

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: 24.03.2026
Az.: 654 K 108-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Garagenhof bebaute Grundstück
in 47053 Duisburg, Wörthstraße



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.03.2026 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.
102.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum 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
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
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	11
3.4	Erschließung:	12
3.5	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.6	Privatrechtliche Situation	14
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.7.2	Bauplanungsrecht	15
3.7.3	Bauordnungsrecht	15
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Garagengrundstücke	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.3	Nebengebäude	17
4.4	Außenanlagen	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	19
5.2	Bodenwertermittlung	21

5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
5.3	Ertragswertermittlung	23
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
5.4	Ertragswertberechnung.....	26
5.4.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
6	Verkehrswert	29
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	30
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
8	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Gegenstand des Gutachtens ist ein etwa im Jahr 1983 in Duisburg-Hochfeld errichteter Garagenhof. Die Garagen befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Höhe der Häuser Wörthstraße 36-40. Die Zufahrt erfolgt über eine Hofdurchfahrt im Gebäude Wörthstr. 40.

Die Grundstücksgröße beträgt 459 m².

Auf dem Grundstück sind insgesamt 11 Garagen vorhanden. Hiervon wurden 9 Garagen in Fertigbauweise mit Stahlschwingtor errichtet. Bei weiteren zwei, teilweise verkleideten Garagen handelt es sich vermutlich ebenfalls um Garagen in Fertigbauweise.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung vermittelten die Garagen insgesamt einen durchschnittlich bis mäßig gepflegten Gesamteindruck.

Baujahr:

ca. 1983 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße:

459 m²

Mietverhältnisse:

Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht, es ist aber davon auszugehen, dass die Garagen zumindest teilweise in Nutzung sind.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Grunddienstbarkeit
- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

Das angefragte Grundstück ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg unter der Bezeichnung **AS2418** als Altstandort vermerkt. Der Altlastenverdacht begründet sich aus den gewerblichen Nutzungen (Schreinerei mit Spritzraum, Lackiererei, Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt). Weitergehende Informationen liegen nicht vor.

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungstichtag:

23.03.2026

Verkehrswert:

102.000 €

Ertragswert:

102.000 €

mögliches Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

unbekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Garagenhof
Objektadresse:	Wörthstraße ohne Nummer 47053 Duisburg Das gegenständliche Grundstück liegt im Hinterland der Häuser Wörthstraße 36-40. Die Erschließung erfolgt durch eine Hofdurchfahrt des Hauses Wörthstraße 40.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 269, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 313, Flurstück 129, Fläche 459 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 07.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	23.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.03.2026 (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:	23.03.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Es war nur eine Außenbesichtigung möglich. Ein Zugang zu den Garagen gelang nicht.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbe-

kannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 108-25) vom 07.01.2026
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Duisburg, Blatt 269 (Aus-/Abdruck vom 12.11.2025)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 23.03.2026 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem 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: 23.03.2026), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- 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 2026 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2026)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

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

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 07.01.2026 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) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- h) Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- i) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen

- j) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- k) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) Unbekannt
- g) Das angefragte Grundstück ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg unter der Bezeichnung **AS2418** als Altstandort vermerkt. Der Altlastenverdacht begründet sich aus den gewerblichen Nutzungen (Schreinerei mit Spritzraum, Lackiererei, Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt). Weitergehende Informationen liegen nicht vor.
- h) Denkmalschutz besteht nicht
- i) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht
- j) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- k) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 12.01.2026 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. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion.

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 liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein und bildet mit seinen Hafenanlagen den größten Binnenhafen Europas. Unter Produktionsgesichtspunkten zählt die Stadt zudem zu den bedeutendsten Stahlstandorten Europas und ist Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr, einer der größten Metropolregionen Deutschlands.

Die Stadt ist mit 505.774 Einwohnern (Stand: 30.09.2025) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.470 Einwohnern bei 25,6 %.

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

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Januar 2026 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (8,0 % bzw. 6,6 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Hochfeld, in ca. 1 km Entfernung.

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 4 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 22,3 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Wanheimer Straße (Linien 903, NE 6).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Hochfeld schließt südwestlich an die Duisburger Innenstadt an. Westlich verläuft der Rhein. Südlich liegen Wanheimerort und östlich das Dellviertel. Die Wörthstraße verbindet die Wanheimer Straße mit der Heerstraße.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend drei bis viergeschossige Wohnbebauung

Beeinträchtigungen:
Anlage 5

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen bestehen durch Durchgangsverkehr

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr
L-den > 65... <= 69 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 23.03.2026)

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.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) sind in der Ortslage von Hochfeld vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der weiteren Umgebung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

unregelmäßig geschnittenes Hinterland-Grundstück Höhe des Objektes Wörthstr. 40.

Grundstück	Größe:
Flurst. Nr.: 129	459 m ²

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:

Erschließung:

Die Erschließung der Garagen erfolgt über die Hofdurchfahrt Wörthstr. 40 (Duisburg Blatt 379, Flur 313 Flurstück 127). Für dieses Grundstück besteht vor dem Zwangsversteigerungsgericht ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren.

Ein herrschendes Recht bezüglich der Erschließung ist im Grundbuch des Bewertungsobjektes nicht eingetragen. Im Parallelverfahren Wörthstraße 40 (654 K 33-24) bestehen mehrere Grunddienstbarkeiten zur Erschließung von Hinterlandflurstücken. Die Bewilligungen hierzu lagen nicht vor. Bietinteressenten und Drittverwendern des Gutachtens wird empfohlen, die eingetragenen Grunddienstbarkeiten vor Vermögensdisposition detailliert zu prüfen.

Für dieses Gutachten wird eine gesicherte Erschließung unterstellt. Bei Abweichungen muss das Gutachten fortgeschrieben werden.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn; beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden; der Hofraum ist mit Betonverbundsteinpflaster ausgelegt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Anlage 7

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 23.03.2026]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal:

- Gasaustritt in Bohrungen
- Erdbebengefährdung

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 27.01.2026 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Das angefragte Grundstück ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg unter der Bezeichnung **AS2418** als Altstandort vermerkt. Der Altlastenverdacht begründet sich aus den gewerblichen Nutzungen (Schreinerei mit Spritzraum, Lackiererei, Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt). Weitergehende Informationen liegen nicht vor.

Ferner liegt für Duisburg eine Bodenbelastungskarte vor; hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte 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, wurde ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept erstellt und für Duisburg gebietsbezogene Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden. Die entsprechenden Bereiche, in denen solche Maßnahmen erforderlich sind, wurden als Belastungsgebiete eingegrenzt. Die von Ihnen angefragten Grundstücke liegen in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m² pro Grundstück eingeschränkt werden; weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ferner sollten die allgemeinen Handlungsempfehlungen aus dem beigefügten „Informationsblatt für die Gartenutzung in Duisburg“ aus Gründen der Vorsorge beachtet werden.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Ausweisung eines Bodenschutzgebietes nach § 12 Landesbodenschutzgesetz NRW angestrebt, in dem diese Schutz- und Beschränkungsmaßnahme rechtsverbindlich geregelt wird.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

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

Anmerkung:

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

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1 soweit die Parzelle Flur 93 Nr. 1129/63 darin enthalten ist:

In Band 93 Blatt 787 fand sich Abteilung II eingetragen:

A. unter Nr. 1:

Die Verpflichtung des xxxxx und seiner Rechtsnachfolger der Stadtgemeinde Duisburg gegenüber, die Parzelle Flur 13 Nr. 1129/63 als Zufahrtsweg für die Hintergebäude auf den Grundstücken Flur 13 Nr. 1128/63 und 1130/63 an der Wörthstr. Nr. 36 a und 38 dauernd unbebaut liegen zu lassen und zu erhalten. Eingetragen aufgrund der Urkunde vom 5. Juli 1902 am 22. November 1902.

B unter Nr. 2:

Den Eigentümern und Bewohnern von Flur 13 Nr. 1213/65 und 1130/63 der Steuergemeinde Duisburg steht das dauernde Recht auf Benutzung der Parzelle Flur 12 Nr. 1129/63 als Verkehrsweg in einer Breite von drei Meter zu. Eingetragen und Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 27. Oktober 1905 und den Antrag vom 27. Oktober 1905 am 13. Dezember 1905. Übernommen am 19. Juli 1909

gelöscht

Bei um Schreibung in das Loseblatt-Grundbuch nach hier übernommen und eingetragen am 7. Februar 1963.

Lfd. Nr. 13:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 654 K 108-25). Eingetragen am 11.11.2025

Anmerkung:

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

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

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 20.01.2026 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.

Denkmalschutz: Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde am 23.03.2026 unter dem auf der Internetseite der Stadt Duisburg angegebenen Link https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024! abgerufen.

Hiernach bestehen keine Eintragungen.

3.7.2 Bauplanungsrecht

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

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.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.

3.7.3 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.

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.9 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.

3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Garagenhof bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Demnach bestehen insgesamt 11 Garagen.

Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht, es ist aber davon auszugehen, dass die Garagen zumindest teilweise in Nutzung sind.

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 Garagengrundstücke

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fertigaragen; eingeschossig; nicht unterkellert; Stahlschwingtore; Reihenbauweise;
Baujahr:	1983 (gemäß Bauakte)

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise
Keller:	nicht unterkellert
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	Flachdach

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück sind insgesamt 11 Garagen vorhanden. Hiervon wurden 9 Garagen in Fertigbauweise mit Stahlschwingtore errichtet. Bei weiteren zwei, teilweise verkleideten Garagen handelt es sich vermutlich ebenfalls um Garagen in Fertigbauweise..

4.4 Außenanlagen

- Pflasterungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des 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 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Johanniterstraße---(344463/5698898)---Mehrfamilienhäuser) **260 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG)	=	2-4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Garagen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	459 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.03.2026	× 1,070	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Johanniterstraße--- (344463/5698898)--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Garagen	× 0,500	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	139,10 €/m ²
WGFZ	1,2	keine Angabe	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	459	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-IV		× 1,000	
Oberirdische Vollgeschosse	2-4		× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	139,10 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 139,10 €/m ²	
Fläche	× 459 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 63.846,90 € <u>rd. 63.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.03.2026 insgesamt **63.800,00 €**.

5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund des Zeitablaufs zwischen dem Stichtag der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag wird eine konjunkturelle Anpassung in Höhe von 7 % für angemessen gehalten.

E2

Entsprechend den Auswertungen und Empfehlungen des Gutachterausschusses bewegen sich die Bodenwerte für Garagen- und Stellplatzgrundstücke in der Regel im Bereich von etwa 40 % bis 60 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land.

Im vorliegenden Fall wird ein mittlerer Ansatz in Höhe von 50 % des lagetypischen Bodenrichtwertes als marktgerecht und angemessen erachtet.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 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 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagenhof	1	Garagen		10	60,00	600,00	7.200,00
	2	Garage (eingeschränkt nutzbar)		1	30,00	40,00	480,00
Summe			-	11		640,00	7.680,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.869,60 €
jährlicher Reinertrag	= 5.810,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 63.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.871,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.939,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,008
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 38.235,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 63.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 102.035,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 102.035,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 102.035,72 €
	rd. 102.000,00 €

5.4.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Übersicht über Garagen-, Stellplatz- und Tiefgarageneinstellplatzmieten in der Stadt Duisburg

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Garagen-, Stellplatz- und Tiefgarageneinstellplatzmieten aus den Jahren 2023 bis 2024 ausgewertet worden. Bei den Mieten handelt es sich zum Kaufzeitpunkt um Bestandsmieten. Die Mieten wurden auf Plausibilität geprüft. Der ermittelte Mietwert ist ein Durchschnittswert für das Stadtgebiet Duisburg. Je nach Lagequalität und Ausstattung der Garage kann die jeweilige Garagenmiete nach oben oder unten variieren.

Garagenmieten

DATENBASIS	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
	47 €	+/- 12 €	25 €	100 €

Fälle 2023 / 2024; 223

Im Hinblick auf die angespannte Parksituation im öffentlichen Parkraum wird für die Garagen ein marktüblicher Mietansatz von jeweils 60 €/mtl. je Garage in Ansatz gebracht. Für die Garage, deren Nutzbarkeit aufgrund ihrer Abmessungen eingeschränkt ist und die daher beispielsweise nur als Motorradgarage nutzbar erscheint, wird aus sachverständiger Sicht ein reduzierter marktüblicher Mietansatz von 30 €/mtl. zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.) 11 Gar. × 48,00 €	528,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.) 11 Gar. × 108,00 €	1.188,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	153,60 €
Summe		1.869,60 €

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 im Grundstücksmarktbericht 2025 keinen spezifischen Liegenschaftszinssatz für Garagenhöfe.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 49) wird jedoch ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte in Höhe von 4,9 % bei einer Standardabweichung von $\pm 3,0$ Prozentpunkten und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren angegeben.

Unter Berücksichtigung

- der Wohnlage,
- der spezifischen Nutzung als Garagenhof sowie
- der aktuellen Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

wird im vorliegenden Fall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz im Sinne des § 33 ImmoWertV in Höhe von 4,5 % als angemessen erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Garagen liegt in der Regel zwischen 40 und 60 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren in Ansatz gebracht.

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. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in Duisburg das von der AGVGA NRW entwickelte Modell angewendet.

In Anlehnung an das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden, erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA-NRW), wird im vorliegenden Fall dem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

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

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

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

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **102.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Garagenhof bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Wörthstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	269	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	313	129

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 mit rd.

102.000 €

in Worten: einhundertzweitausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 24. März 2026

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

GEG:

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

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

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Garagenhof



Bild 2: Zufahrtsbereich über die Wörthstr. 40

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Hofdurchfahrt



Bild 4: Garagen

Anlage 1: Fotodokumentation

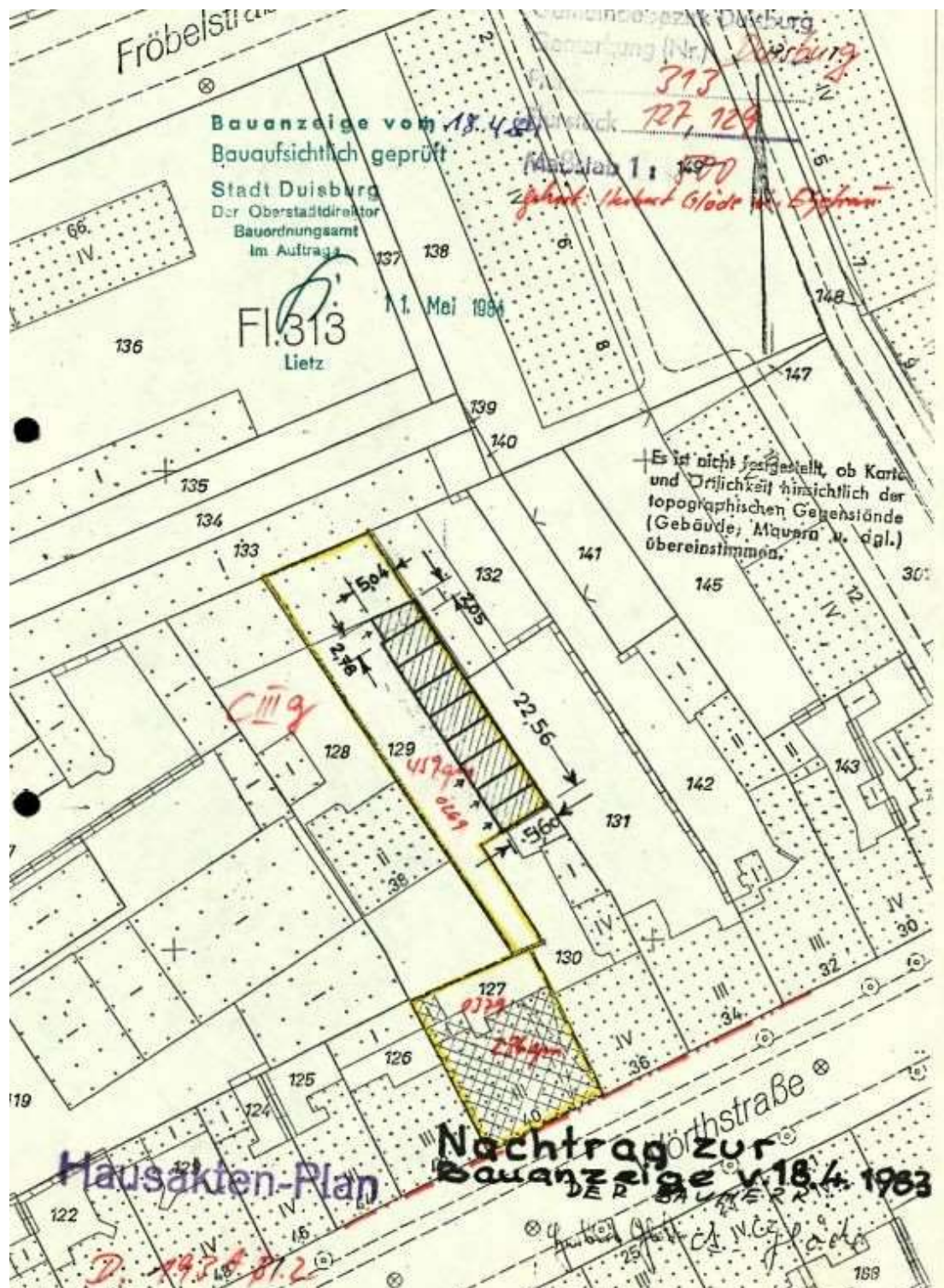
Seite 3 von 3



Bild 5: Garagen

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

Seite 1 von 3



Quelle: Quelle: digitale Bauakten der Stadt Duisburg

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

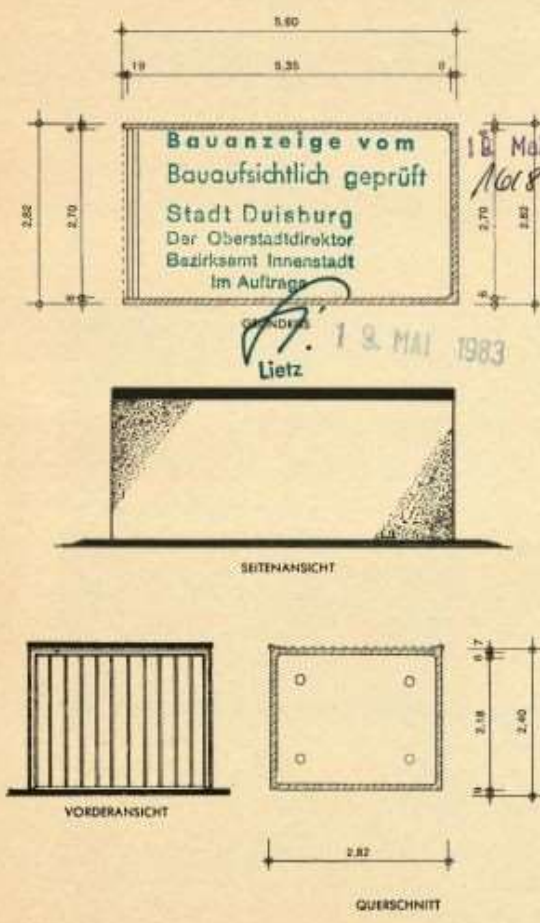
Seite 2 von 3

Technische Erläuterungen **Akte**
für die transportable

Stahlbeton-Fertiggarage

STADT DUISBURG
 Bauamt Innenstadt
 18. April 1983
 Hochgebiet Bauordnung 95-33





VORDERANSICHT

SEITENANSICHT

QUERSCHNITT

System Kesting
Typ 5,60 x 2,82 x 2,40 m

Technische Daten

Maße	Länge	Breite	Höhe
Außenmaße	5,60 m	2,82 m	2,40 m
Innenmaße	5,35 m	2,70 m	2,18 m
Torgröße	—	2,50 m	2,10 m

Ausstattung

Tor: Stahlschwinger, feuerverzinkt und kunststoffbeschichtet

Lüftung: 4 Entlüftungsöffnungen für Abgase

Außenbehandlung: Kunstharzedeputz, Plastik

Innenausstattung: Innenanstrich mit Binderfarbe – Warnschild

Dach: Kautschukbelag

Entwässerung: Innenentwässerung in PVC ø 70

Beton: Stahlbeton B 25

Stahl: Baustahlgewebe IV b

Transport: Der Transport erfolgt durch Spezial-LKW

Gründungsarbeiten: Es empfiehlt sich die Herstellung eines Niveaubalkens aus Beton jeweils vorne und hinten, oder Punktfundamente an den Ecken.

Lizenznehmer
in der ganzen Bundesrepublik und 8 europäischen Ländern

Änderungen die dem Fortschritt dienen, sind vorbehalten.

BAUUNTERNEHMUNG

Heinrich Osterbrink

HEINRICH OSTERBRINK

413 MOERS 3/Genend, Bernsweg 21

Lizenzfirma für den linken Niederrhein

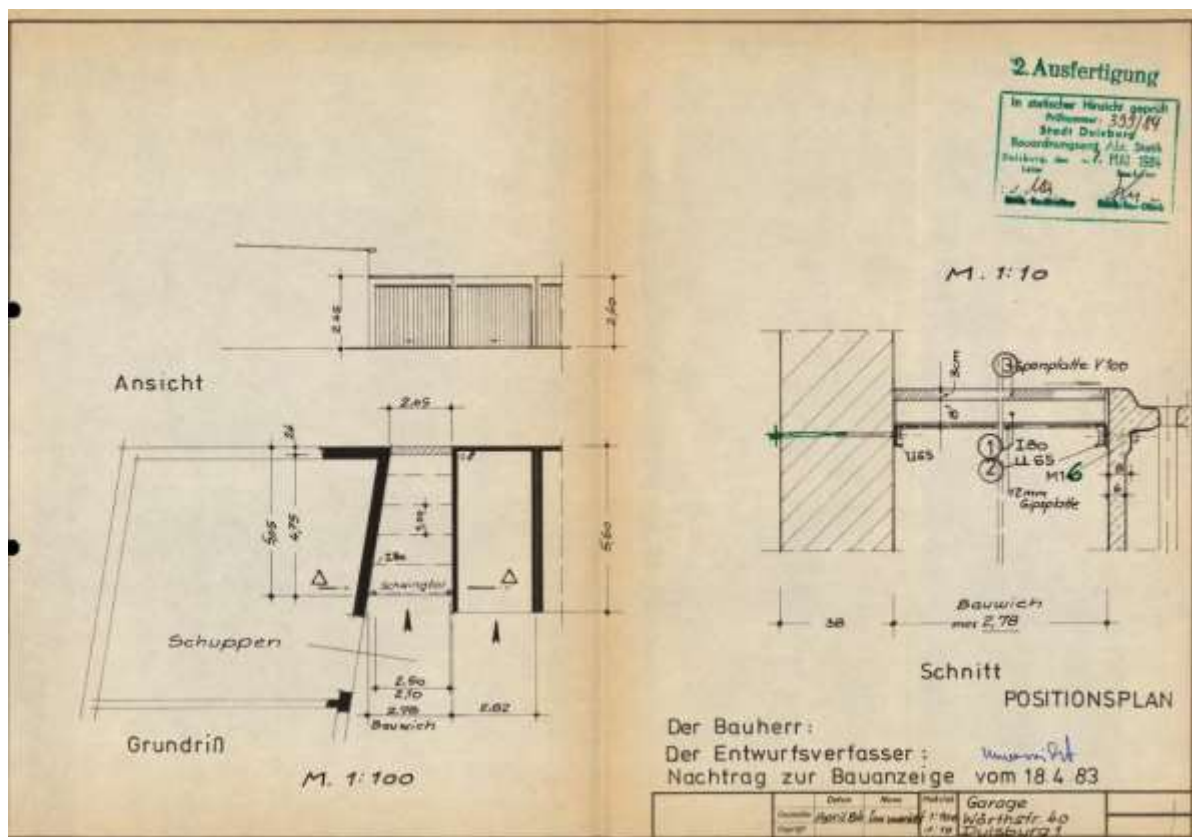
Republik
Heinrich Osterbrink
Bauamt
18. April 1983

Heinrich Osterbrink

Quelle: Quelle: digitale Bauakten der Stadt Duisburg

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

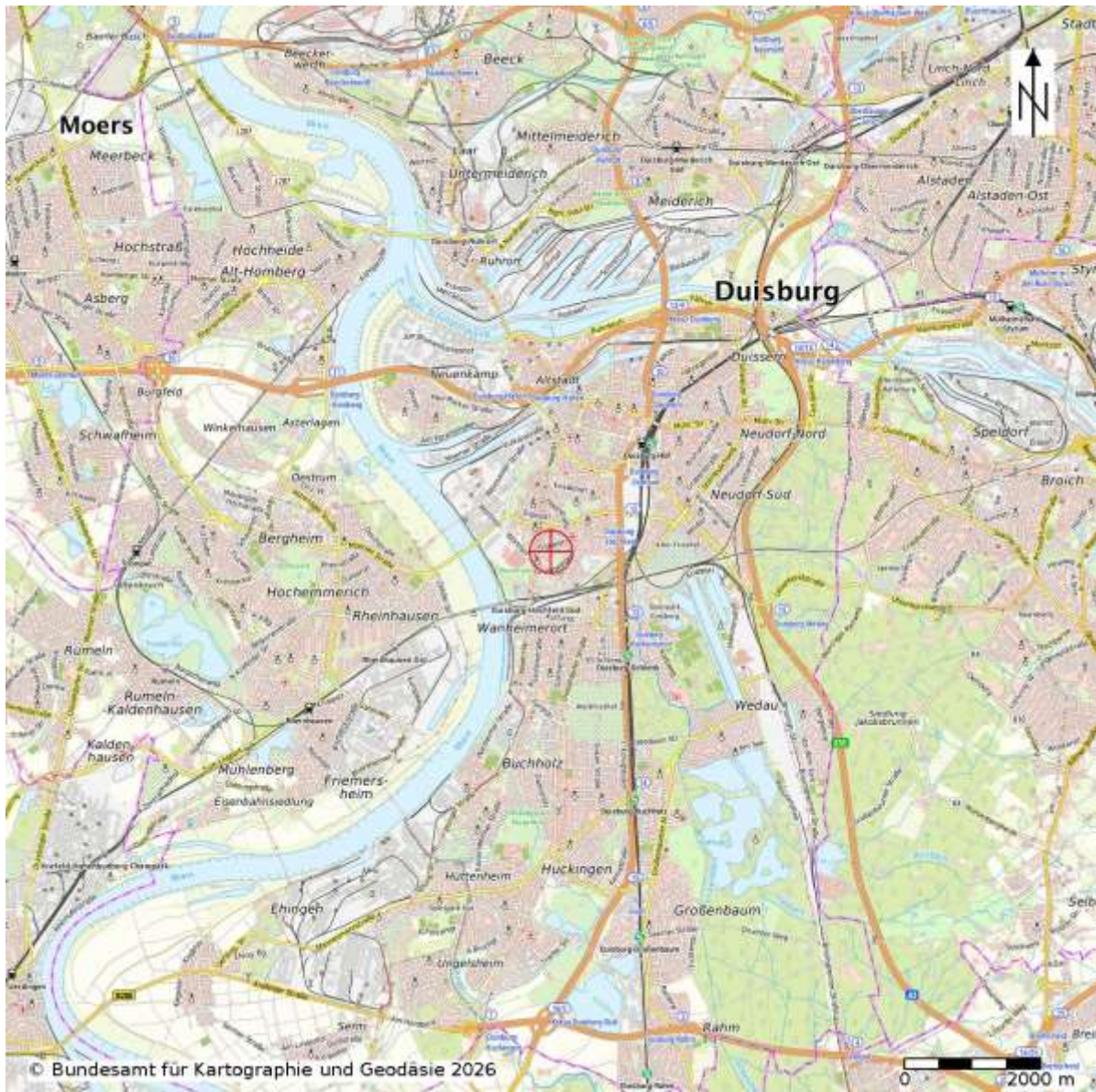
Seite 3 von 3



Quelle: Quelle: digitale Bauakten der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

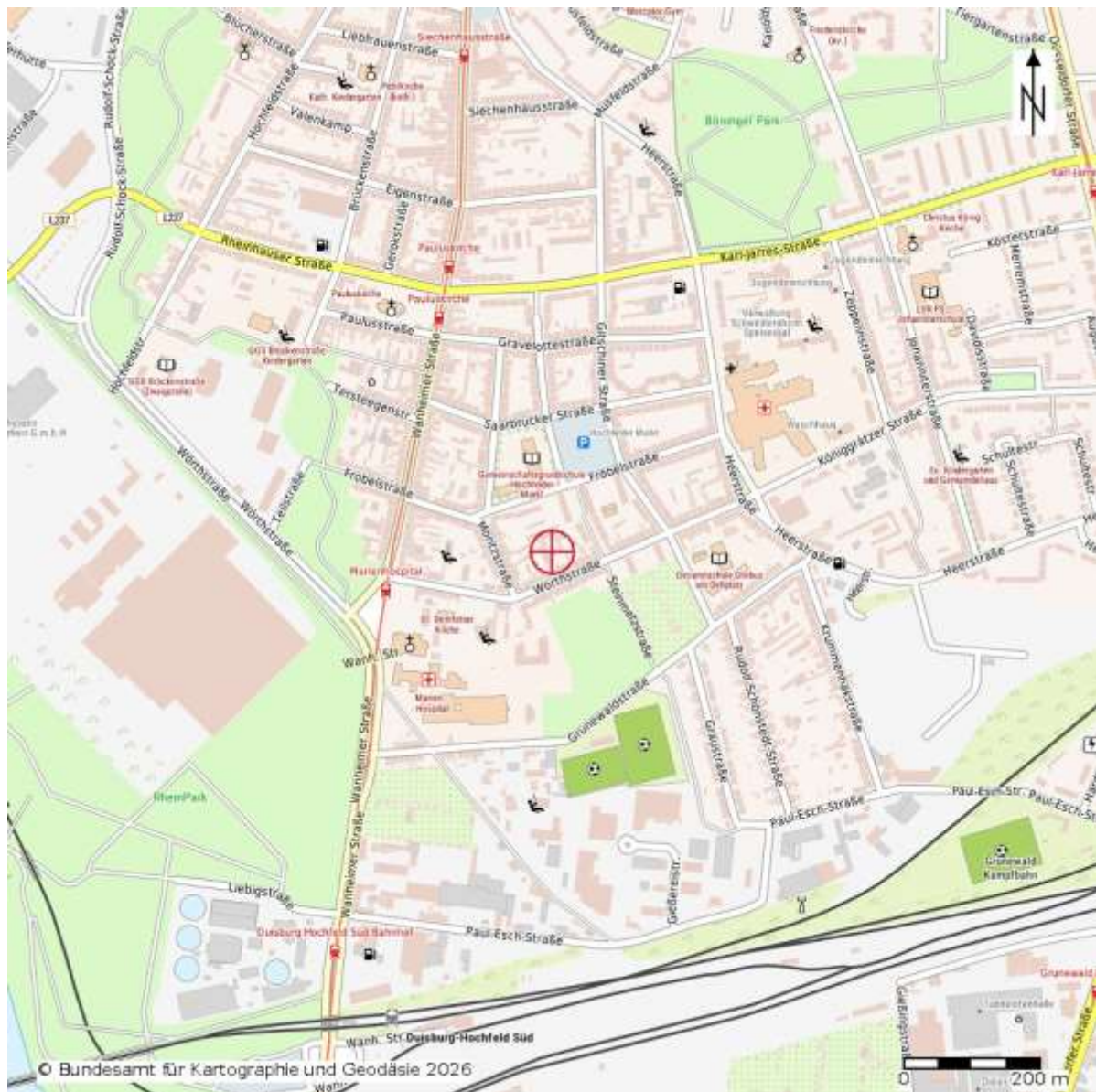
Seite 1 von 2



Quelle: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

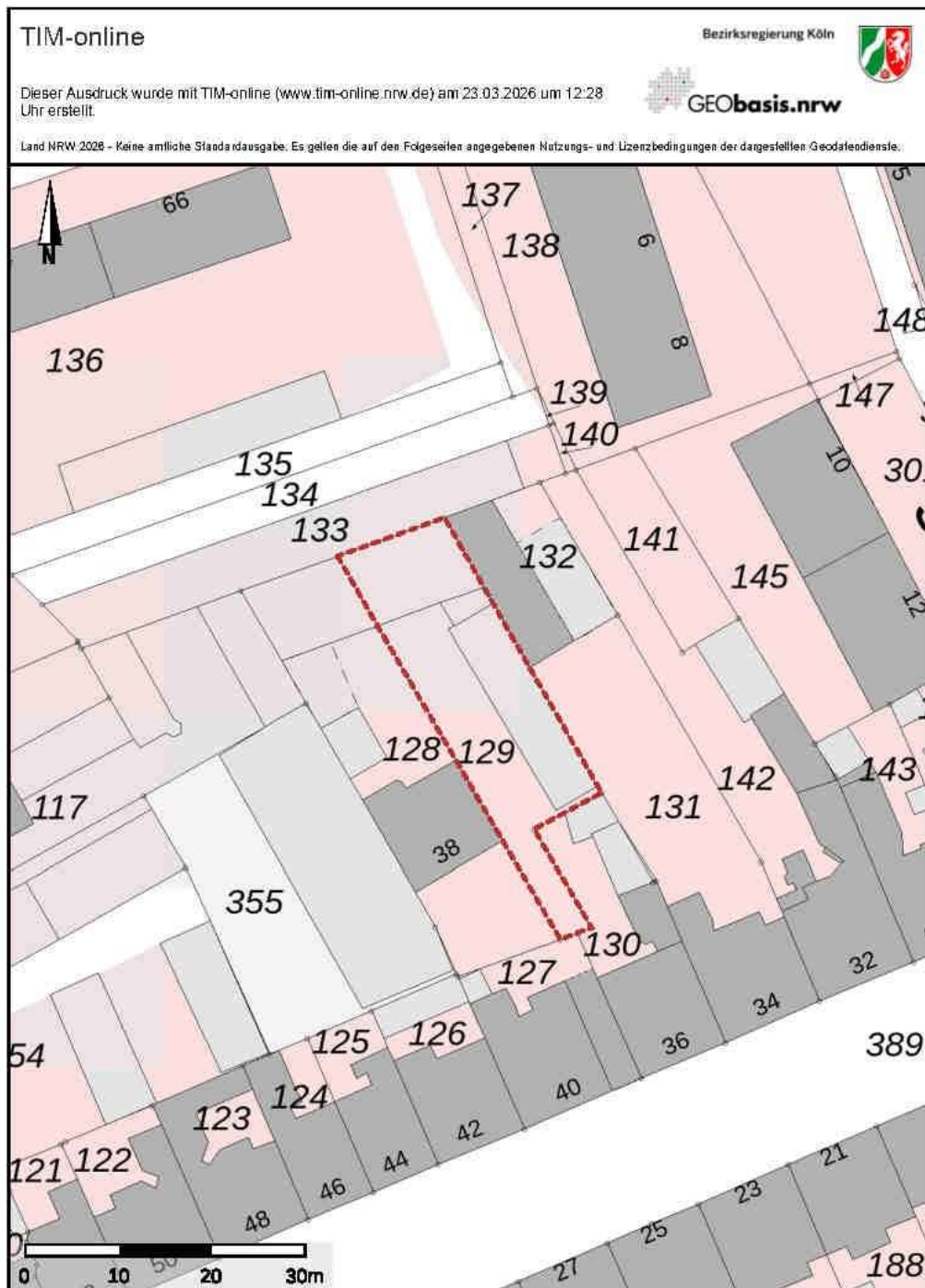
Seite 2 von 2



Quelle: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungs-objektes

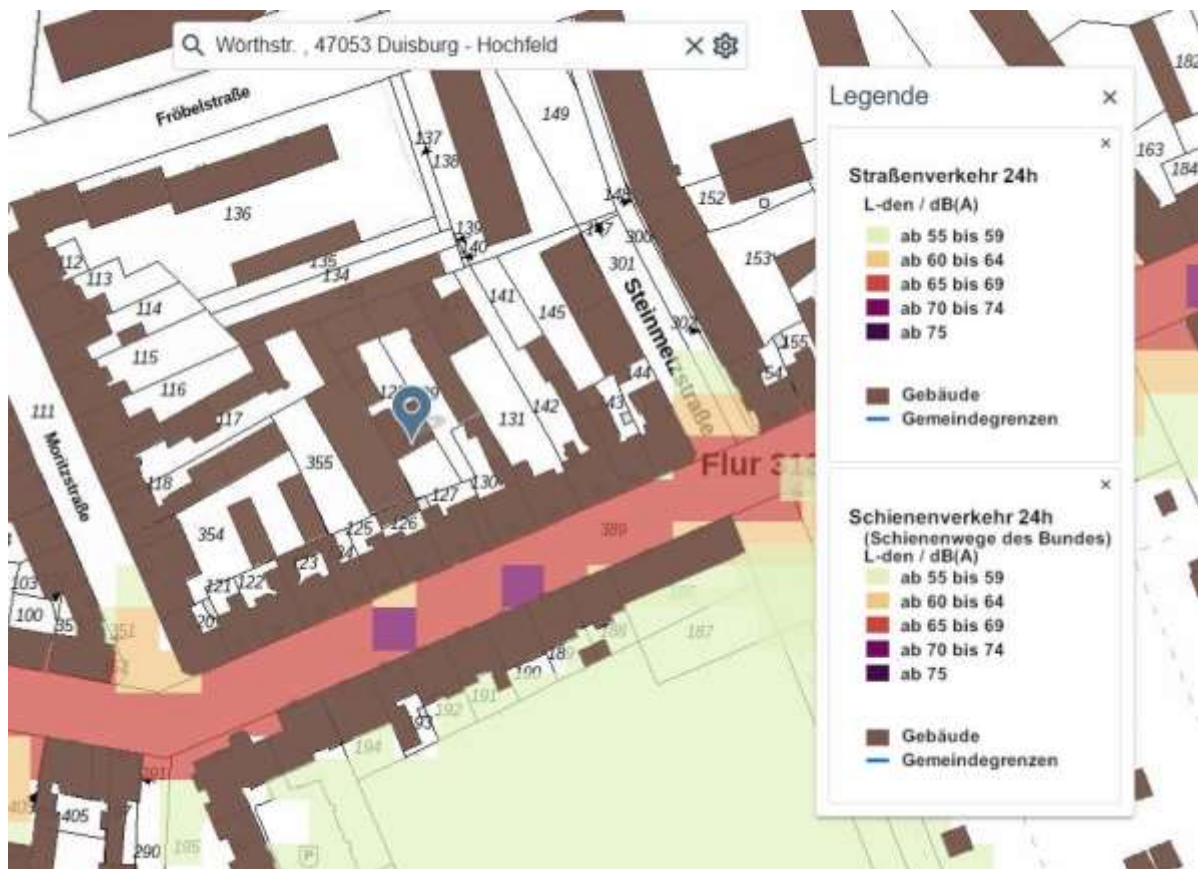
Seite 1 von 1



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

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

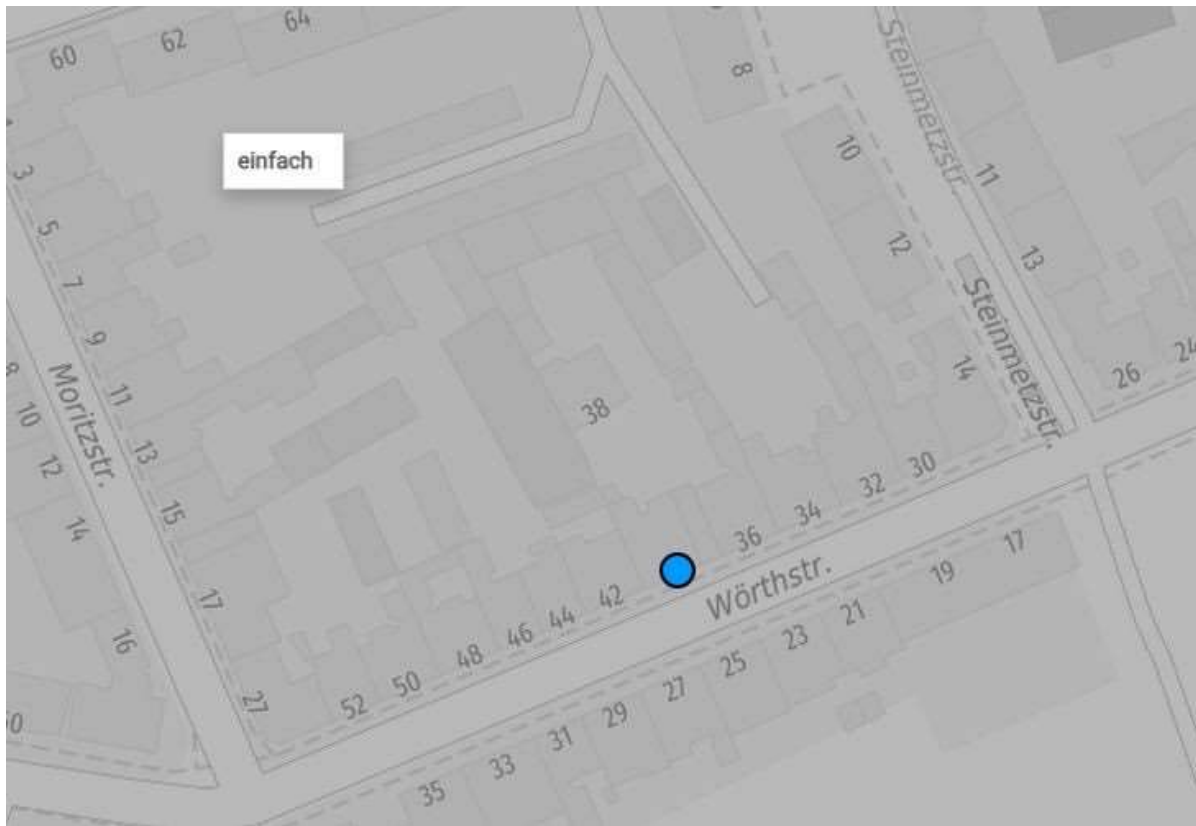
Seite 1 von 1



<https://www.umgebungslaermkartierung.nrw.de>

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

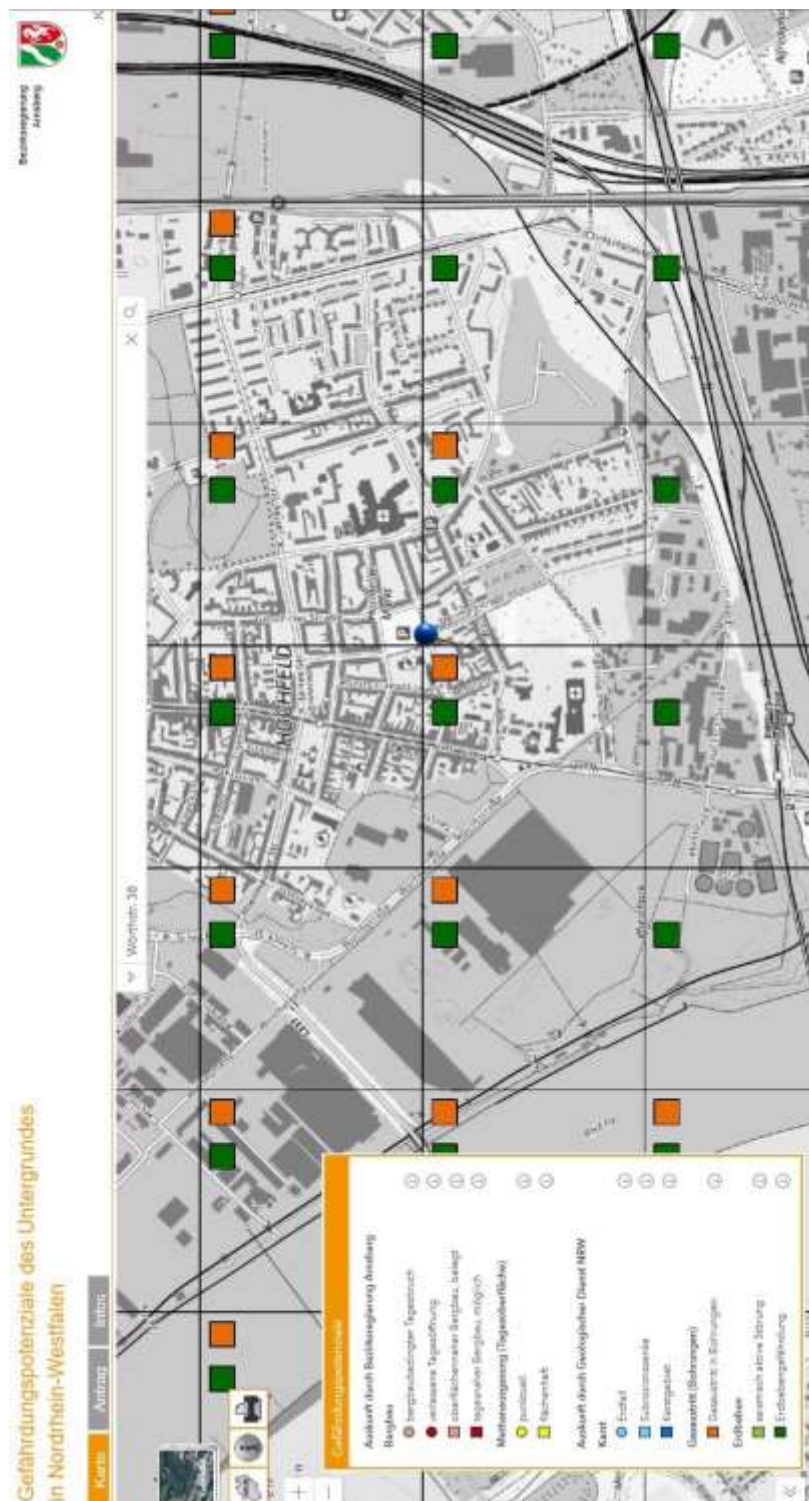
Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 1



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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1



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