

Auftraggeber:

Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 17.07.2025
Gutachten Nr. 470532516
Gericht AZ: 654 K 86/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 137,35/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Antonienstr. 24 47053 Duisburg** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag **17.06.2025** ermittelt mit



11.000 €

(in Worten: elftausend Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten. Hierin sind 34 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten und 2 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Antonienstr. 24, 47053 Duisburg WE 5
Gutachten Nr. 470532511

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	4 -
1 Vorbemerkung.....	6 -
1.1 Auftrag.....	7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	7 -
1.3 Bewertungsobjekt	8 -
1.4 Eigentümer	9 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	9 -
1.6 WEG Verwalter	9 -
1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	9 -
1.8 Ortsbesichtigung	9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	10 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	10 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	11 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	11 -
2.4 Grundbuchangaben.....	11 -
3 Beschreibungen	13 -
3.1 Grundstücksmerkmale	13 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	13 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	16 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	16 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	18 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	19 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	19 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	19 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	19 -
3.2.4 Gebäudetechnik	19 -
3.2.5 Sonstiges.....	19 -

3.3 Beschreibung Nr. 5	- 20 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 20 -
3.3.2 Innenansichten	- 20 -
3.3.3 Haustechnik	- 20 -
3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	- 20 -
3.5 Allgemeinbeurteilung	- 20 -
3.6 Zubehör	- 21 -
3.7 Mietverhältnis	- 21 -
3.8 Rechte und Belastungen	- 21 -
4 Wertermittlung	- 22 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen	- 22 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 22 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV	- 24 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	- 26 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	- 26 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Nr. 5	- 30 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	- 32 -
6 Anlagenverzeichnis	- 33 -
6.1 Grundrisse	- 34 -
6.2 Wohnflächenaufstellung	- 39 -
6.3 Fotos	- 41 -
6.4 Flurkarte	- 43 -
6.5 Baulast	- 44 -
6.6 Altlast	- 45 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 47 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 48 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	654 K 86/24
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1-3 Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss wobei die Räume im Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet Gegenstand der Wertermittlung ist.
	Adresse	Antonienstraße 24, 47053 Duisburg
	Besonderheit	Räume konnten nicht besichtigt werden, Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses ist abgelaufen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung als Wohnung wurde jedoch bereits erteilt.
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	10.04.2025
	Ortstermin	17.06.2025
	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	17.06.2025

Gebäude	Baujahr	Ursprünglich 1906 Sanierung 1977 Dachterrasse und Nottreppe 2008
	Wohnfläche	79 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 93 159 m ² Flurstück 94 263 m ²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil 5 gesamt	4.968,29 €
	Mietansatz	1,50 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	4,00 %
	Restnutzungsdauer	21 Jahre
	Rohertrag Nr. 5	rd. 700 €
	Bewirtschaftungskosten Nr. 5	rd. 200 €
	Reinertrag Nr. 5	rd. 500 €
	Vorläufiger Verkehrswert	rd. 8.800 €
	BoG	2.200 €
	Verkehrswert Nr. 5	11.000 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Antonienstraße 24, 47053 Duisburg Flur 310 Flurstück 93 und 94 um eine wirtschaftliche Einheit.** Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Duisburg	18664	Duisburg	310	93	8.800 €
Duisburg	18664	Duisburg	310	94	2.200 €
Summe					11.000 €

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der

Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 05.05.2025.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 15.05.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen.

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) ein Gewerbebetrieb wird für das Sondereigentum wird nicht geführt
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- c) Verdacht auf Hausschwamm – keine Aussage möglich, da das Kellergeschoss nicht besichtigt werden konnte
- d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen nicht

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Kellergeschoss als auch das vermutlich ausgebaute Dachgeschoss nicht besichtigt werden konnte.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes 4 1/2- geschossiges Mehrfamilienhaus, welches ursprünglich 1906 auf zwei rd. In Summe 422 m² großen Grundstück errichtet wurde.

Mit Bauscheinerlaubnis Nr. 615 vom 30.10.1905 erfolgte die Genehmigung zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses. Die Rohbauabnahme datiert auf den 15.06.1906, Das Schlußabnahmedatum ist der Bauakte nicht zu entnehmen.

Mit Bauschein Nr. 75 vom 08.04.1975 und Nachtragsbauschein Nr. 301/76 vom 08.06.1976 erfolgte die Sanierung des Hauses. Die Schlußabnahme datiert auf den 09.03.1977.

Mit Baugenehmigung 0066/97 vom 15.01.1997 sollte die Erweiterung und Aufstockung des Anbaues im Hinterhof erfolgen. Dies ist nicht erfolgt.

Mit Nachtragsgenehmigung vom 27.03.1998 63-24/FA 980055 vom 27.03.1998 sollte der Ausbau des Dachgeschosses erfolgen. Lt. Aktenvermerk vom 30.10.2001 wurde das Bauvorhaben nicht ausgeführt und die Baugenehmigung ist abgelaufen. Zu dem Dachgeschossausbau können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden, da dieses Geschoss nicht zugänglich war. Lt. Aussage der Eigentümer sind wohl dennoch Umbaumaßnahmen erfolgt.

Mit Baugenehmigung 62-34/BV-2003-1915 vom 12.01.2004 sollte die Änderung des Wohngebäudes und die Errichtung einer Nottreppe zwischen EG und 1.OG sowie der Ausbau einer Dachterrasse erfolgen. Lt. Aktenvermerk vom 18.01.2008 wurde das Bauvorhaben nicht ausgeführt.

Anmerkung: Bei der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Dachterrasse und die Nottreppe vom EG zum 1.OG ausgeführt wurden. Aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung wird die Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ob die Nottreppe den baubehördlichen Anforderungen genügen würde, müsste im Einzelfall erneut überprüft werden.

Die Aufteilung in 5 Miteigentumsanteile erfolgte mit Teilungserklärung vom 459/199 vom 11.11.1999. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Wohnung 1-4 datiert auf den 02.09.1997, die Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Wohnung 5 im Dachgeschoss datiert

auf den 04.04.1998. Mit Teilungserklärung 20/2000 vom 19.01.2000 erfolgte die Ergänzung der Teilungserklärung dahingehend, dass kein Verwalter bestellt wurde.

Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Zudem ist die Baugenehmigung abgelaufen, daher wird im konkreten Fall der Dachboden als Nutzfläche mit einer Nutzfläche von rd. 37 m² angesetzt.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Vermutlich Leerstand

1.6 WEG Verwalter

Keine Verwalterbestellung

1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag:

Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **17.06.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.8 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 17.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Ladung vom 26.05.2025 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben/Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung:

Bis auf das Keller- und Dachgeschoss konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden. Der Verwendung von Innenaufnahmen wurden nicht zugestimmt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige , Mitarbeiter, Eigentümer,

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn-, und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 17.06.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Mietrichtwerte für die Stadt Duisburg Stand 01.02.2024
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszug vom 25.11.2024
- Teilungserklärung vom 11.11.1999 und 19.01.2000
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 02.09.1997 und 04.04.1998
- Liegenschaftskarte vom 24.04.2025
- Digitale Bauakte vom 12.05.2025

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg, Grundbuch von Duisburg

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
18664	1	310	93	Gebäude- und Freifläche, Antonienstraße 24	159
			94	Gebäude- und Freifläche, Antonienstraße 24	263

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer **137,3521/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Duisburg Flur 310, Flurstück 93 und 94 Gebäude und Freifläche, Antonienstraße 24

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 02.09.1997 und vom 01.04.1998 mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 18660 bis Nr. 18664). Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der schriftlichen Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, der Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer aller Wohnungen.

Es ist ein Sondernutzungsrecht begründet an der Hof- und Gartenfläche.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 11.11.1999 nebst Ergänzungsurkunde vom 19.01.2000 (Notar XX, Urkunde Nr. 459/99 und Ur- Nr. 20/2000) Bezug genommen

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd Nr. der Eintragung 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 86/24) Eingetragen am 06.05.2025

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	kreisfreie Stadt Duisburg
Stadtbezirk	Mitte
Stadtteil	Hochfeld

Makrolage

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl erzeugenden Industrie zu einem bedeutenden Industriestandort. Städtebaulich ist Duisburg stark durch Industrieanlagen dieser Zeit geprägt, die heute teils noch genutzt und teils in Parkanlagen eingebunden sind, oder wie im Innenhafen durch Unternehmen und Kulturbetriebe genutzt werden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt. Er prägt die Wirtschaft der Stadt genauso wie die Eisen- und Stahlindustrie. Die traditionelle Stahlproduktion und Metallverarbeitung in Duisburg konzentriert sich zunehmend auf die Erzeugung von Hightech-Produkten.

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit Mercatorhalle und Spielkasino sind neue Anziehungspunkte in der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser beheimatet. Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie „Duisburger Stadtwald“, „Revierpark Mattlerbusch“ mit Niederrhein-Therme, zwei botanische Gärten, „Landschaftspark Duisburg-Nord“ auf einem ehemaligen Hüttengelände, „Sechs-Seen-Platte“ und Zoo, um nur einige Angebote zu nennen. Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und hat

auch durch die Universität Duisburg-Essen als Wissenschafts- und High-Tech-Standort gewonnen.

Mikrolage

Hochfeld ist ein Stadtteil im Duisburger Stadtbezirk Mitte mit 18.038 Einwohnern (*Stand: 31. Dezember 2023*) und der Postleitzahl 47053.

Duisburg-Hochfeld liegt rechtsrheinisch und befindet sich südwestlich der Duisburger Altstadt. Er wird im Westen durch den Rhein, im Süden durch die Bahnstrecke Duisburg–Mönchengladbach und im Osten durch das Dellviertel begrenzt. Auf der gegenüber liegenden linken Rheinseite liegt der Stadtbezirk Rheinhausen.

Haupteinkaufsstraße in Duisburg-Hochfeld ist die *Wanheimer Straße*, durch die auch die Straßenbahnlinie 903 der DVG (Duisburger Verkehrsgesellschaft) fährt. Mittwochs und samstags ist Markttag auf dem Hochfelder Markt.

Hochfeld hat einen sehr hohen Anteil von Einwanderern verschiedener Nationalitäten. Am 31. Dezember 2023 wies Hochfeld mit 62,7 % den zweithöchsten Ausländeranteil aller Duisburger Stadtteile auf. Der Anteil türkischer und türkischstämmiger Bürger ist in Duisburg-Hochfeld relativ hoch, wodurch die Geschäfte speziell auf deren Bedürfnisse zugeschnitten sind. In den letzten Jahren hat sich Hochfeld, neben Laar, Meiderich, Bruckhausen und Marxloh, zudem als Siedlungsschwerpunkt für Zuwanderer aus Rumänien und Bulgarien herausgebildet, vor allem Roma, die inzwischen mehr als 15 % der Bevölkerung Hochfelds ausmachen.

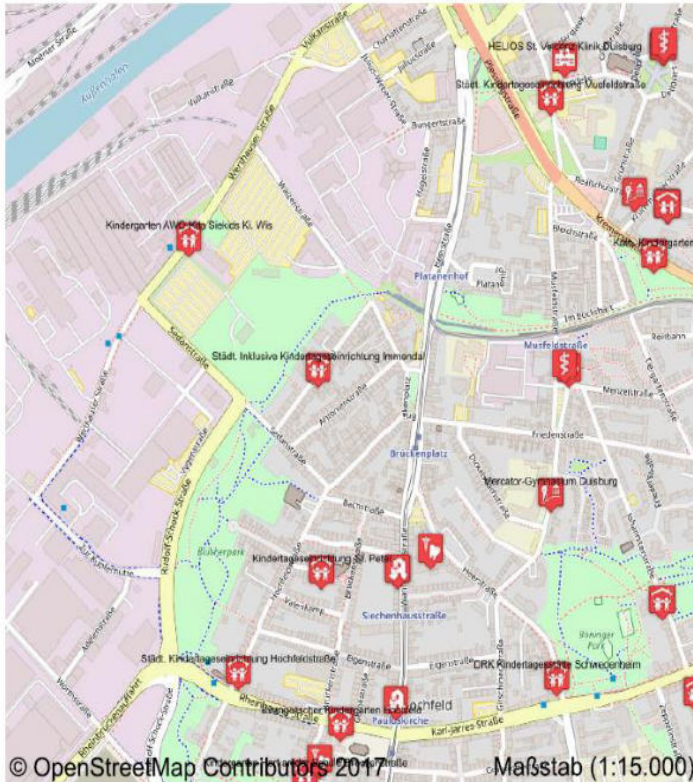
Mikrolageeinschätzung der Adresse: sehr einfach

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(0,8 km)
Apotheke	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,4 km)
EKZ	(1,2 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,9 km)
Realschule	(4,6 km)
Hauptschule	(2,5 km)
Gesamtschule	(2,7 km)
Gymnasium	(0,5 km)
Hochschule	(3,2 km)
DB Bahnhof	(1,5 km)
Flughafen	(16,3 km)
DB Bahnhof ICE	(1,5 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Duisburg-Zentrum (1,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (1,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (1,5 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (16,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Brückenplatz (0,2 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2024

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

Die Straße Antonienstraße ist als 2- spurige öffentliche Straße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen ausgebildet worden.

Immissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen. Das Sondereigentum ist im hinteren Teil gelegen und somit sehr ruhig.

Wohn bzw. Geschäftslage

Es handelt sich um ein Mischgebiet in innerstädtischer Lage. Der Gebietscharakter wird geprägt durch 6 bis 9 Familienhäusern, Hochhäusern und einfache Mietwohnungen, tlw. soziale Brennpunkte

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 24.04.2025 wird bescheinigt, dass für das Grundstück der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff BauGB abgegolten ist. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls abgegolten.

Grenzverhältnisse

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Es liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom Amtsgericht Duisburg vor. In Abteilung II (siehe Punkt 2.4) sind Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 30.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche erfasst.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 05.05.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück keine Baulasteintragungen vor.

Denkmalschutz

gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 24.04.2025 wird bescheinigt, dass das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt wird.

Wohnungsbindung

Gemäß E-Mail der Stadt Duisburg vom 24.04.2025 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 26.05.2025 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden bauliche Vorgaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Mischgebiet (MI) aus.

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungsstufe Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung unterkellertes Mehrfamilienhaus, 4 1/2geschossig

Energetische Eigenschaften wurde nicht vorgelegt

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus der Bauakte.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	unterkellertes Mehrfamilienhaus, 4 1/2 geschossig
Baujahr	ursprünglich 1906, 1977, 2008

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Holzbalkendecken
Fassade	verputzt und gestrichen. Erdgeschoss vorne verklönt
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Dachziegeleindeckung
Treppenhaus	Holztreppe Holztreppengeländer
Fußböden	Eingangsflur Fliesenboden

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Fernwärme
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver.- und Entsorgungsanlagen, hinterer Hof- und Gartenbereich
--------------	---

Modernisierung/

Instandhaltung

Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem abgewohnten Unterhaltungszustand mit großen Gebrauch- und Abnutzungsspuren.

3.3 Beschreibung Nr. 5

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	unbekannt
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen
Abgeschlossenheit	abgeschlossen
Nutzfläche	ca. 37 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	unbekannt
Grundrissgestaltung	unbekannt
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Holztür unbekannt
Fenster	unbekannt
Sanitäre Installation	unbekannt

Besondere Bauteil	keine
-------------------	-------

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	Fernwärme,
Warmwasserversorgung	unbekannt

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung.

Das Gemeinschaftseigentum weist erhebliche Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren auf. Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Duisburg im Stadtteil Hochfeld.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage und der vorhandenen Grundrisskonzeption als mäßig eingestuft.

3.6 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

3.7 Mietverhältnis

Gemäß Aussage Eigentümer Leerstand

Ein Verwalter ist nicht bestellt, Erhaltungsrücklagen, Wirtschaftsplan sind nicht existent.

3.8 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diesen werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einer der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein gemäß § 24 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichsverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend.

4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg vom 17.07.2025 vor.

Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	50801
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	175,00 €/m ² Stand 01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-IV
Geschossflächenzahl	1,5
Bemerkung	Hochfeldstraße - Mehrfamilienhäuser
Tiefe	30 m

Bewertungsstichtag: 17.06.2025

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	III-IV	III
Geschossflächenzahl	1,5	Analog
Tiefe	30	16

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks nur tlw. überein, so dass Anpassungen notwendig sind.

Flurstück 93: Die Grundstückstiefe beträgt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstücke 16 m. Die Geschossflächenzahl beträgt 2,5 im Vergleich zu 1,5 des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Geschossflächenzahl beträgt 1,3.

Flurstück 94: Grundstücksfläche wird analog zum Grundstücksmarktbericht mit 35% des Bodenrichtwertes für Hausgärten, Gartenfläche veranschlagt.

¹ Quellennachweis GMB Duisburg 2025 und Boris.nrw vom 17.07.2025

Verkehrswertgutachten für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Antonienstr. 24, 47053 Duisburg WE 5

Gutachten Nr. 470532511

Flurstück 93			
Bodenwert gesamt	$159 \text{ m}^2 * 175 \text{ €/m}^2 * 1,3$	=	36.172,50 €
Bodenwert Miteigentumsanteil WE 5	$36.172,50 \text{ €} * 137,35/1000$	=	4.968,29 €
Gesamtbodenwert Flurstück 93			4.968,29 €
Flurstück 94			
Bodenwert gesamt	$263 \text{ m}^2 * 175 \text{ €/m}^2 * 35\%$	=	16.108,75 €
Bodenwert Miteigentumsanteil WE 5	$16.108,75 \text{ €} * 137,35/1000$	=	2.212,54 €
Bodenwert Flurstück 94			2.212,54 €

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Für die Nutzfläche im Dachgeschoss wird in Anlehnung an den gewerblichen Mietspiegel der Stadt Duisburg ein Mietzins von 1,50 €/m² Nutzfläche angesetzt.

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag /i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind. Im konkreten Fall werden 35% der üblichen Instandsetzungskosten angesetzt, Verwaltungskosten bleiben unberücksichtigt.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

Liegenschaftszinssatz § 33 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 als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,2 %. +/- 1,9 für vermietetes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **4,0 %** ist unter Berücksichtigung

- der Mikrolage des Objektes
- der zurückhaltenden Finanzierungsbereitschaft der Banken in Regionen für vergleichbare Objekte
- dem baulichen Zustand und dem damit verbundenen erhöhten Investitionsrisiko
- sowie der aktuellen Marktsituation für vergleichbare Objekte

zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Das gemäß Bauakte im Jahr 1906 errichtete und in 1977 sanierte Mehrfamilienhaus wurde in Teilbereichen modernisiert. So wurden 1980 neue Fenster eingebaut. Es erfolgten jedoch nur kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, daher wird eine Restnutzungsdauer von 21 Jahren zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich 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.

4.4.2 Ertragswertberechnung Nr. 5

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum 5	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Nutzfläche überschlägig ermittelt	37,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	37,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				0,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum 5	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Nutzfläche überschlägig ermittelt	37,00	1,50 €	55,50 €	666,00 €
Summe	37,00		55,50 €	666,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				666,00 €

Berechnung

Rohrertrag			666,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*			
- Instandhaltungskosten je m²	4,90 €	181,30 €	
- Verwaltungskosten	0 €	0,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	13,32 €	
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten		29,2%	194,62 €
jährlicher Reinertrag			471,38 €

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	4,00%	
Bodenwert	4.968,29 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-198,73 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		273,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	21	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	14,030	
Ertragswert des Wohngebäudes		3.830,19 €

Bodenwert	4.968,29 €
Vorläufiger Ertragswert	3.830,19 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	8.798,48 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	13,21

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Flurstück 94 anteiliger Bodenwert	2.212,54 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	11.011,02 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>11.000,00 €</u>

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für **den 137,35/1000 Miteigentumsanteil** an den mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Antonienstraße 24 47053 Duisburg Flur 310 Flurstücke 93 und 94** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

11.000 €

(in Worten: elftausend EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Antonienstraße 24, 47053 Duisburg Flur 310 Flurstück 93 und 94 um eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Duisburg	18664	Duisburg	310	93	8.800 €
Duisburg	18664	Duisburg	310	94	2.200 €
Summe					11.000 €

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

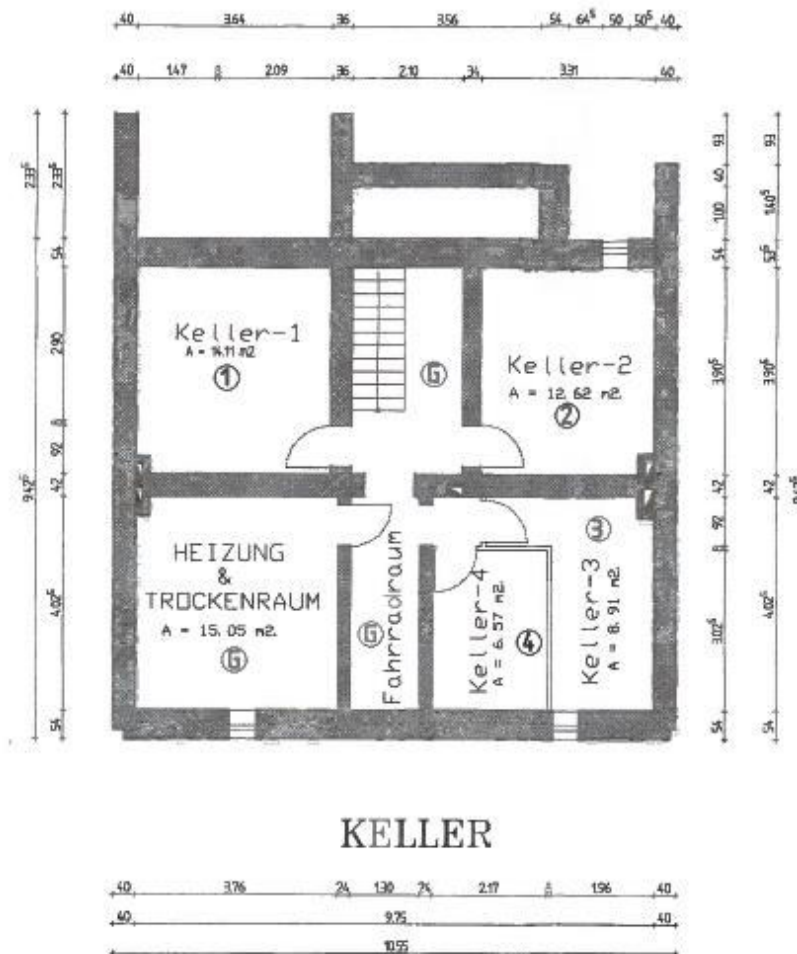
Kevelaer, 17.07.2025

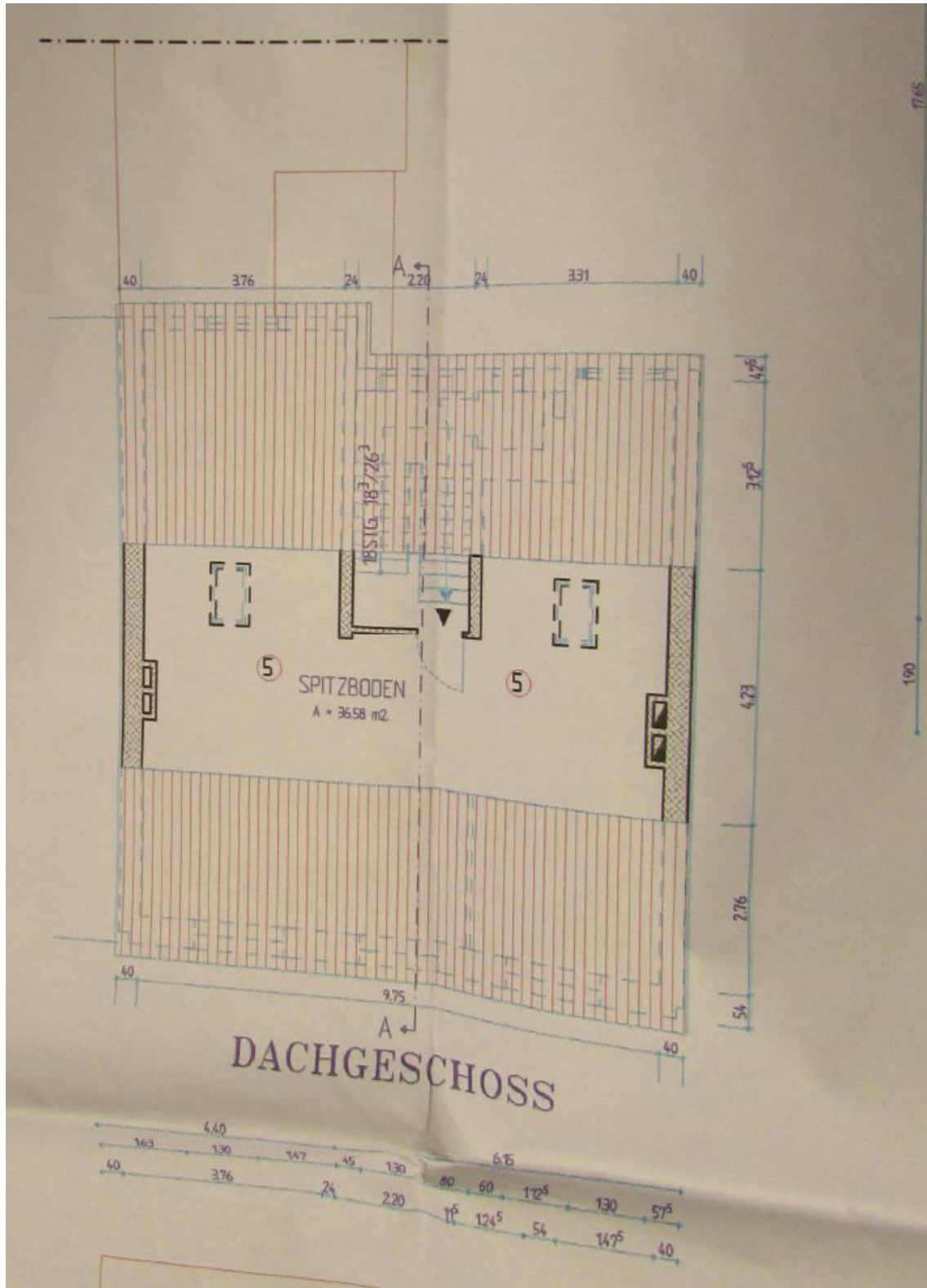
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

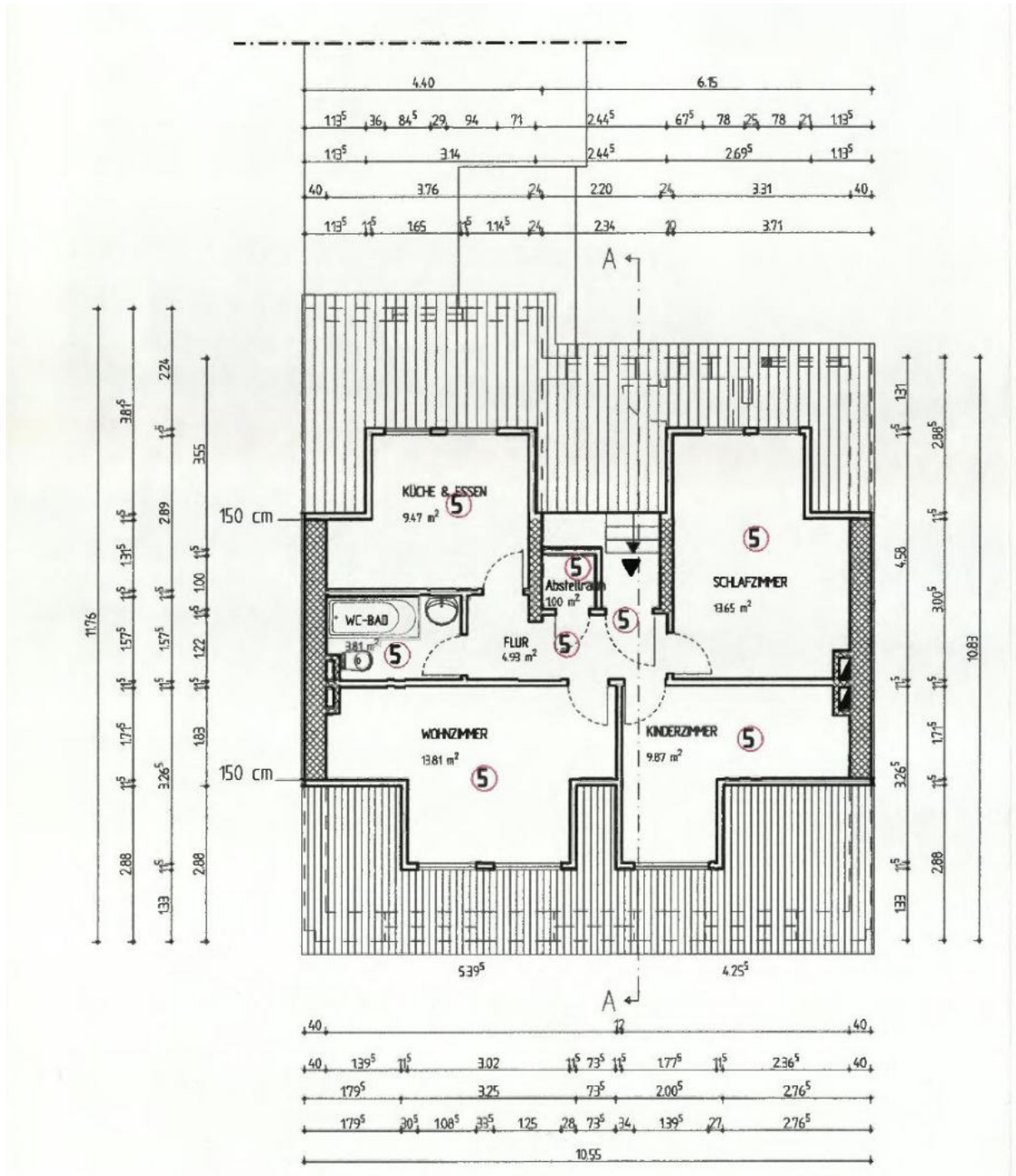
6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisse	35
6.2 Wohnflächenaufstellung	39
6.3 Fotos	41
6.4 Flurkarte	43
Die Anlagen 7.5 bis 7.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Baulast	44
6.6 Altlast	45
6.7 Anliegerbescheinigung	47
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	48

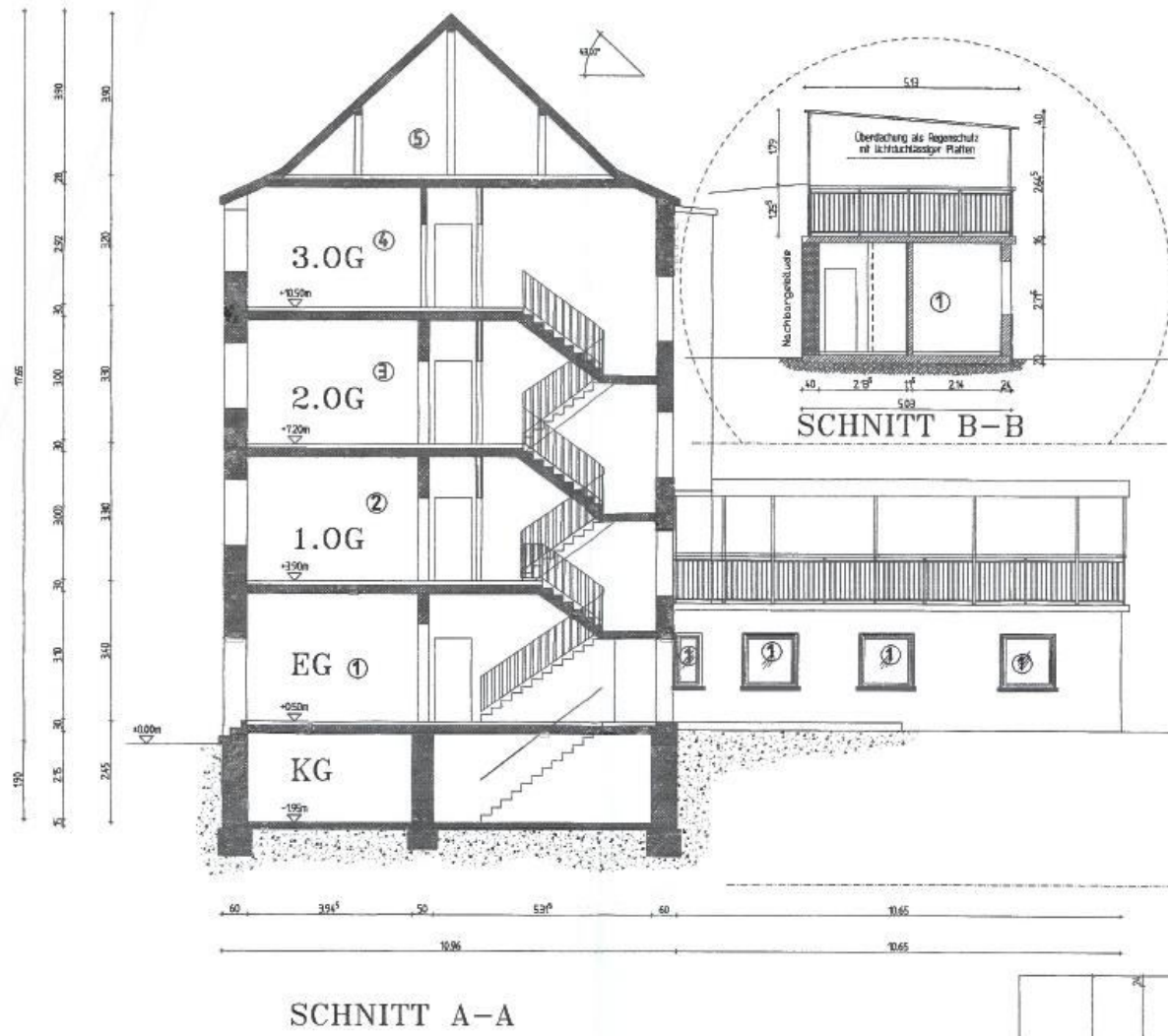
6.1 Grundrisse

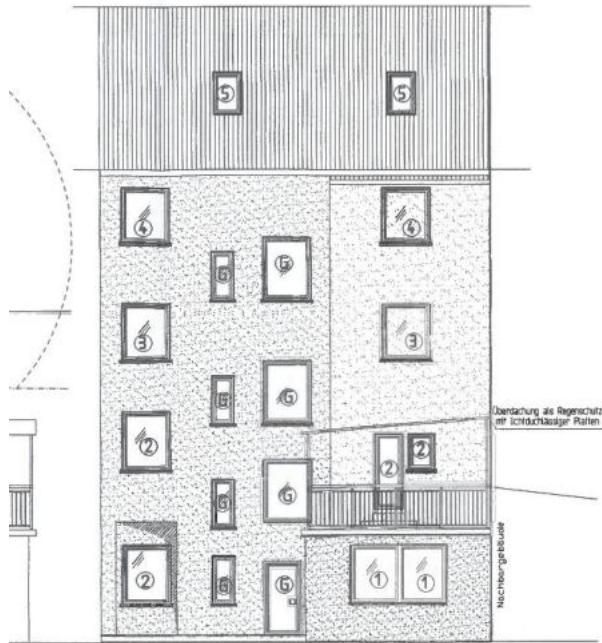




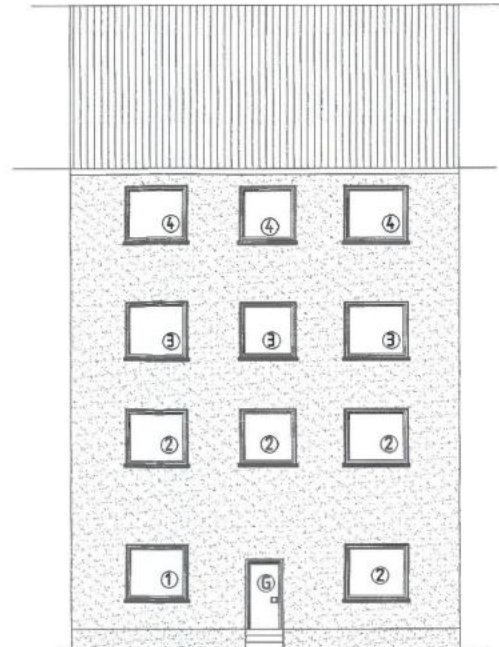


Rein zu informativen Zwecken





HOFANSICHT



STRASSENANSICHT

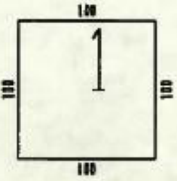
6.2 Wohnflächenaufstellung

Bauvorhaben : Dachgeschoßausbau
Antonienstr.24, 47053 Duisburg

WOHNFLÄCHEN

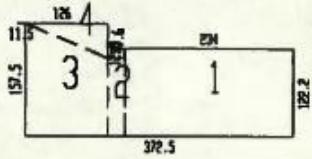
Wohnfläche nach DIN

Abstellraum
Bodenbelag = Fliesen
Umfang = 4.0 m
Grundfläche = 1.00 m²



1. Rechteck : 1.000 × 1.000 = 1.00 m²

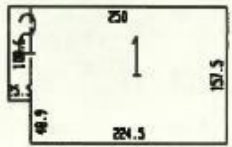
FLUR
Bodenbelag = Fliesen
Umfang = 11.1 m
Grundfläche = 4.93 m²



1. Rechteck : 2.340 × 1.222 = 2.86 m²
2. Rechteck : 0.240 × 1.099 = 0.26 m²
3. Trapez : 1.145 × (1.575 + 1.099) / 2 = 1.53 m²
4. Dreieck : 1.145 × 0.476 / 2 = 0.27 m²

= 4.93 m²

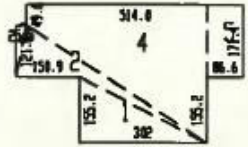
WC-BAD
Bodenbelag = Fliesen
Umfang = 8.2 m
Grundfläche = 3.81 m²



1. Rechteck : 2.245 × 1.575 = 3.54 m²
2. Rechteck : 0.255 × 1.086 = 0.28 m²

= 3.81 m²

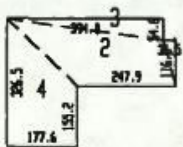
WOHNZIMMER
Bodenbelag = Teppich
Umfang = 17.3 m
Grundfläche = 13.81 m²



1. Dreieck : 3.020 × 1.552 / 2 = 2.34 m²
2. Dreieck : 1.748 × 1.051 / 2 = 0.92 m²
2. Dreieck : 1.748 × 0.991 / 2 = 0.87 m²
3. Dreieck : 0.255 × 1.218 / 2 = 0.16 m²
4. Trapez : 4.274 × (0.496 + 3.265) / 2 = 8.04 m²
5. Rechteck : 0.866 × 1.714 = 1.48 m²

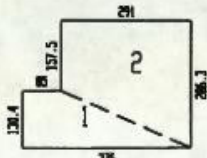
= 13.81 m²

KINDERZIMMER
 Bodenbelag = Teppich
 Umfang = 15.0 m
 Grundfläche = 9.87 m²



1. Dreieck : $1.210 \times 0.304 / 2 = 0.18 \text{ m}^2$
 2. Dreieck : $2.459 \times 2.352 / 2 = 2.89 \text{ m}^2$
 2. Dreieck : $2.459 \times 1.177 / 2 = 1.45 \text{ m}^2$
 3. Dreieck : $3.940 \times 0.546 / 2 = 1.07 \text{ m}^2$
 4. Trapez : $1.776 \times (3.265 + 1.552) / 2 = 4.28 \text{ m}^2$
 = 9.87 m²

KÜCHE & ESSEN
 Bodenbelag = Fliesen
 Umfang = 13.3 m
 Grundfläche = 9.47 m²



1. Dreieck : $3.971 \times 1.234 / 2 = 2.45 \text{ m}^2$
 1. Dreieck : $3.971 \times 0.284 / 2 = 0.56 \text{ m}^2$
 2. Trapez : $2.910 \times (2.863 + 1.575) / 2 = 6.46 \text{ m}^2$
 = 9.47 m²

SCHLAFZIMMER
 Bodenbelag = Teppich
 Umfang = 15.7 m
 Grundfläche = 13.65 m²



1. Dreieck : $2.560 \times 0.792 / 2 = 1.01 \text{ m}^2$
 2. Dreieck : $2.522 \times 2.077 / 2 = 2.62 \text{ m}^2$
 2. Dreieck : $2.522 \times 0.318 / 2 = 0.40 \text{ m}^2$
 3. Dreieck : $2.467 \times 1.575 / 2 = 1.94 \text{ m}^2$
 4. Dreieck : $5.476 \times 2.505 / 2 = 6.86 \text{ m}^2$
 4. Dreieck : $5.476 \times 0.296 / 2 = 0.81 \text{ m}^2$
 = 13.65 m²

WOHNFLÄCHE = 56.54 m²

Abzüglich 3.0 % für Putz und Belag = 1.70 m²

Zusammenfassung: = 54.84 m²

WOHNUNG - 1 = 56.54 m²

Abzüglich 3.0 % für Putz und Belag = 1.70 m²

= 54.84 m²

WOHNFLÄCHEN = 54.84 m²



Rein zu informativen Zwecken: Gilt für den genehmigten Dachgeschossausbau, dessen Baugenehmigung abgelaufen ist!!!

6.3 Fotos





6.4 Flurkarte

