verdachtsfläche</b> geführt.
	<u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u> Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalten in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren

Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden

Das **Flurstück 207** liegt in **Teilgebiet 2** des Bodenschutzgebietes. In diesem Gebiet liegen erhöhte Cadmiumgehalte im Oberboden vor, die eine Einschränkung des Anbaus von Nahrungspflanzen in privaten Hausgärten erforderlich machen. Die Anbaufläche für Nahrungspflanzen ist im Teilgebiet 2 auf maximal 10 m<sup>2</sup> pro Garten zu begrenzen. Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter [www.duisburg.de/bodenschutzgebiet](http://www.duisburg.de/bodenschutzgebiet).

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

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

#### **Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit**

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

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

Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

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

Anmerkung:

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

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:  <u>Lfd. Nr. 2</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 78/25). Eingetragen am 28.08.2025.
Anmerkung:	Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.  Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 04.11.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.
Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden.  Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

#### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: <b>Anlage 8</b>	Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP 2025) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als <b>gemischte Bauflächen (M)</b> im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des am 20.09.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 571 -Neuenkamp- der Stadt Duisburg.  Dieser enthält für das Bewertungsgrundstück folgende wesentlichen Festsetzungen (auszugsweise):

WA	= Allgemeines Wohngebiet
III	= Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
g	= geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.

Weitere schriftliche Festsetzungen sind vorhanden; deren detaillierter Inhalt ergibt sich aus dem Bebauungsplan und wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vertieft geprüft.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs keine entsprechenden Vermerke eingetragen sind, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

### 3.6.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

### 3.6.4 Bauordnungsrecht

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

## 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 23.09.2024 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Essenberger Str. und Diergardtstraße" für das Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur

14, Flurstück 496 gezahlt.

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

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

### **3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

### **3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut, das gemäß den vorliegenden Bauakten über drei Wohnungen, mutmaßlich drei Garagen sowie zwei Gewerbeeinheiten verfügt.

Zum Wertermittlungstichtag waren am Hauseingang insgesamt sechs Namensschilder angebracht. Die straßenseitig gelegene Gewerbeeinheit stellte sich zum Stichtag nach äußerem Anschein als vermutlich leerstehend dar; eine verbindliche Feststellung des tatsächlichen Nutzungs- oder Vermietungszustands war hieraus jedoch nicht ableitbar.

Inwieweit die einzelnen Wohnungen, Garagen sowie die vorhandenen Gewerbeeinheiten vermietet, eigengenutzt oder anderweitig genutzt waren, konnte aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten und der hieraus resultierenden begrenzten Erkenntnisse des Ortstermins nicht abschließend festgestellt werden. Weitergehende Angaben zu bestehenden Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen, zu Vertragslaufzeiten, Miethöhen, Nebenkostenregelungen, Kündigungsmöglichkeiten oder etwaigen mietvertraglichen Besonderheiten lagen dem Unterzeichner nicht vor. Entsprechende Unterlagen wurden nicht vorgelegt und nicht geprüft.

Etwaige Abweichungen zwischen der aktenkundigen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung sowie den vertraglich vereinbarten Nutzungsverhältnissen bleiben ausdrücklich unberücksichtigt. Wertrelevante Auswirkungen hieraus konnten mangels gesicherter Erkenntnisse nicht geprüft und nicht berücksichtigt werden.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung, welche sich ausschließlich auf eine Außenbesichtigung beschränkte, sowie die dem Unterzeichner vorliegenden Bauakten, Pläne und sonstigen Beschreibungen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts fand nicht statt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies für die Herleitung der in der Wertermittlung verwendeten Daten erforderlich ist. Beschrieben werden ausschließlich die von außen erkennbaren, offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen bestehen, die mangels Innenbesichtigung nicht überprüfbar waren und gegebenenfalls unentdeckt geblieben sind.

Angaben zu nicht einsehbaren Bauteilen, Konstruktionen und Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen aus den Bauakten sowie auf Annahmen, die sich an der für das Baujahr üblichen Ausführungsart orientieren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Ausstattungen (insbesondere Heizung, Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen) wurde nicht überprüft; im Rahmen dieses Gutachtens wird deren grundsätzliche Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie im Rahmen der Außenbesichtigung zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Verdeckte, innenliegende oder konstruktive Mängel konnten nicht festgestellt werden. Die Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert wurden daher lediglich pauschal berücksichtigt.

Es wird empfohlen, bei weitergehendem Klärungsbedarf eine vertiefende Untersuchung durch einen hierfür qualifizierten Bausachverständigen durchführen zu lassen und gegebenenfalls vor vermögensrelevanten Dispositionen Kostenschätzungen oder Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baustoffe oder Materialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Gemischt genutztes Objekts

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	gemischt genutztes Objekt mit Anbauten
Baujahr:	vermutlich 1933 (gemäß Schlussabnahmeattest)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Hinweis:

Die nachfolgend dargestellten Aufteilungen beruhen auf veralteten, im Detail abweichenden Zeichnungen und dienen ausschließlich einer überschlägigen Orientierung. Eine Übereinstimmung mit dem tatsächlichen baulichen Zustand kann nicht unterstellt werden.

Eine Überprüfung, Verifizierung oder Aktualisierung der Grundrisse war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeiten nicht möglich. Abweichungen in Zuschnitt, Raumgrößen, Nutzungseinheiten oder baulicher Ausführung konnten daher nicht festgestellt werden und bleiben ausdrücklich unberücksichtigt.

Etwaige wertrelevante Auswirkungen aus Abweichungen zwischen den vorliegenden Zeichnungen und dem tatsächlichen Bestandszustand sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens und konnten mangels gesicherter Erkenntnisse nicht berücksichtigt werden.

##### Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit im Anbau links, mit Nutzflächen im Haupthaus:  
Raum, Abstellraum, WC, Küche

## Haupthaus:

Schlafen, Kochen, Essen, Bad, Flur, Zimmer (befindet sich im hinteren Anbau)

## Gewerbeeinheit Anbau rückseitig:

Flur, Lagerfläche

Obergeschoss:

## Haupthaus:

Wohnen, Kochen, Schlafen, Essen, Bad, Flur, Balkon

## Gewerbeeinheit Anbau rückseitig:

Werkstatt, Büro, Flur, WC

Dachgeschoss:

## Haupthaus:

Wohnen, Kochen, Schlafen, Essen, Bad, Flur, Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Der Hauseingang ist über eine vorgelagerte, beidseitig erschlossene Treppe mit jeweils sechs Stufen erreichbar; die Hauseingangstür ist als Holztür ausgeführt.
Dach:	Seitlicher Anbau mit Mansarddach; Haupthaus und rückseitiger Anbau mit Satteldach und Ziegeldeckung; Dachentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Der rückseitige Anbau verfügt über Dachflächenfenster; am Haupthaus ist ein Kaminkopf vorhanden.

**4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Lüftung:	unbekannt

Warmwasserversorgung: unbekannt

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung der einzelnen Nutzungseinheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung des Bewertungsobjekts erfolgt daher ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Bauakten, Pläne und sonstigen Unterlagen (Aktenlage).

Feststellungen zum tatsächlichen baulichen Zustand, zur Ausstattung, zur Nutzung sowie zu etwaigen Abweichungen vom Aktenstand konnten mangels Innenbesichtigung nicht getroffen werden und bleiben ausdrücklich unberücksichtigt.

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Zweischeiben-Isolierverglasung; im Erdgeschoss sind Rollläden vorhanden. Die Fensterrahmen weisen teilweise altersbedingte Ausbleichungen auf.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren und Wohnungseingangstüren:</u> unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung entspricht einfachen Wohnansprüchen. Gemäß den vorliegenden Grundrissunterlagen bestehen teilweise sogenannte „gefangene“ Räume in Form von Durchgangszimmern.

## 4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Es sind nachträglich angebrachte Fertigbalkone vorhanden.
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden äußerlich erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitsmerkmale am Eingang des linken Anbaus</li> <li>• Feuchtigkeitsmerkmale an der Fassade</li> <li>• Rissbildungen an der Fassade</li> </ul>

Allgemeinbeurteilung:

Insgesamt macht das Gebäude einen mäßig gepflegten Gesamteindruck. Bereits äußerlich ist ein Instandhaltungsstau erkennbar.

### 4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der vorhandenen und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Drittverwendern des Gutachtens wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

#### Außenmaße:

Vorderhaus mit linksseitigem Anbau  
ca. 7,00 m x ca. 8,40 m

Anbau(rückseitig)  
ca. 5,55 m x ca. 8,10 m

#### Geschossfläche (wertrelevant):

Mehrfamilienhaus: ca. 465 m<sup>2</sup>

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 860 m<sup>2</sup> beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 0,54

#### Wohnfläche(n):

Wohnung (EG)	ca. 75 m <sup>2</sup>
Wohnung (1. OG)	ca. 70 m <sup>2</sup>
Wohnung (DG)	ca. 70 m <sup>2</sup>

Insgesamt	ca. 215 m <sup>2</sup>
-----------	------------------------

#### Nutzfläche(n):

Anbau links	ca. 52 m <sup>2</sup>
Anbau hinten	ca. 41 m <sup>2</sup>

Insgesamt	ca. 93 m <sup>2</sup>
-----------	-----------------------

### 4.4 Nebengebäude

Garagegebäude mit drei Toren aus Holz.

### 4.5 Außenanlagen

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit gewerblich genutzten Anbauten bebaute Grundstück in 47059 Duisburg, Essenberger Str. 205 und 205a zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	24761	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	14	496	860 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.2.1.1 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).

##### 5.2.1.2 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.

## 5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.2.2.1 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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

### 5.2.2.2 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 bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

### **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.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Diergardtstraße---(342310/5700178)---Mehrfamilienhäuser) **115 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2 - 3
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,54
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Grundstücksfläche (f)	=	860 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	31 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	115,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 115,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Diergardtstraße--- (342310/5700178)--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 115,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	0,8	0,54	× 0,850	E3
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	860	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2 - 3	3	× 1,000	
Tiefe (m)	30	31	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 97,75 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	97,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 860 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 84.065,00 € <b><u>rd. 84.100,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 insgesamt **84.100 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

#### E2

Der Bodenwert wird auf Grundlage des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertes für ein Richtwertgrundstück der Nutzungsart Wohnbaufläche ermittelt. Das Bewertungsgrundstück ist als gemischte Baufläche einzuordnen. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes durch Zu- oder Abschläge wird im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

#### E3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" (Stand: 19.03.2025) Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) veröffentlicht.

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

## 5.4 Ertragswertermittlung

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.

### 5.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.4.2 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Wohnung EG	75,00		5,60	420,00	5.040,00
	2	Wohnung 1.OG	70,00		5,62	393,40	4.720,80
	3	Wohnung 2.OG	70,00		5,62	393,40	4.720,80
	4	Laden EG Anbau links / 205a	52,00		5,00	260,00	3.120,00
	5	Laden 1.OG An- bau hinten	41,00		5,00	205,00	2.460,00
	6	Garage		3,00	40,00	120,00	1.440,00
Summe			308,00	3,00		1.791,80	21.501,60

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.501,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>6.585,03 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 14.916,57 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,79 % von 84.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>3.187,39 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.729,18 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,79 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,847</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 162.413,96 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 84.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 246.513,96 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 246.513,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 20.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 226.513,96 €</b>
	<b>rd. 227.000,00 €</b>

### 5.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden teilweise anhand veralteter und im Detail abweichender Grundrisse sowie teilweise anhand mitgeteilter Größen überschlägig modellkonform nach den Vorgaben der WoFIV ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangaben sind ausschließlich für die vorliegende Wertermittlung bestimmt und nicht geeignet, um ein späteres Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

#### Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück gemäß § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV. Maßgeblich sind hierbei die üblichen, nachhaltig gesicherten Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks, insbesondere der vorhandenen baulichen Anlagen.

Weicht die tatsächliche Nutzung einzelner Grundstücksteile von der üblichen Nutzung ab oder werden hierfür vom Markt abweichende Entgelte erzielt, so werden bei der Rohertragsermittlung zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt. Tatsächliche Erträge finden nur dann Berücksichtigung, sofern sie marktüblich erzielbar sind und zugleich keine ausreichenden Marktdaten zu nachhaltig erzielbaren Erträgen vorliegen.

Der Rohertrag ergibt sich aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Diese entspricht der Jahresgesamtmiete ohne die auf den Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Ableitung der Wohnraummieten erfolgt auf Grundlage von Vergleichsmieten für vergleichbar genutzte Objekte aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg.

Unter Berücksichtigung der **Nutzungsart (gemischt genutztes Objekt), der Größe, der Ausstattung, des baulichen Zustands, der Lage sowie der energetischen Beschaffenheit** werden die im Ertragswertverfahren für die Wohnflächen angesetzten Nettokaltmieten als angemessen und marktüblich beurteilt.

Die Ableitung der Nettokaltmieten für die Gewerbeflächen erfolgt auf Grundlage von Vergleichsmieten für vergleichbar genutzte Objekte aus dem Gewerblichen Mietspiegel 2024 (Mietangaben im Bezirk der Niederrheinischen IHK) der Industrie- und Handelskammer für die Region Niederrhein.

#### Hinweis zum Erkenntnisstand:

Aufgrund der weitestgehend nicht möglichen Innenbesichtigung beruhen die angesetzten marktüblichen Mieten auf sachverständigen Annahmen sowie auf den im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Informationen. Maßgeblich berücksichtigt wurde hierbei insbesondere das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag.

#### 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.)	3 Whg. × 359,00 €	1.077,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 47,00 €	141,00 €
	Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	167,40 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	216,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	3.024,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 106,00 €	318,00 €
	Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	94,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	318,43 €
	Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	223,20 €
Summe			6.585,03 €

### Liegenschaftszinssatz

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 50) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte in Höhe von **4,9%** mit einer Standardabweichung von ± 3,0 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren.

### 5.2.2.3 Gemischt genutzte Objekte

Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % ([teilweise] vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ohne Berücksichtigung der Stichprobe aus dem Innenstadtbereich nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

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

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	17
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	4,9 %
Standardabweichung	± 3,0

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 9 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	996 Euro / m <sup>2</sup>	± 434 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	12,6	± 5,0
Wohnfläche	341 m <sup>2</sup>	± 248 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	128 m <sup>2</sup>	± 54 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	469 m <sup>2</sup>	± 298 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup>	6,41 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,88 Euro / m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Gewerbe)	6,79 Euro / m <sup>2</sup>	± 1,52 Euro / m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) <sup>1</sup>	6,50 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,76 Euro / m <sup>2</sup>
Gewerblicher Mietanteil	31,9 %	± 9,7
Bewirtschaftungskosten	27,1 %	± 2,8
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	254 Euro / m <sup>2</sup>	± 83 Euro / m <sup>2</sup>

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

Vor dem Hintergrund

- der Lage,
- der kürzeren Restnutzungsdauer und
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **3,79 %** für angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und dem tatsächlichen Lebensalter zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Eine Verlängerung der rechnerischen Restnutzungsdauer (fiktive Verjüngung) erfolgt, sofern beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder im Rahmen der Wertermittlung unmittelbar erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung eines bestehenden Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Unter Berücksichtigung des Baualters und des erkennbaren Gebäudezustands wird die Restnutzungsdauer sachverständig auf 20 Jahre geschätzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €
• Diverse Instandhaltungen pauschal	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

## 6 Verkehrswert

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

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

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **227.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem gemischt genutzten Objekt bebaute Grundstück in 47059 Duisburg, Essenberger Str. 205 und 205a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	24761	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	14	496

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 mit rd.

**227.000 €**

**in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausend 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 21. Januar 2026

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

**GEG:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht Essenberger Str.



Bild 2: Straßenansicht Essenberger Str.

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 2 von 8



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 3 von 8



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Straßenansicht Diergardtstraße

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 8



Bild 7: Hofansicht von der Diergardtstraße



Bild 8: straßenseitiger Anbau

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 5 von 8



Bild 9: Hofansicht von der Diergardtstraße



Bild 10: Hauseingang

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 8



Bild 11: Hauseingang



Bild 12: Schadenbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 8



Bild 13: Schadenbild



Bild 14: Schadenbild Fassade

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 8



Bild 15: Schadenbild Fassade



Bild 16: Schadenbild Hauseingangstreppe

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

Seite 1 von 8

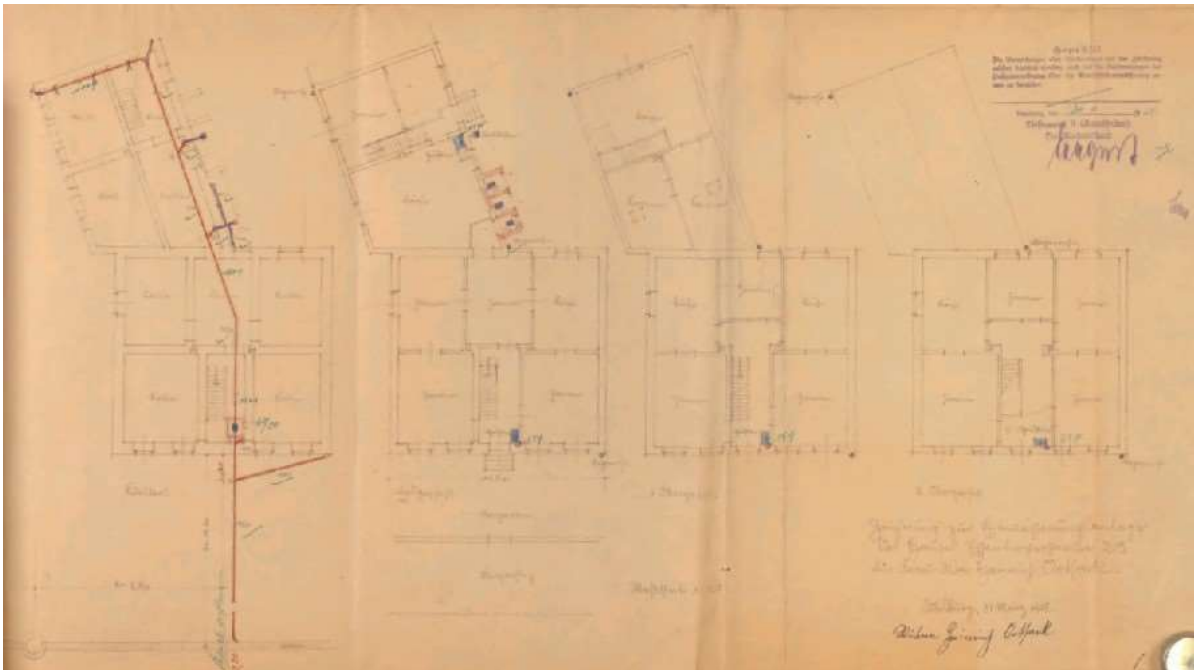


Bild 1: Ursprüngliche Grundrisszeichnungen Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 8

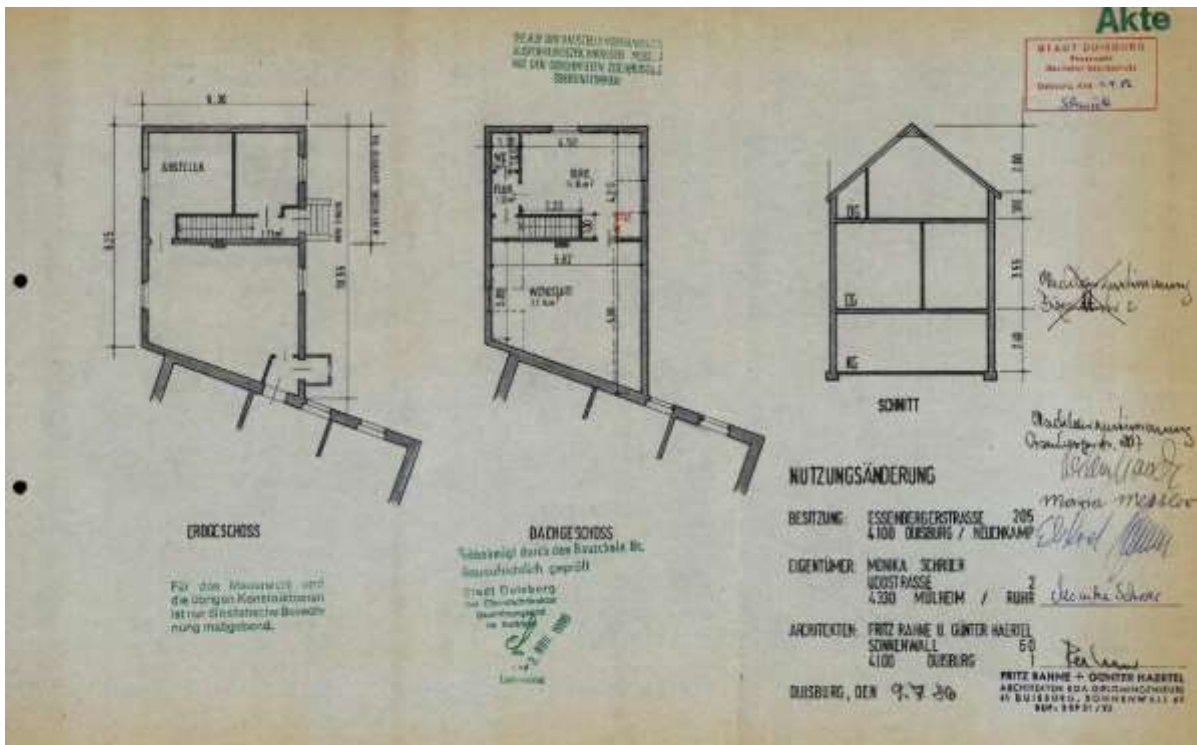


Bild 2: Grundrisszeichnungen Anbau (vom Nutzungsänderungsantrag Anbau) Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg



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

Seite 4 von 8

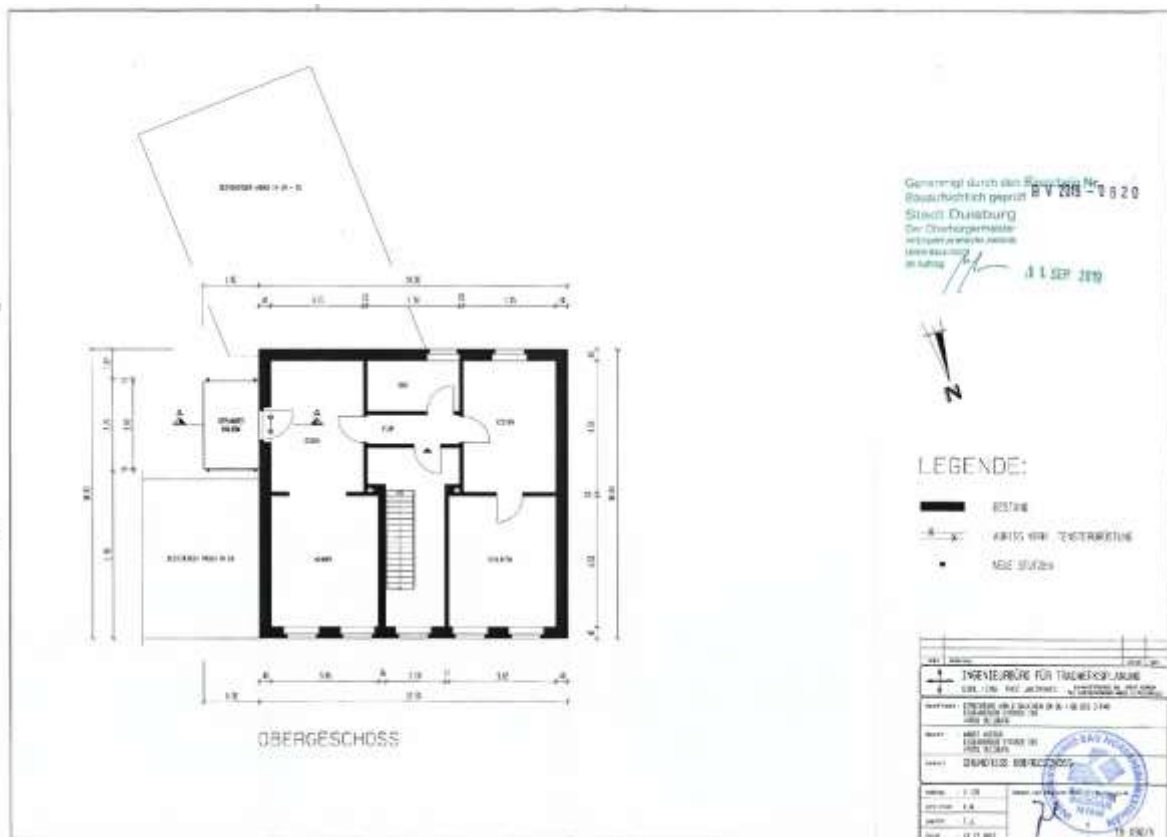


Bild 4: Grundriss Obergeschoss (Bauantrag Balkone) Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 8



Bild 5: Grundriss Dachgeschoss (Bauantrag Balkone) Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 8

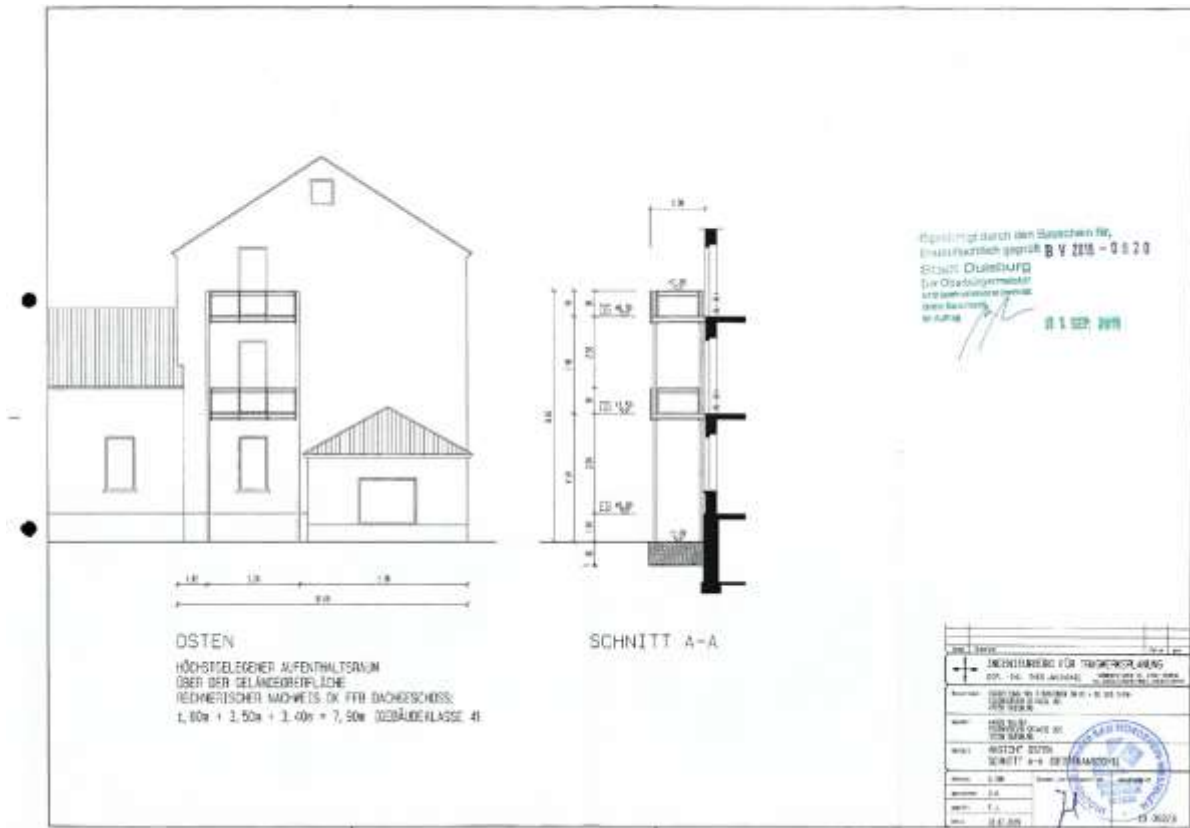


Bild 6: Schnitzzeichnung (Bauantrag Balkone) Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 8

**Akte**

Anlage zum Antrag auf Nutzungsänderung vom 9.7.1986

Betr.: Essenberger Strasse 205, 4100 Duisburg 1 - Neuenkamp  
Eigentümer: Frau Monika Schroer, Udostrasse 2, 4330 Milheim/Tuhr.

Nutzflächenberechnung Nach DIN 283  
=====

1. Büro und Werkstatt

Erdgeschoss:

Flur:	1,20 . 0,90		
	+ 0,50 . 1,30	=	1,73 m2

Dachgeschoss:

Flur:	1,25 . 1,60 . 1/2	=	1,00 m2
WC:	1,25 . 1,60 . 1/2	=	1,00 "
Büro:	4,50 . 4,20		
	- 2,20 . 1,00		
	- 1,25 . 2,80 . 1/2	=	14,95 "
Werkstatt:	$\frac{5,82 \cdot 3,80 + 6,00}{2}$		
	- 1,25 . (5,60 - 2,00) . 1/2	=	23,14 "
	41,82 m2 . 0,97	= rd.	41 m2

=====

2. Lagerschuppen (vormals Garage):

	$6,00 \cdot \frac{4,25 + 3,85}{2}$	=	24,30 m2	= rd.	25 m2
--	------------------------------------	---	----------	-------	-------

=====

Genehmigt durch den Bauschein Nr. **3261/86**  
Bauaufsichtlich geprüft

Stadt Duisburg  
Der Oberstadtdirektor  
Bauordnungsamt  
Im Auftrage

*Lehmann*  
3. NOV. 1986

Duisburg, den 9. Juli 1986

Die Architekten:  
**FRITZ RAHNE + GUNTER HAERTEL**  
ARCHITECTEN BDA DIPLOMINGENIEURE  
41 DUISBURG SONNENWALL 40  
TUF. 2 29 21 / 22

Gewerbeaufsichtlich geprüft  
Duisburg, den 7.10.86  
*Wohler*

Bild 7: Nutzflächenberechnung Anbau (Nutzungsänderungstrage 1986) Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

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

Seite 8 von 8

**INGENIEURBÜRO DIPL. - ING. ARI DALOS**  
 Merziger Str. 6 47059 Duisburg Tel.: 0203 / 31 45 97 Fax: 0203 / 31 45 90  
 eMail: info@ingenieurbuero-dalos.de Homepage: www.ingenieurbuero-dalos.de

**Bauvorhaben:** Nutzungsänderung von Anhängerverleih in  
 Fahrschule  
 Essenberger Straße 205 in 47059 Duisburg

**Bauherr:** Piers-Axel Walter  
 Essenberger Straße 205 in 47059 Duisburg

### Flächenberechnung (elektronisch ermittelt)

#### Nutzungsänderung-Anbau EG

● Schulungs-/Bürobereich	35,46 m <sup>2</sup>
Abstell	2,07 m <sup>2</sup>
WC	3,23 m <sup>2</sup>
Küche	11,53 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b><u>52,29 m<sup>2</sup></u></b>

Duisburg, 16.02.2022

● Ingenieurbüro Ari Dalos  
 Dipl.-Ing (TH) Dalos  
 Beratender Ingenieur  
 Merziger Straße 6  
 47059 Duisburg  
 Tel.: 02 03/31 45 97  
 Tel. + Fax: 02 03/31 45 90  
 Mobil: 01 72/9 97 97 27

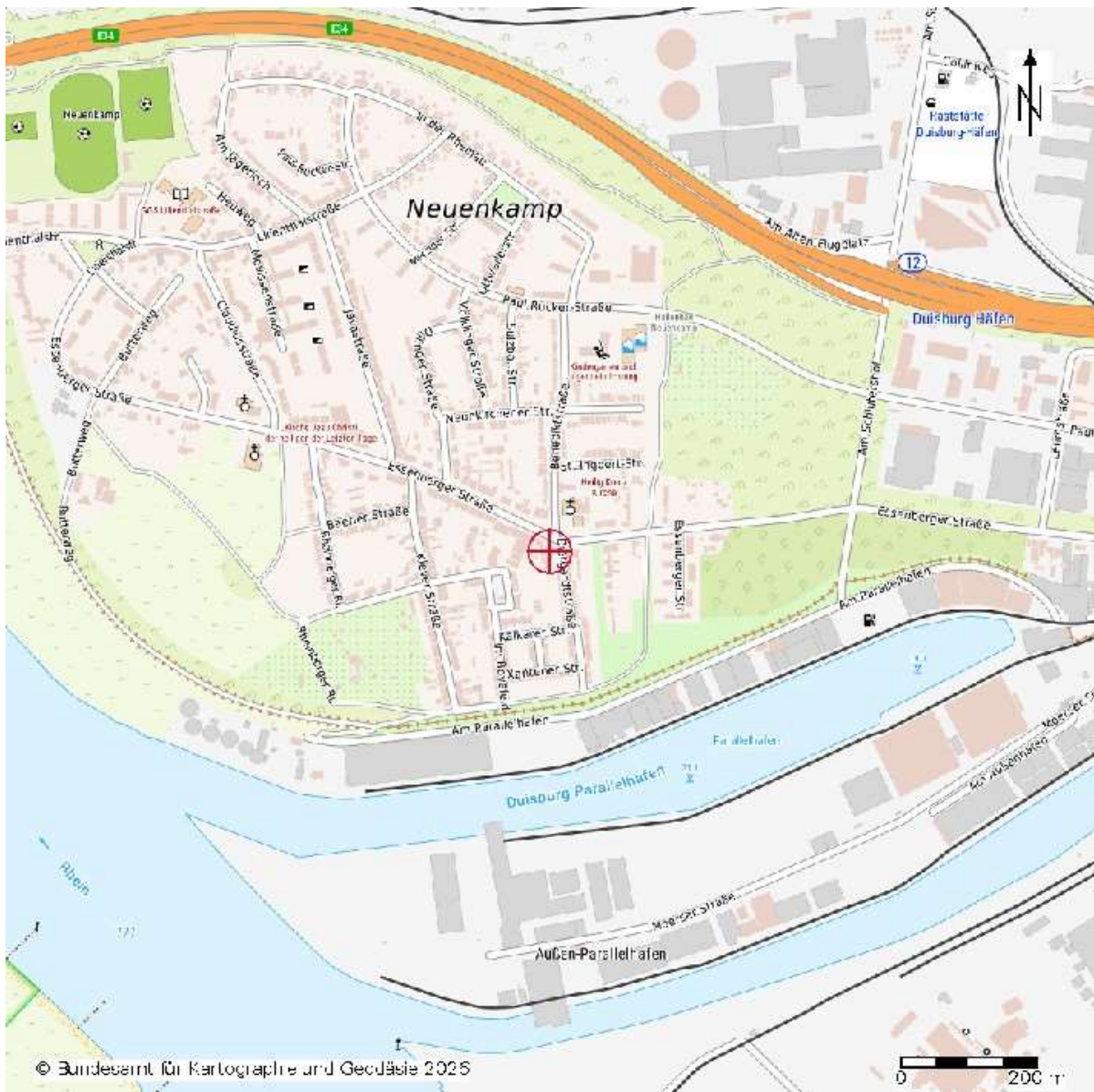


Dipl.-Ing. Ari Dalos

Bild 8: Flächenberechnung Anbau (Nutzungsänderungsantrag 2022) Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

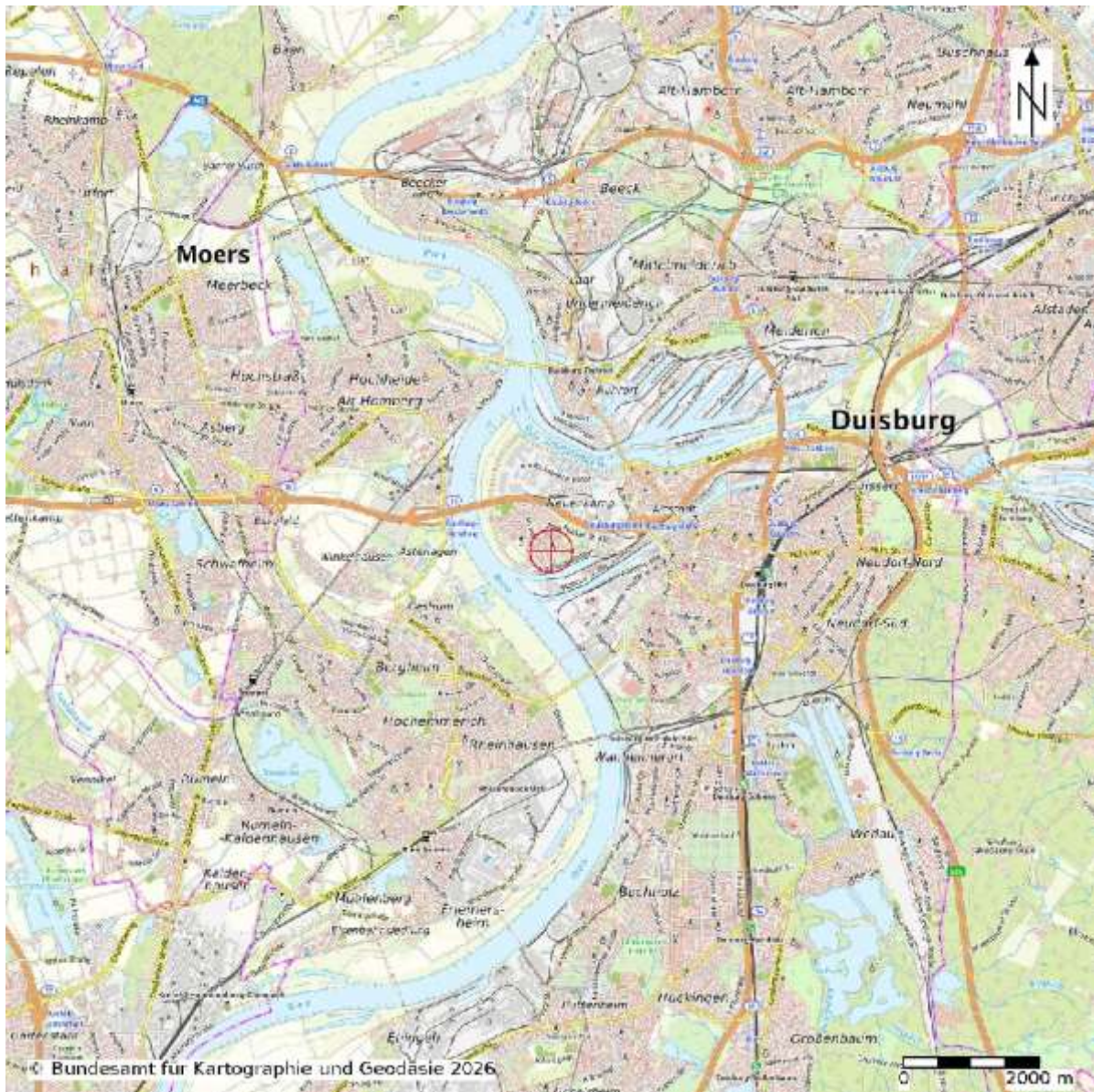
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

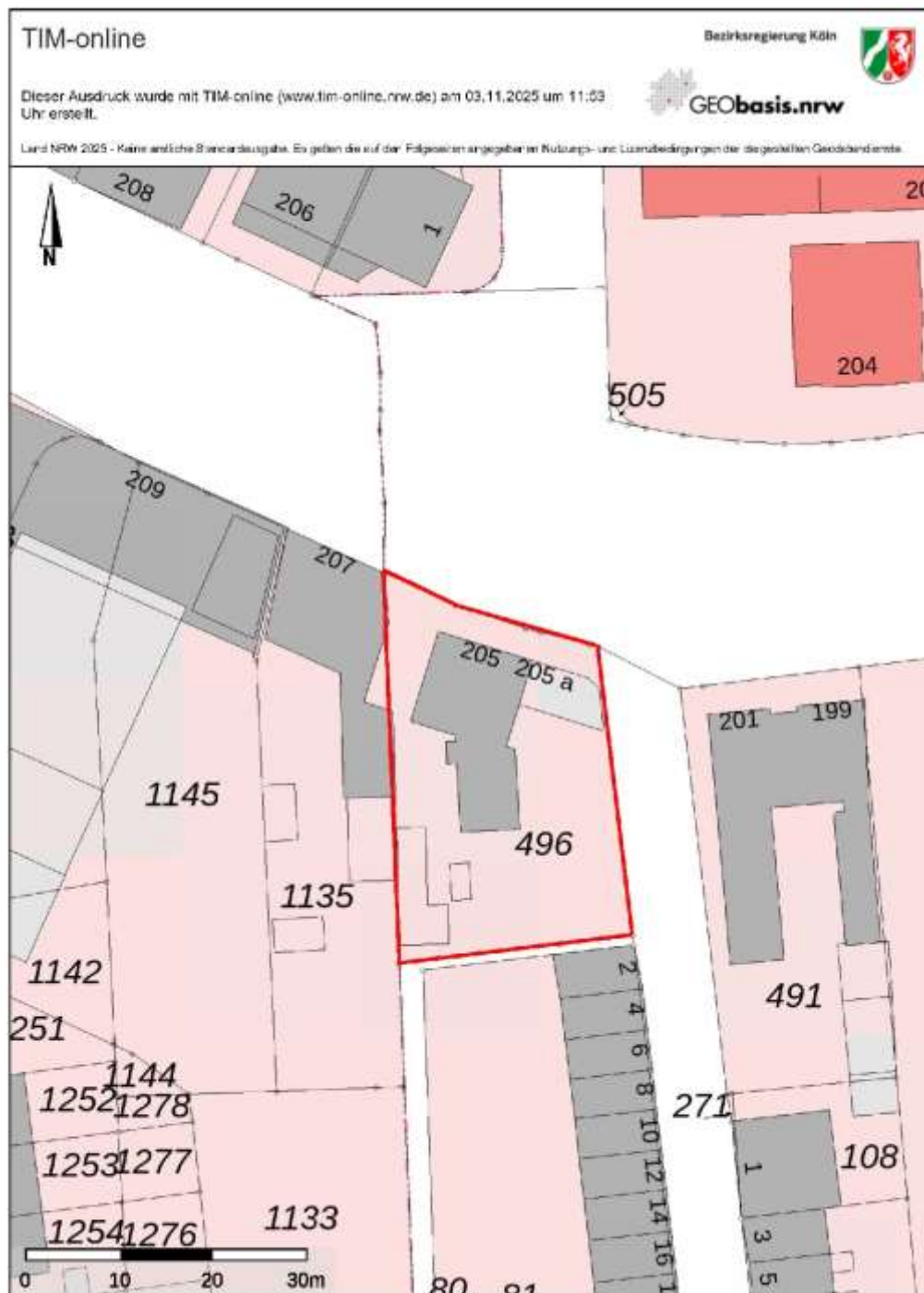
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziiert 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 2

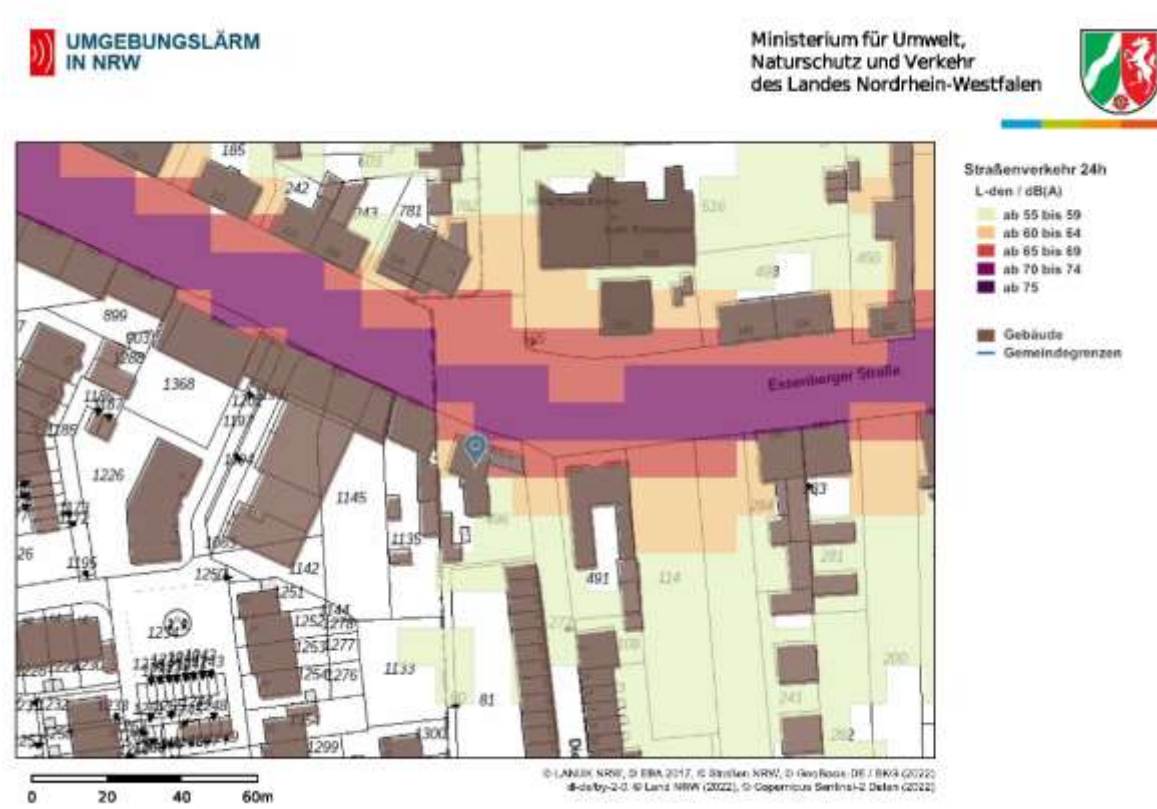


Bild 1: Lärmkarte Straße Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

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

Seite 2 von 2

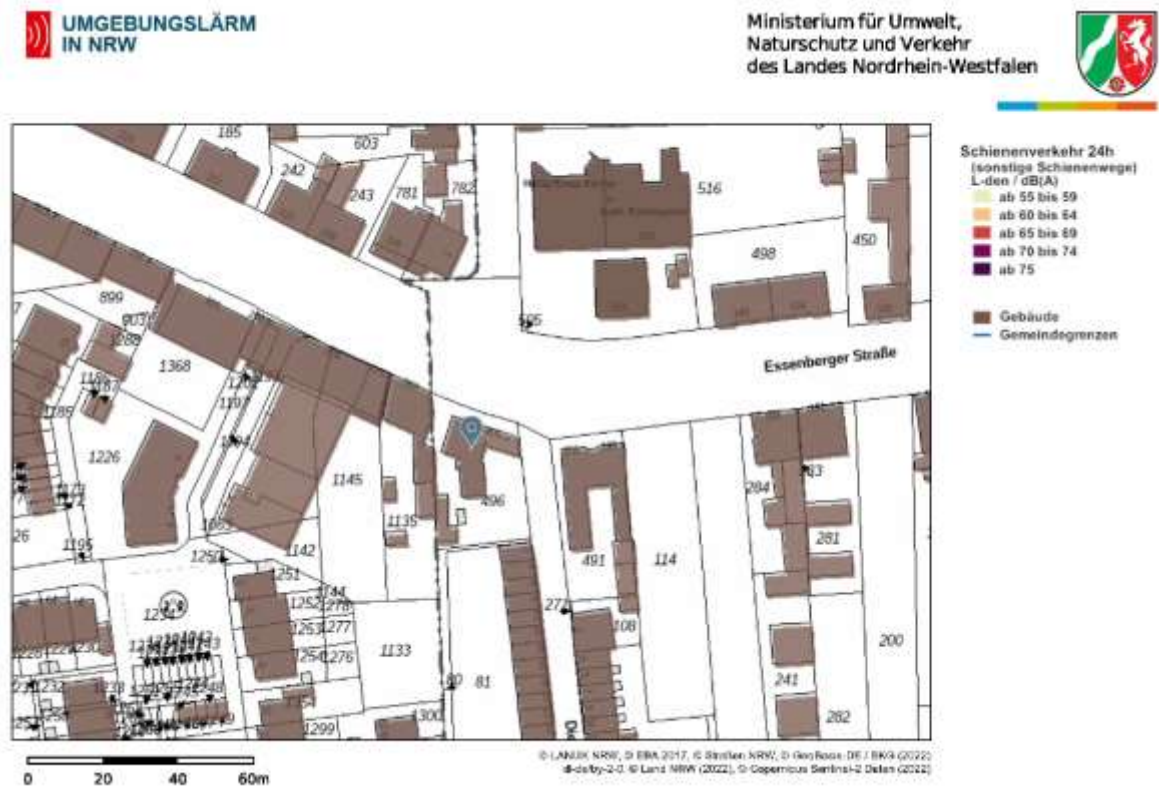
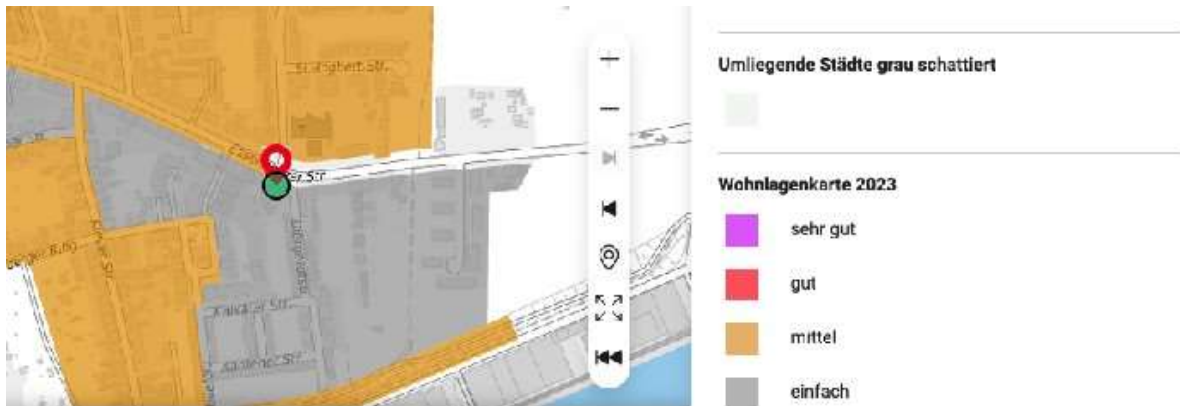


Bild 2: Lärmkarte Schiene Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

## 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

## Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein Westfalen



Maßstab 1 : 7071.009305410365  
 © GDU NRW, © Geobasis NRW  
 30 34672T 5092501  
 Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen  
 Aktualisierungsstand 2026-01-01  
 Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen

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

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

Seite 1 von 1

Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/FNP/#>