

# 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: 03.04.2025  
Az.: 654 K 83-24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 47053 Duisburg, Antonienstr. 20**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
28.01.2025 (überwiegend ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**194.000 €.**

Teile dieser Internetversion des Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Die vollständige Originalversion des Gutachtens können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen

**Inhaltsverzeichnis**

<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 .....	7
<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.....	11
3.2	Gestalt und Form .....	11
3.3	Topografie .....	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	12
3.5	Privatrechtliche Situation .....	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
3.6.2	Bauplanungsrecht .....	15
3.6.3	Bauordnungsrecht.....	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	15
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	17
4.2	Mehrfamilienhaus.....	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	19
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	19
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, Teilgrundstücke .....	22
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgrundstück.....	23
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23

5.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	23
5.2.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.2.2	Bodenwertermittlung .....	26
5.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
5.2.4	Ertragswertermittlung .....	28
5.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
5.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
5.2.4.3	Ertragswertberechnung.....	31
5.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	32
5.2.5	Wert des Teilgrundstücks Hausgrundstück .....	35
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgarten .....	35
5.3.1	Bodenwertermittlung .....	35
5.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
5.3.3	Wert des Teilgrundstücks Hausgarten.....	36
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>39</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	39
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	39
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Bei dem Objekt handelt sich um ein ca. 1905 erbautes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus in Duisburg-Hochfeld mit Unterkellerung und eingeschossigem Anbau. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich nicht ausgebaut. Die Grundstücksgröße beträgt 172 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt eine Hoffläche von 264 m<sup>2</sup>.

Das Objekt verfügt über fünf Wohneinheiten, von denen vier augenscheinlich bewohnt sind. Die Wohnung im dritten Obergeschoss stand zum Besichtigungszeitpunkt leer, war aber noch nicht geräumt. Die überschlägig anhand von alten Grundrissen ermittelte Wohnfläche bemisst sich auf ca. 314 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnungen im Erdgeschoss ca. 30 m<sup>2</sup> bzw. 44 m<sup>2</sup> und die beiden Obergeschosse jeweils ca. 80 m<sup>2</sup> umfassen.

Das Objekt vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck. Es besteht ein Instandhaltungsstau sowie ein Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der leerstehenden Wohnung bis zu einer nachhaltigen Neuvermietung.

Baujahr:

ca. 1905 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße:

Flurstück 89 172 m<sup>2</sup>  
Flurstück 90 264 m<sup>2</sup>

Wohnflächen:

insgesamt 314 m<sup>2</sup>

Mietverhältnisse:

bewohnt/Leerstand

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungsstichtag:

28.01.2025

Verkehrswert inkl. 5 % Sicherheitsabschlag:

194.000 €

Ertragswert Hausgrundstück:

195.000 €

Bodenwert Gartengrundstück:

9.000 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Antonienstr. 20 47053 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 2498, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Duisburg, Blatt 6094, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 310, Flurstück 89, Fläche 172 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Duisburg, Flur 310, Flurstück 90, Fläche 264 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 16.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.01.2025 (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 maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	28.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.  Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die Wohnungen im EG, 1. und 2. OG konnten nicht besichtigt werden. Der Dachboden konnte wegen eines versperrten Treppenhauses nicht besichtigt werden. Die Innenbesichtigung beschränkte sich auf die Wohnung im 3. OG, den Keller und das Treppenhaus.

**Hinweis**

*Die Bewertung erfolgt teilweise nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 83-24) vom 16.12.2024
- Unbeglaubigte Auszüge aus dem Grundbuch von Duisburg, Blätter 2498 und 6094, (Aus-/Abdruck vom 29.10.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 17.12.2025 ([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 2024 (<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. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](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” (Stand: 27.03.2025), ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug– Umgebungslärmkartierung – (<https://www.umgebungslaerm.nrw.de>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 16.12.2024 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) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- c) Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- g) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- h) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- i) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) Mietverträge wurden dem Unterzeichner nicht übermittelt

- g) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht
- h) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- i) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 18.12.2024 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 Hochfeld

Duisburg ist mit 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) 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 129.821 Einwohnern bei 25,5 %.

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

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Februar 2025 rd. 13,2 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Hochfeld, in ca. 2 km Entfernung.

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 3,5 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 15 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Heerstraße (Linie 903)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Hochfeld schließt nördlich an die Altstadt und östlich an das Dellviertel. Westlich wird Hochfeld durch den Rhein begrenzt. Südlich schließen Wanheimerort an. Die Antonienstraße verbindet den Brückenplatz mit der Sedanstraße.

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

Der Gebietscharakter ist geprägt durch eine geschlossene, überwiegend viergeschossige Wohnbebauung. Das Objekt befindet sich unweit des Brückenplatzes.

Beeinträchtigungen:

#### Anlage 5

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

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 27.03.2025)

### 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.

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

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

## 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Nordwest- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 10,50 m

mittlere Tiefe:

ca. 41,50 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 89	172 m <sup>2</sup>
Flurst. Nr.: 90	265 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 Anliegerstraße

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Parktaschen; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen

geringer Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben. Die Parkraumsituation ist jedoch angespannt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 27.03.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

#### **Anlage 7**

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.

Alllasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 14.01.2025 stellt sich die Alllastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

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

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem

aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

#### Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.

Das von Ihnen angefragte Grundstück 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.

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

Anmerkung:

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

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegen ein unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 29.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher folgende Eintragungen:

Blatt 2498 und 6094:

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 83-24). Eingetragen am 25.10.2024

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.

Herrschermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind **keine** Herrschermerke 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 17.01.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter

[https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek\\_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024!](https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024!)

abgerufen.

Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:  
**Anlage 8**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **gemischte Bauflächen (MI)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP nach Änderungen der Planzeichnungen 2024 nach Offenlage 2023 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (**unbeplanter Innenbereich**).

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

### 3.6.3 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 07.01.2025 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Antonienstraße" für das Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 310, Flurstücke 89 und 90 gezahlt bzw. abgegolten.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls gezahlt 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.

Das Schreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

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

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

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

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und umfasst fünf Wohneinheiten.

Zum Stichtag war eine Wohnung unbewohnt. Die übrigen Wohneinheiten waren zum Zeitpunkt der Begutachtung augenscheinlich bewohnt. Angaben zu den Mietverhältnissen lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Beidseitig angebautes, IV-geschossiges Mehrfamilienhaus; Unterkellerung; Dachgeschoss nicht ausgebaut; I-geschossiger, nicht unterkellertes Anbau
Baujahr:	1905 (Schlussabnahme gemäß Bauakte)
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.  Soweit erkennbar, sind das Dach und die oberste Geschossdecke nicht gedämmt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	Die straßenseitige Fassade ist baujahrtypisch gegliedert und verziert. Rückseitig besteht eine vorgehängte Fassade..

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß der veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse aus dem Jahr 1905 gestaltet sich die Raumaufteilung wie folgt:

Erdgeschoss links:

2 Zimmer, 1 Zimmer im Anbau

Erdgeschoss rechts:

2 Zimmer

1. Obergeschoss:

5 Zimmer, 2 mittlerweile geschlossene Balkone

2. Obergeschoss:

5 Zimmer, 2 mittlerweile geschlossene Balkone

3. Obergeschoss (besichtigt):

Flur, Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer 2, Küche und innenliegendes Bad

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Treppenhaus:

ehemalige Toiletten/Abstellräume auf halber Etage

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Kellertreppe aus Holz, Kellerboden mit Kopfsteinpflaster bzw. Estrich; Kellerwände in Ziegelmauerwerk;
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	Geschosstreppe aus Holz mit Geländer; Wände mit Ölstrich; im Deckenbereich mit Verzierungen; Geschosstreppe ohne Beläge auf Stufen und Podesten
Hauseingangsbereich:	Eingangsbereich baujahrtypisch gefliest; Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt; Klingeltafel; Hauseingangstreppe mit drei Stufen
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Fernwärmeanschluss, Wärmeabgabe über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; Heizungsleitungen auf Putz verlegt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung aller Einheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die besichtigte Wohnung im 3. OG.

Bodenbeläge:	Fliesen, PVC, tlw. fehlende Bodenbeläge
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzverkleidungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Stahlkellerfenster
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Holztüren  <u>Wohnungsabschluss Türen:</u> furnierte Holztüren
sanitäre Installation:	Das Badezimmer ist deckenhoch gefliest mit umlaufender Bordüre. Sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbauwanne</li> <li>• Waschtisch</li> <li>• Stand-WC</li> </ul> Das Badezimmer ist nicht funktionstüchtig.

#### 4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich

Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise ausgebliehene Fensterrahmen</li><li>• Fassade mit Putzschäden im Bereich von Fensterbänken und Gesimsen sowie im Sockelbereich</li><li>• defekte Klingelanlage</li><li>• Ziegelmauerwerk mit Ausblühungen in den Fugen</li><li>• baujahrtypische aufsteigende Feuchtigkeiten im Kellermauerwerk</li><li>• teilweise beschädigte Wohnungsabschlusstüren</li></ul>
Unterhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die besichtigte Wohnung befand sich in einem nicht bewohnbaren Zustand. Umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich. Schädlingsbefall ist nicht auszuschließen.</li><li>• Im hinteren Bereich des Grundstücks, im Treppenhaus und im Kellergeschoss wurden erhebliche Mengen an Sperrmüll vorgefunden. Dadurch bestehen auch Brandlasten.</li></ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	gefangene Räume
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau sowie Modernisierungsbedarf. Das Gebäude vermittelt einen stark vernachlässigten Gesamteindruck.

### 4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden, teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und dafür hinreichend genau.

Außenmaße:

Haupthaus:

- ca. 9,50 m x ca. 10,50 m

Anbau EG:

- ca. 3,50 m x ca. 6,20 m

Geschossfläche (wertrelevant):

Mehrfamilienhaus: ca. 494 m<sup>2</sup>

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 271 m<sup>2</sup> beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 1,8

Wohnfläche(n):

Wohnung (EG)	ca. 30 m <sup>2</sup>
Wohnung (EG)	ca. 44 m <sup>2</sup>
Wohnung (1. OG)	ca. 80 m <sup>2</sup>
Wohnung (2. OG)	ca. 80 m <sup>2</sup>
Wohnung (3. OG)	ca. 80 m <sup>2</sup>
Insgesamt	ca. 314 m <sup>2</sup>

### 4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden.

### 4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Antonienstr. 20 zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	2498	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	310	89	172 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	6094	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	310	90	264 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hausgrundstück	Mehrfamilienhaus	172 m <sup>2</sup>
Hausgarten	unbebaut (Garten)	264 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		436 m <sup>2</sup>

## 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgrundstück

### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 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).

##### 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.

#### 5.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 5.2.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,

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

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

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

### 5.2.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

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

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des 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.

## 5.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hochfeldstraße---(343564/5699024)---Mehrfamilienhäuser) **175 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	172 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>175,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Hochfeldstraße--- (343564/5699024)--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 175,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,5	1,8	× 1,11	E2
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	172	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	III-IV	III	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>194,25 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>194,25 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 172 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 33.411,00 € <b>rd. 33.400,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 insgesamt **33.400 €**.

### **5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

#### **E1**

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

#### **E2**

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

## 5.2.4 Ertragswertermittlung

### 5.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (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.

### 5.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.2.4.3 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 (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG rechts	30,00		5,97	179,10	2.149,20
	2	Wohnung EG links	44,00		5,98	263,12	3.157,44
	3	Wohnung 1. OG	80,00		5,39	431,20	5.174,40
	4	Wohnung 2. OG	80,00		5,39	431,20	5.174,40
	5	Wohnung 3. OG	80,00		6,30	504,00	6.048,00
Summe			314,00	-		1.808,62	21.703,44

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>21.703,44 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>6.975,07 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>14.728,37 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 33.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>1.169,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>13.559,37 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>16,482</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>223.485,54 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>33.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>256.885,54 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>256.885,54 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>62.048,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>194.837,54 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>195.000,00 €</b>

### 5.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### Rohertrag

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

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

Unter Berücksichtigung der Art (hier: Mehrfamilienwohnhaus), Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmiete/n auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2024 für angemessen und marktüblich beurteilt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	5 Whg. × 429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	314,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		6.975,07 €

#### 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. 49) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser** in Höhe von **3,4%** mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,8$  Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 27 Jahren.

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	80
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	$\leq 15$
Liegenschaftszinssatz	3,4 %
Standardabweichung	$\pm 1,8$

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	27 Jahre	$\pm 6$ Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.119 Euro / m <sup>2</sup>	$\pm 315$ Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	14,3	$\pm 3,4$
Wohnfläche	390 m <sup>2</sup>	$\pm 142$ m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup>	6,45 Euro / m <sup>2</sup>	$\pm 0,55$ Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	27,8 %	$\pm 2,5$
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	$\pm 2$
Anzahl der Geschosse	3	$\pm 1$
lagetypischer Bodenwert	242 Euro / m <sup>2</sup>	$\pm 101$ Euro / m <sup>2</sup>

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht Duisburg 2025

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,
- des bestehenden Modernisierungsrisikos
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen erhöhten objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **3,5 %** für angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Dem Bewertungsobjekt wird gutachterlich eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren zugestanden, wobei der Gesamtzustand des Objektes berücksichtigt wird.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens berücksichtigten Objektbesonderheiten korrigierend berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt wurden.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Abschätzung des Werteeinflusses vorhandener Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in der Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für Investitions- oder Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder einzelne Gewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. Das bedeutet, dass die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vom Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht zu leisten und auch nicht geschuldet ist.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnungen, Kostenanschläge, Kostenermittlungen oder Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen zur Erreichung des angestrebten Hauptzwecks des beauftragten Gutachtens, nämlich der Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Feuchtigkeitsmerkmale; Fassade mit Putzschäden, defekte Klingeltafel</li> </ul>	-20.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entsorgung Müll</li> </ul>	-1.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-35.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisierung der Wohnung im 3. OG</li> </ul>	-35.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-6.048,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mietausfall der Wohnung im 3. OG bis zu einer nachhaltigen Neuvermietung 1 Jahr</li> </ul>	-6.048,00 €
Summe	-62.048,00 €

## 5.2.5 Wert des Teilgrundstücks Hausgrundstück

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **195.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Hausgrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 mit rd.

**195.000 €**

ermittelt.

## 5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgarten

### 5.3.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Hausgarten
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	264 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>175,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Hausgarten	× 0,20	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	<b>35,00 €/m<sup>2</sup></b>
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	264	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>35,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 35,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 264 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 9.240,00 € <b>rd. 9.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 insgesamt **9.000 €**.

### 5.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Hausgärten sind an Wohnbaugrundstücke angrenzende Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, nicht als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind oder keine bauliche Nutzung aufweisen und zur sonstigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Grundstückstiefe von ca. 30 m.

Flächen dieser Art werden auf dem Duisburger Grundstücksmarkt je nach Lage und Einzelfall überwiegend zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt. Größere Abweichungen sind nicht auszuschließen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Duisburg, S. 26).

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage und Größe der Fläche ein Wertanteil von 20 % als angemessen angesehen.

### 5.3.3 Wert des Teilgrundstücks Hausgarten

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **9.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Hausgarten wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 mit rd.

**9.000 €**

ermittelt.

## 6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Hausgrundstück	Mehrfamilienhaus	172 m <sup>2</sup>	195.000 €
Hausgarten	unbebaut (Garten)	264 m <sup>2</sup>	9.000 €
Summe		436 m <sup>2</sup>	204.000 €

### Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur stark eingeschränkt von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Mietannahmen, der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Nutzflächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	204.000 €
Sicherheitsabschlag 5 %:	- 10.200 €
	<u>193.800 €</u>
	<b><u>rd. 194.000 €</u></b>

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Antonienstr. 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	2498	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	310	89
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	6094	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	310	90

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 mit rd.

**194.000 €**

**in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro**

ermittelt.

Die Grundstücke stellen aus sachverständiger Sicht wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch aufgeteilt:

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Duisburg	2498	Duisburg	310	89	186.000 €
Duisburg	6094	Duisburg	310	90	8.000 €
Summe					194.000 €

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, 03. April 2025



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte 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 15



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 15



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Hauseingang

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 15



Bild 5: Hofausgang



Bild 6: Gartenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 15



Bild 7: Gartenansicht



Bild 8: Anbau

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 5 von 15

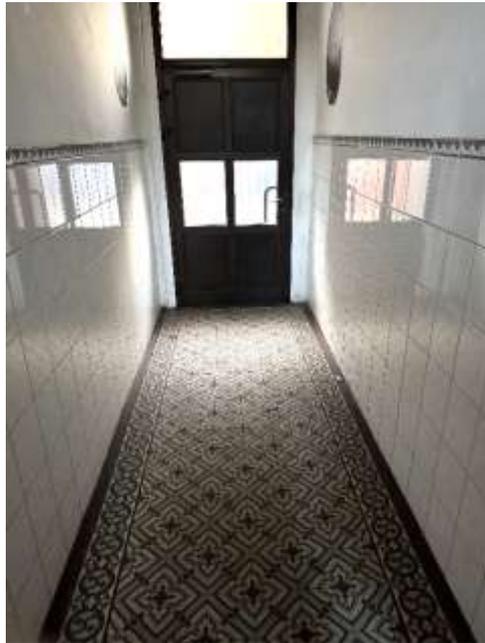


Bild 9: Eingangsbereich



Bild 10: Treppenhaus

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 15



Bild 11: Elektrik



Bild 12: Kellerausschnitt

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 15



Bild 13: Heizungsanlage



Bild 14: typische Wohnungseingangstür

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 15



Bild 15: Toilette/Abstellraum auf halber Etage

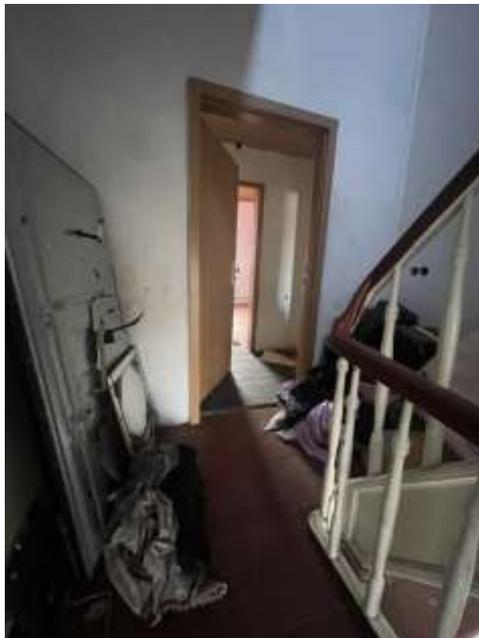


Bild 16: Sperrmüll / Brandlasten im Treppenhaus

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 15



Bild 17: Innenansicht



Bild 18: Innenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 15



Bild 19: Innenansicht

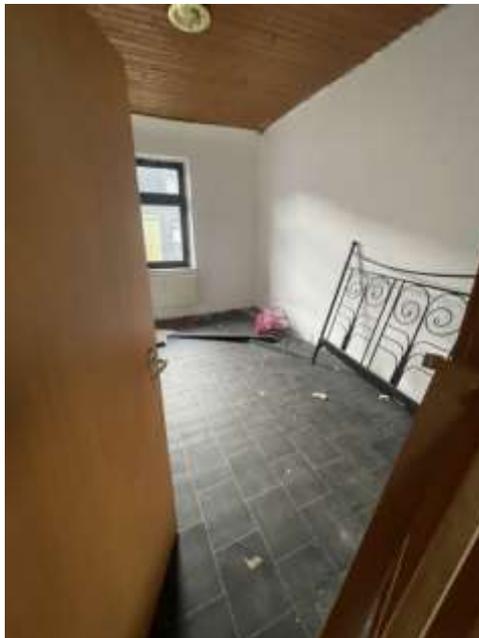


Bild 20: Innenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 15

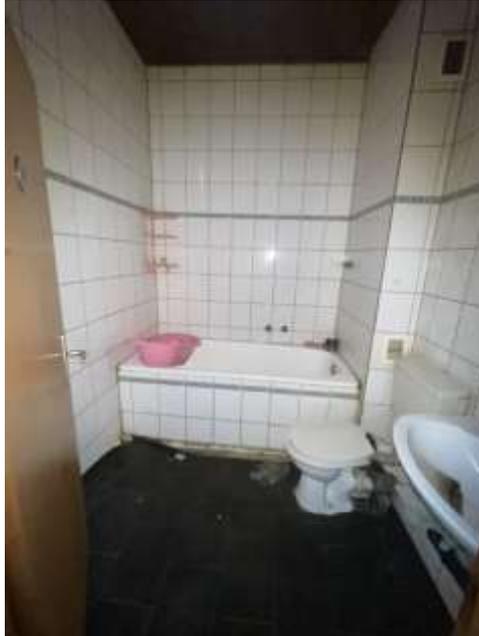


Bild 21: Innenansicht



Bild 22: Mit Sperrmüll gefüllte Raum auf halber Etage

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 12 von 15



Bild 23: Sperrmüll/Brandlasten im Treppenhaus



Bild 24: Sperrmüll/Brandlasten im Treppenhaus

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 13 von 15



Bild 25: Detailansicht Schadensbild Fensterbank



Bild 26: Schadensbild Fensterbank

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 15



Bild 27: Schadensbild



Bild 28: Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 15



Bild 29: Schadensbild



Bild 30: Schadensbild

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

Seite 1 von 6

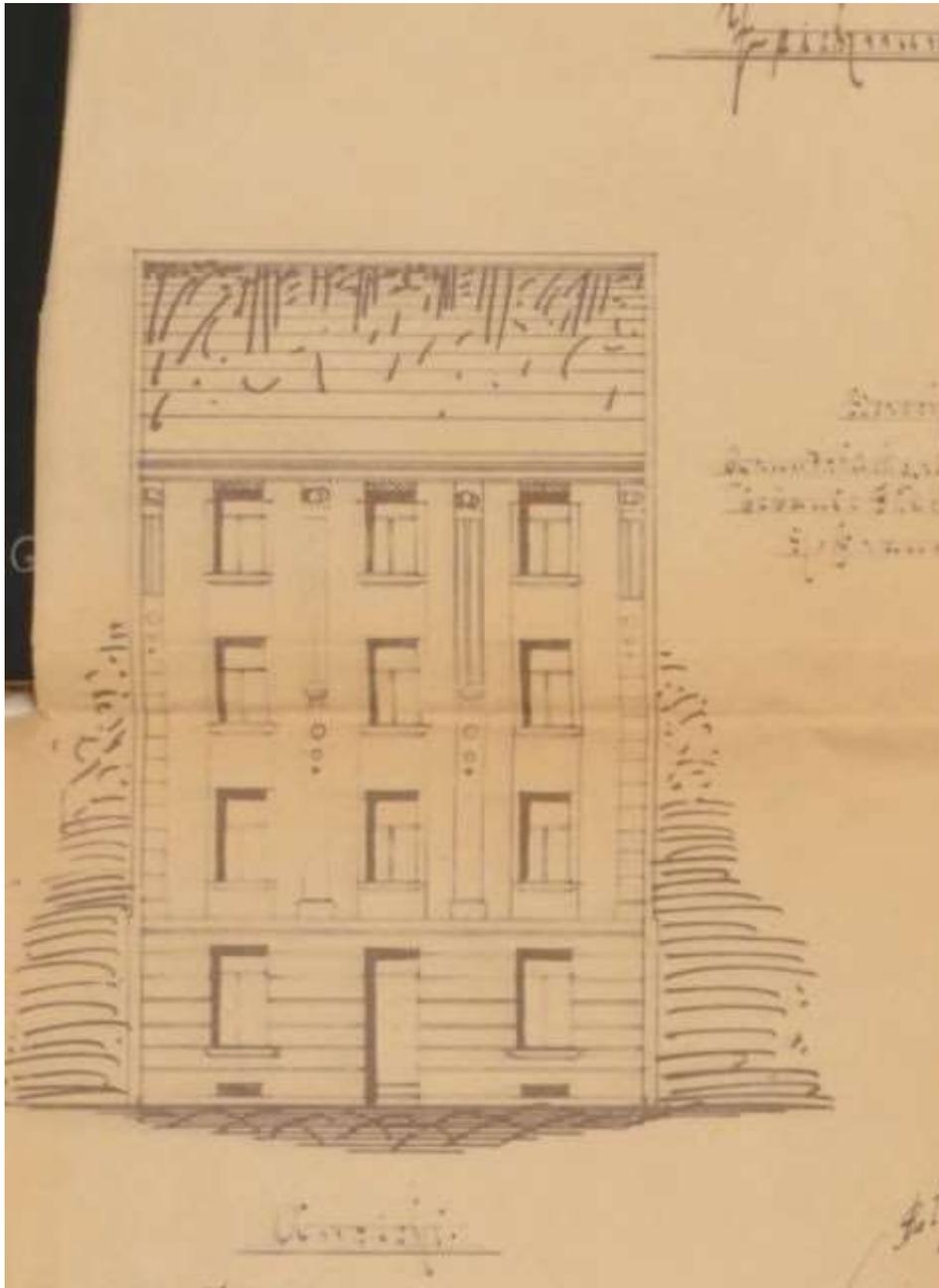


Bild 1: Ansicht Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 6

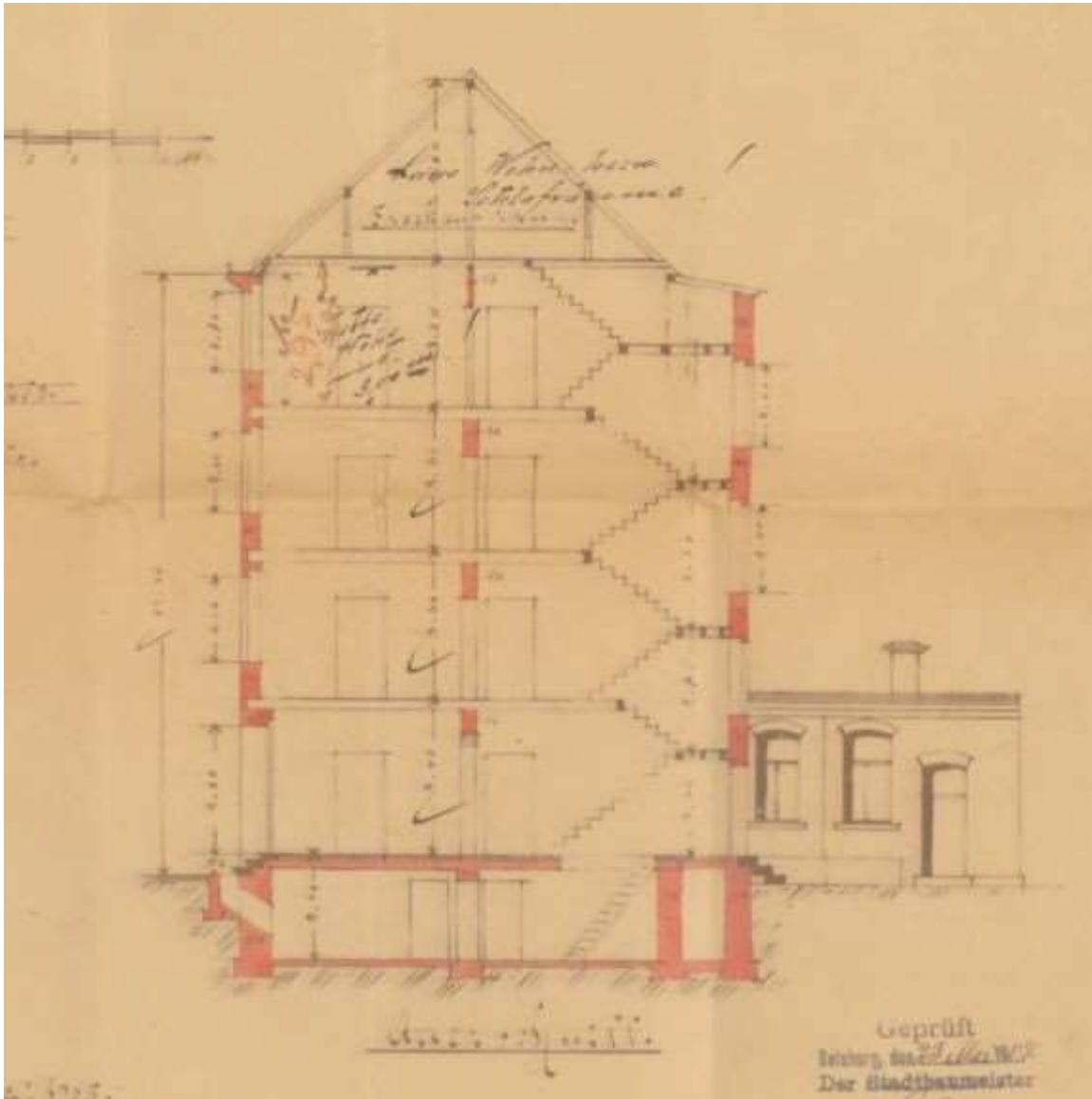


Bild 2: Schnitt Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 6

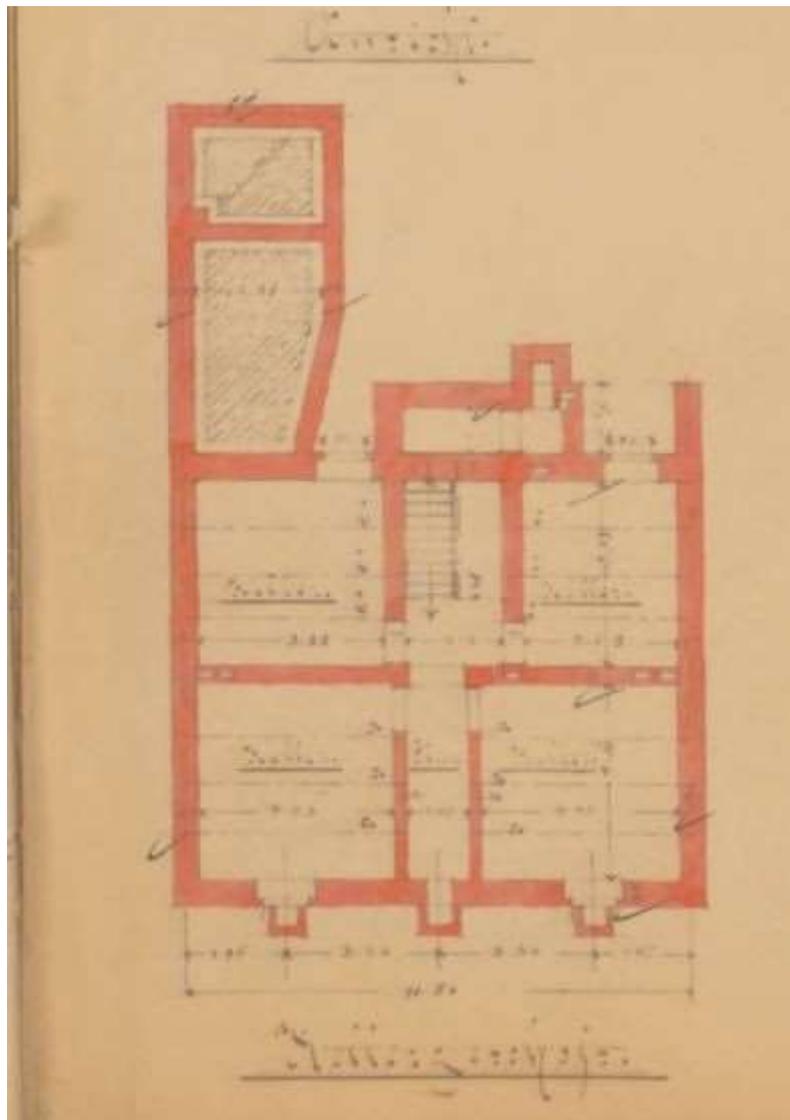


Bild 3: KG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 6

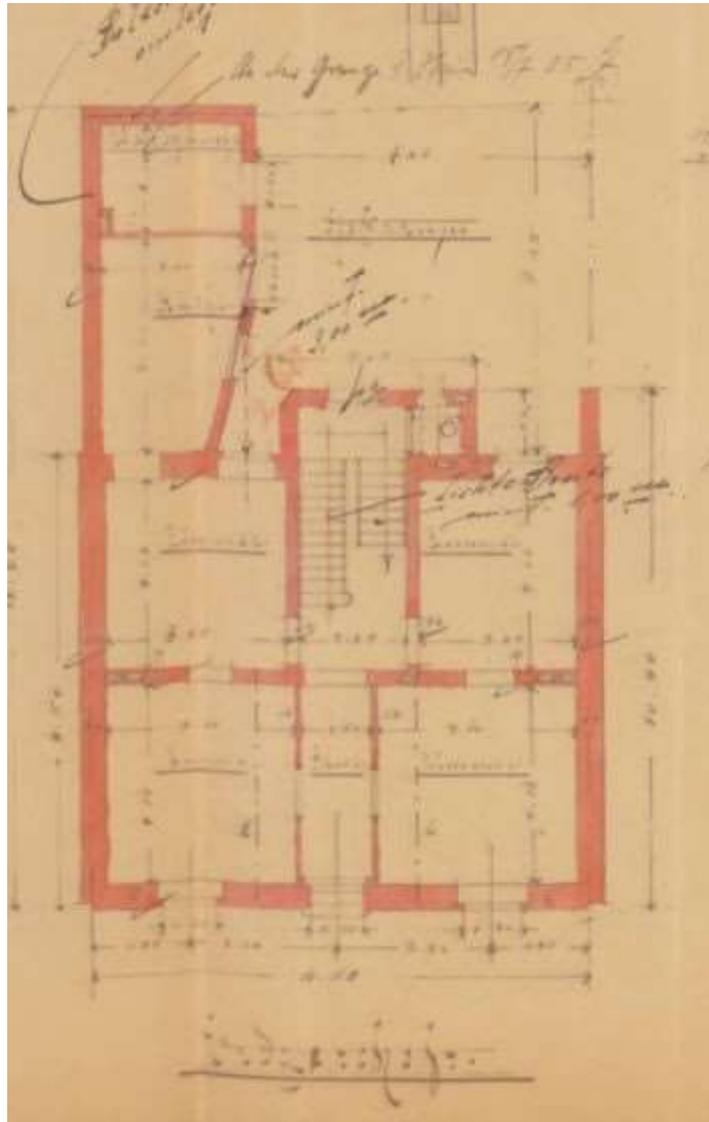


Bild 4: EG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 6

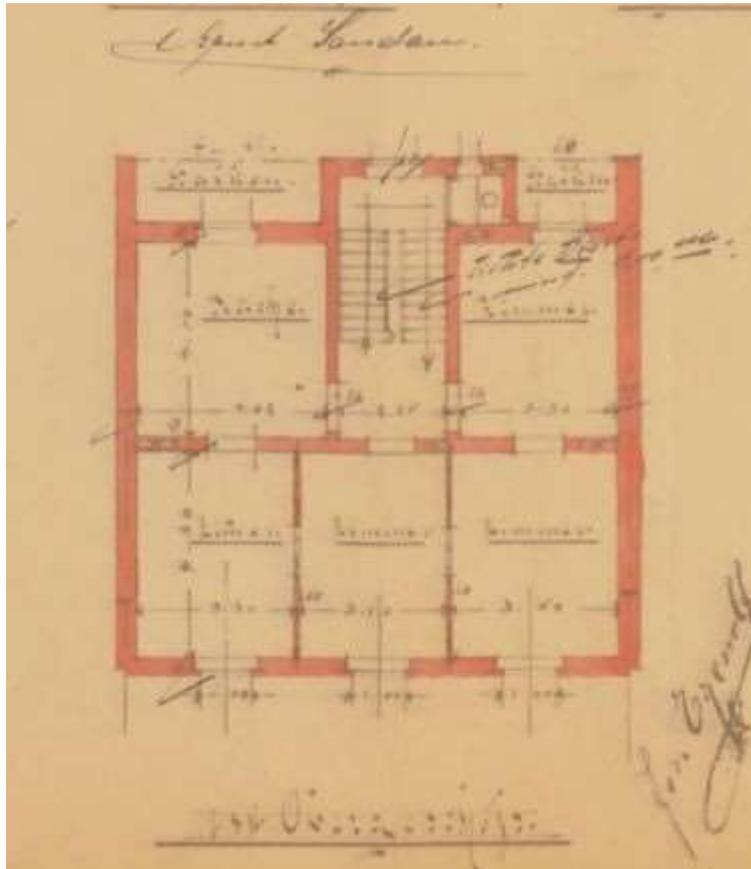


Bild 5: 1. und 2. OG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 6

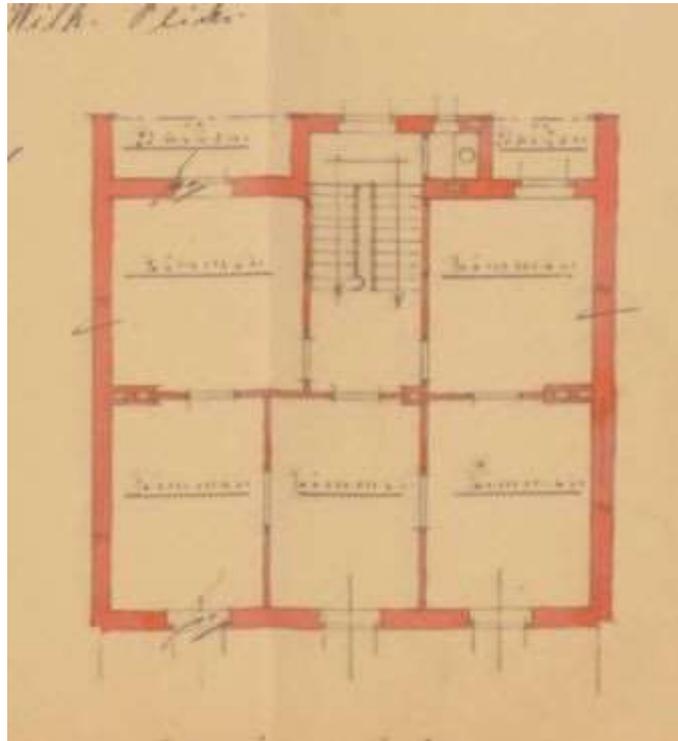


Bild 6: 3. OG Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

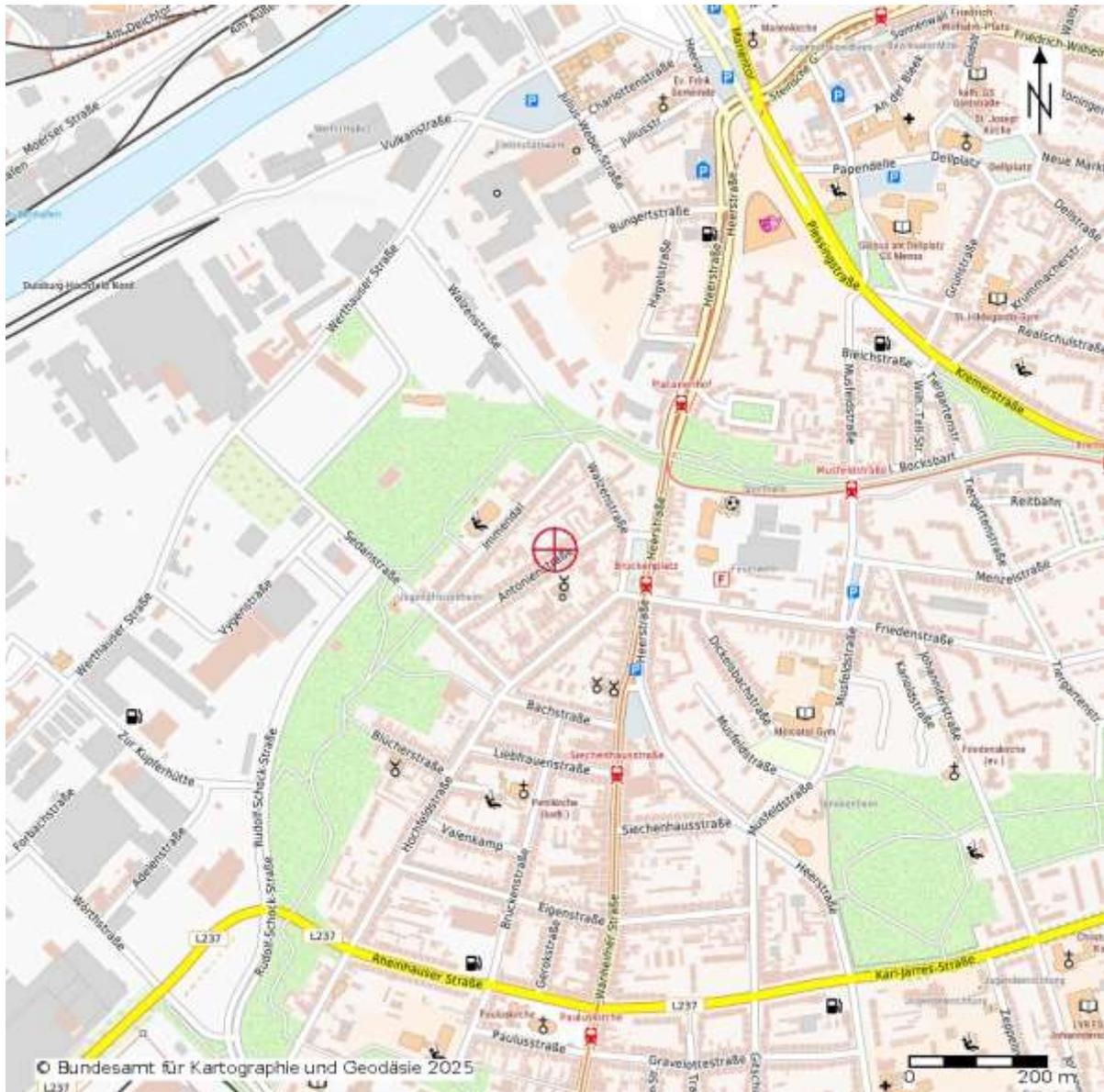
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert 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

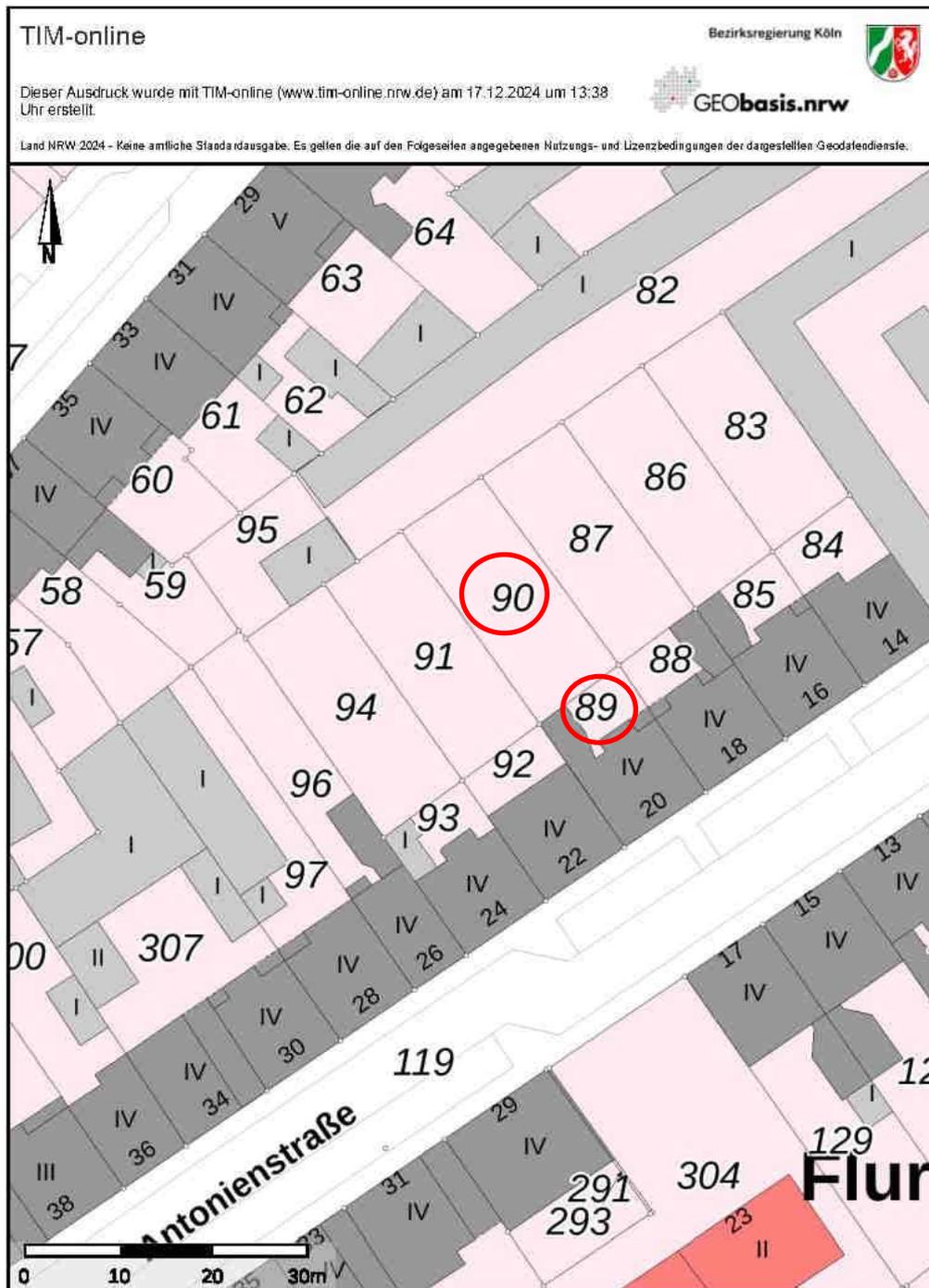
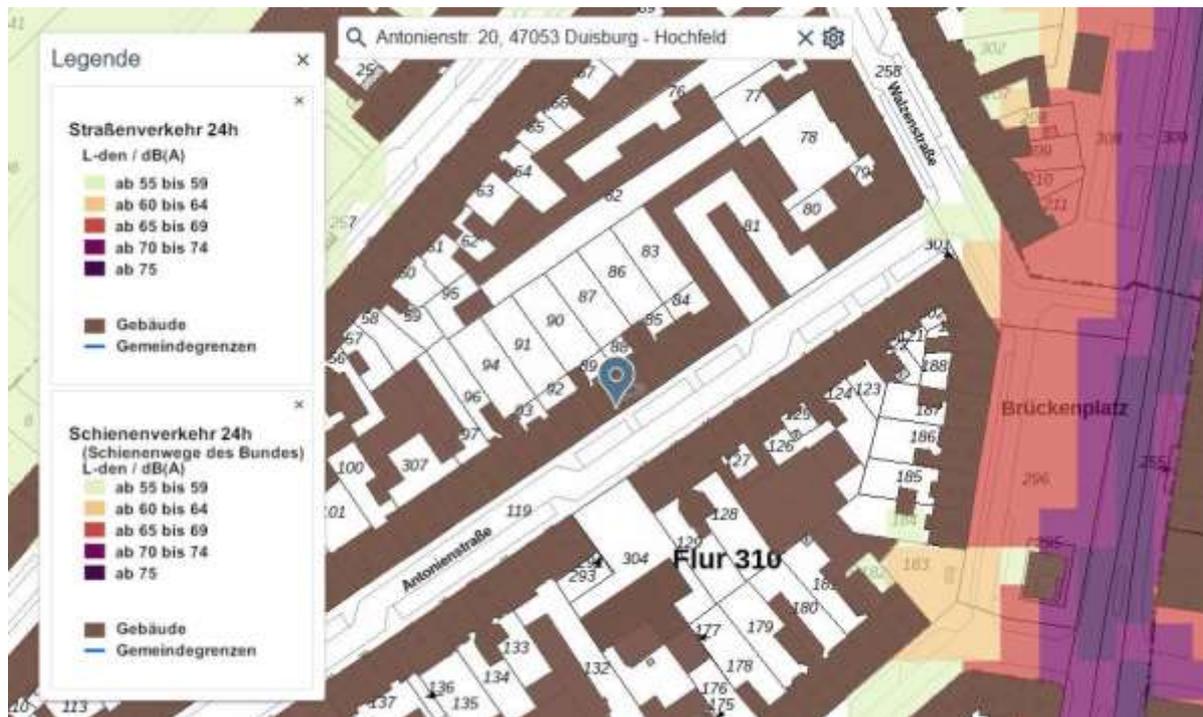


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

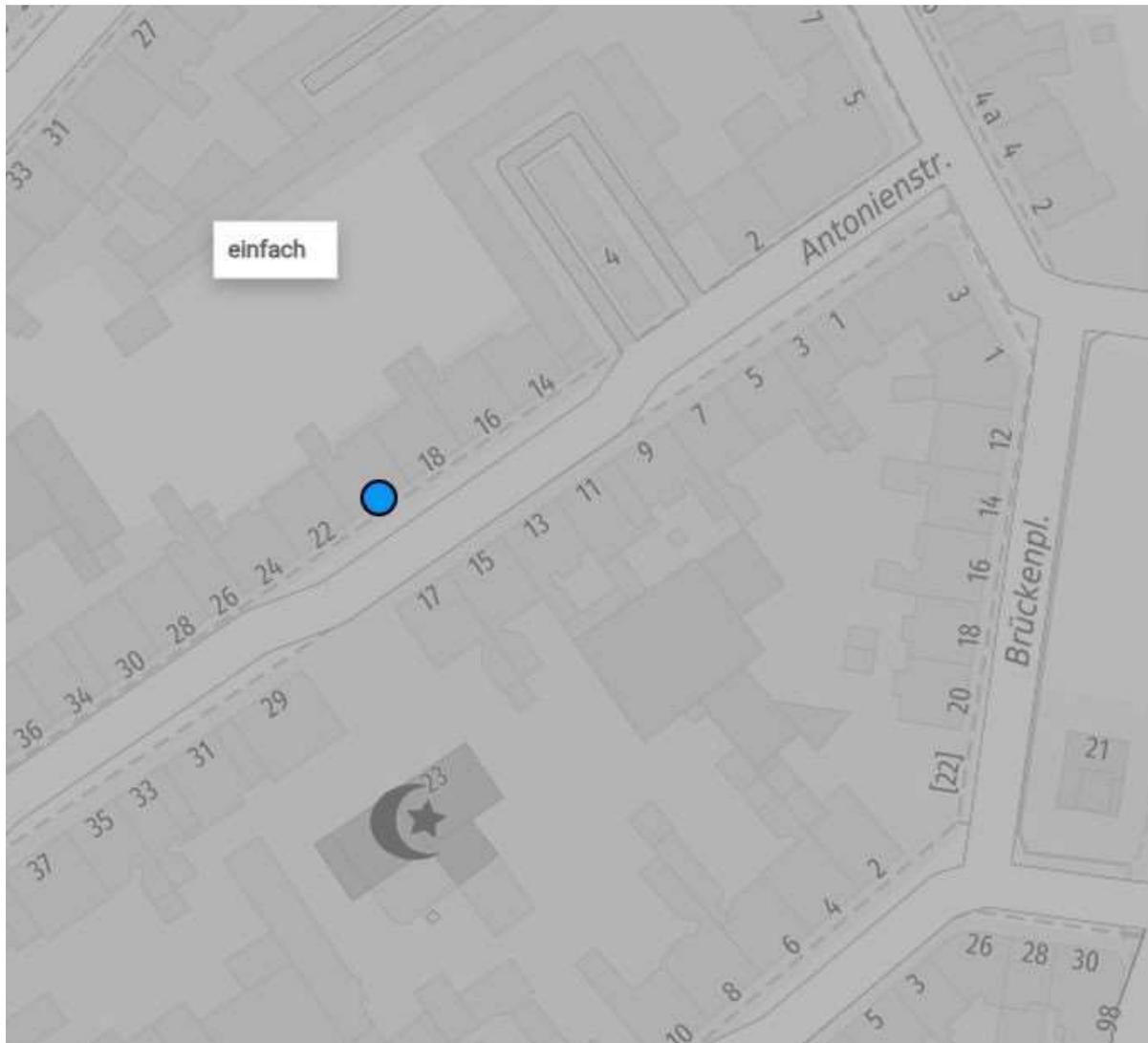
**Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW**

Seite 1 von 1

Quelle: <https://umgebungslaerm.nrw.de>

**Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte**

Seite 1 von 1

Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

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

Seite 1 von 1

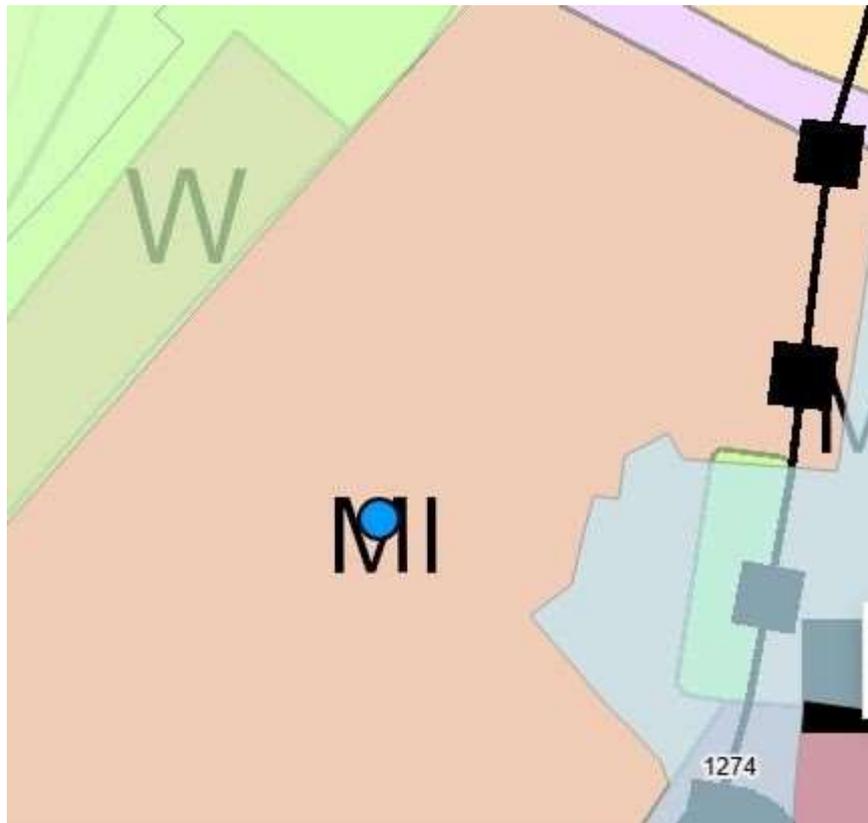
## Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen



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

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