

Auftraggeber:

Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 25.04.2026
Gutachten Nr. 472792607
Gericht AZ: 654 K 95/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 85,02/956,70 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück **Wedauer Str. 317-319, Kalkweg 178 c, 47279 Duisburg** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Erdgeschoss links sowie einem Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **09.04.2026** ermittelt mit



319.300 €

(in Worten: dreihundertneunzehntausenddreihundert 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.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	- 3 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 WEG Verwalter	- 8 -
1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.8 Ortsbesichtigung	- 9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 10 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen	- 11 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 11 -
3 Beschreibungen	- 13 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 14 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 14 -
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	- 20 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 1.....	- 25 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 25 -
3.3.2 Innenansichten	- 25 -
3.3.3 Haustechnik.....	- 26 -

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	- 26 -
3.5 Allgemeinbeurteilung	- 26 -
3.6 Zubehör	- 26 -
3.7 Mietverhältnis	- 27 -
3.8 Rechte und Belastungen.....	- 27 -
4 Wertermittlung.....	- 28 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 28 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 28 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV.....	- 30 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	- 32 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	- 32 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1.....	- 36 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 1	- 39 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	- 40 -
7 Anlagenverzeichnis.....	- 41 -
7.1 Grundrisse	- 42 -
7.2 Wohnflächenaufstellung	- 44 -
7.3 Fotos	- 45 -
7.4 Flurkarte	- 47 -
7.5 Baulast	- 48 -
7.6 Altlast.....	- 51 -
7.7 Anliegerbescheinigung	- 53 -
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 54 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

 Aktenzeichen	654 K 95/24
--	-------------

	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1 + 2 Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss wobei die Wohnung Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichnet inkl. Kellerraum Gegenstand der Wertermittlung ist. Es handelt sich um eine 3 Raum Wohnung Bestehend aus Wohnen/Essen, Eltern, Kind, Küche, Flur, WC, Bad, Vorraum und Abstellraum Die Wohnfläche beträgt rd. 85 m² Zudem existiert ein Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche und an einem PKW Stellplatz
	Adresse	Wedauer Str. 317, 47279 Duisburg
	Besonderheit	Reine Außenbesichtigung Nutzungsuntersagung für die als Wohnraum ausgebauten Kellerräume Sondernutzungsrecht für Stellplatz 12 grundbuchtechnisch nicht dinglich gesichert
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	15.01.2026
	Ortstermin	09.04.2026
	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	09.04.2026

Gebäude	Baujahr	2015
	Wohnfläche	ca. 85 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 244 0 m ²
		Flurstück 245 614 m ²
		Flurstück 249 206 m ²
		Flurstück 250 246 m ²
		Flurstück 255 11 m ²

Recht	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §30 BauGB
	Baulast	Vorhanden – nicht wertrelevant

Altlast	Vorhanden – nicht wertrelevant
Denkmalschutz	Nicht vorhanden
Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 1 gesamt	28.713,25 €
	Mietansatz	10,57 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	2,00 %
	Restnutzungsdauer	69 Jahre
	Rohrertrag WE Nr. 1	rd. 11.200 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 1	rd. 1.900 €
	Reinertrag WE Nr. 3	rd. 9.300 €
	Vorläufiger Verkehrswert WE 1	rd. 354.300 €
	Vergleichswert	rd. 350.000 €
	BoG	./. 35.000 €
	Verkehrswert WE 1	319.300 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Wedauer Str. 317-319, Kalkweg 178c, 47279 Duisburg Flur 41 Flurstücke 244,245,249,250 und 255** 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
Huckingen	24456		Huckingen	71	244	0 €
Huckingen	24456		Huckingen	71	245	182.000 €
Huckingen	24456		Huckingen	71	249	61.100 €
Huckingen	24456		Huckingen	71	250	72.900 €
Huckingen	24456		Huckingen	71	255	3.300 €
Summe						319.300 €

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 15.01.2026 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 26.01.2026).

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 augenscheinlich nicht geführt
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
- d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bis auf die Nutzungsuntersagung der Kellerräume als Wohnraum 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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in 2013-2015 errichtetes unterkellertes

Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Baugenehmigung Nr. 2013-1003 datiert auf den 22.11.2023.

Mit Urkunde Nr. 2578/13 vom 05.12.2013 erfolgte die Aufteilung in 10 Miteigentumsanteile und 1 Ladenlokal. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 11.03.2014.

Bei dem Sondereigentum handelt es sich um eine 3- Raum Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 85 m² bestehend aus Flur, WC, Wohnen/Essen, Kochen, Schlafen, Vorraum, Abstellraum, Schlafen/Büro und Bad. Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an der hinteren Gartenfläche und einer vorderen Fläche vor dem Haus, welches als Stellplatz ausgeführt wurde. Hinweis. Lt. Teilungserklärung handelt es sich bei dem Stellplatz um eine Gartenfläche, so dass die Nutzung als Stellplatz nicht bestimmungsgemäß ist.

Zudem wurde lt. Auskunft des Mieters und der WEG Verwaltung dem Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 12 zugeordnet. Die lt. Teilungserklärung erforderliche Grundbuch technische Eintragung ist nicht erfolgt.

Vom Sondereigentum aus ist der direkte Zugang zu den dazugehörigen Kellerräumen möglich. Diese sollen lt. vorliegenden Nutzungsuntersagung vom 22.09.2016 zu ungenehmigtem Wohnraum ausgebaut worden sein.

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Lt. Eigentümer an Familienangehörigen vermietet.

1.6 WEG Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

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 **09.4.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.8 OrtsbesichtigungOrtsbesichtigung:

Zu dem zunächst angesetzten Ortstermin am 16.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Ladung vom 26.01.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben/Rückschein) fristgerecht geladen. Der Termin wurde auf Wunsch der Gläubigerparteien verschoben und mit Ladung vom 18.03.2026 erfolgte die erneute Terminierung für den 09.04.2026

Umfang der Besichtigung:

Reine Außenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige , WEG Vertretung

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	Vergleichsrichtlinie 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 09.04.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Mietrichtwerte für die Stadt Duisburg Stand 01.02.2026
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszug vom 16.12.2024
- Teilungserklärung vom 05.12.2013
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.03.2014
- Liegenschaftskarte vom 26.01.2026

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg, Grundbuch von Huckingen

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
24456	1	71	244	Verkehrsfläche Wedauer Str.	0
			245	Gebäude- und Freifläche, Wedauer Str. 319, 317, Kalkweg 178c	614
			249	Gebäude- und Freifläche, Wedauer Str. 319, 317, Kalkweg 178c	206
			250	Gebäude- und Freifläche, Wedauer Str.	246
			255	Gebäude- und Freifläche, Wedauer Str. 319	11

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1: **85,02/956,70** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Huckingen Flur 71, Flurstück 244,245,249,250 und 255 Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche Wedauer Str. 319, 317, Kalkweg 178c

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan der Stadt Duisburg vom 11.03.2014 und 28.04.2014 (62-31-L-2013-0054) mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 1

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Huckingen Blatt 24456 bis 24465). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte an 2 Gartenflächen und Stellplätzen (ST 1 bis ST 14 begründet.

Der teilende Eigentümer hat das Recht, die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen einzelnen Sondereigentumseinheiten zuzuordnen. Das Recht endet mit der Eigentumsumschreibung der letzten Sondereigentumseinheit.

Dieser Einheit ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Garten 1 zugeordnet.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 05.12.2013 (UR-Nr. 2578/2013, Notar XX, Moers) Bezug genommen.

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd Nr. der Eintragung 1 soweit die Flurstücke 244,245 und 255 betroffen sind
Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Duisburg II Flur 235 Flurstücke 256 und 246 eingetragen im Grundbuch von Duisburg Band 206 Blatt 8779, bestehend aus einem Giebelbenutzungsrecht.

Lfd Nr. der Eintragung 2 soweit die Flurstücke 244,245 und 255 betroffen sind
Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Duisburg II Flur 235 Flurstücke 256 und 246 eingetragen im Grundbuch von Duisburg Band 206 Blatt 8779, bestehend aus einem Fensterrecht.

Lfd Nr. der Eintragung 3 soweit das ehemalige Flurstück 250 betroffen ist



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsrecht) für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn

Lfd Nr. der Eintragung 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 95/24) Eingetragen am 12.12.2024

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	Duisburg Süd
Stadtteil	Wedau

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 Industriebauanlagen 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

Verkehrswertgutachten für das mit einem WGH bebaute Grundstück Wedauer Str. 317, 47279 Duisburg WE 1
Gutachten Nr. 472792607

Wedau ist ein Stadtteil Duisburgs im Stadtbezirk Duisburg-Süd. In dem Stadtteil leben 4.980 Menschen auf 4,78 km² (Stand: 31. Dezember 2025).

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

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	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(0,8 km)
Apotheke	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,5 km)
EKZ	(4,6 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(2,1 km)
Realschule	(3,4 km)
Hauptschule	(3,3 km)
Gesamtschule	(2,0 km)
Gymnasium	(3,4 km)
Hochschule	(3,9 km)
DB Bahnhof	(1,2 km)
Flughafen	(12,7 km)
DB Bahnhof ICE	(4,4 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	14/Anschlussstelle Duisburg-Buchholz (1,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Duisburg-Bissingheim (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (4,4 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (12,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kiesendahl (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2025

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

Die Straße Wedauer Str. 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.

Wohn bzw. Geschäftslage

Es handelt sich um ein Mischgebiet in innerstädtischer Lage. Der Gebietscharakter wird geprägt durch 1 bis 2 Familienhäusern in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 26.01.2026 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

Verkehrswertgutachten für das mit einem WGH bebaute Grundstück Wedauer Str. 317, 47279 Duisburg WE 1
Gutachten Nr. 472792607

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 26.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück nachrichtlich unter der OS 1593 erfasst. Die ehemalige Tankstelle wurde im Rahmen der Neubebauung gefährdungsabgeschätzt.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 26.01.2026 liegen für die zu bewertenden Grundstücke eine Baulasteintragungen vor. Es handelt sich hierbei um eine Vereinigungsbaulast.

Baulastenverzeichnis von Duisburg			Baulastenblatt Nr. 12.712	Seite 1
Grundstück Wedauer Straße 317, 319 / Kalkweg 178 c				
Gemarkung Huckingen	Flur 71	Flurstück 244, 245, 249, 250, 255		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
1	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Wedauer Straße 317 - 319 / Kalkweg 178 c Gemarkung Huckingen Flur 71 Flurstück 244, 245, 249, 250, 255 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. Grundstückes die genannten Flurstücke als baurechtliche Einheit zusammenzuschließen und alle baulichen Anlagen auf diesen Flurstücken so zu betrachten, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 23.09.2013 ist die Fläche, die zur Bildung einer baurechtlichen Einheit zur Verfügung gestellt wird, grün umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von Herrn [REDACTED] am 28.10.2013 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 28.10.2013. 			

Denkmalschutz

gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 28.01.2026 wird bescheinigt, dass das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt wird.

Wohnungsbindung

Gemäß E-Mail der Stadt Duisburg vom 26.01.2026 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 Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Duisburg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wedau 440 1. Änderung.

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 Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte sofern vorhanden entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	2015

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

UR. Nr. _____
Des amtierenden Notars

**Baubeschreibung zum Bauvorhaben in Duisburg-Huckingen,
„Wedauer Straße“**

9 10 Eigentumswohnungen und 1 Ladenlokal

Übersichtsverzeichnis

I. Allgemeines II. Rohbau 1.) Erdarbeiten 2.) Beton- und Stahlbetonarbeiten 3.) Maurerarbeiten 4.) Fassaden 5.) Zimmermannsarbeiten III. Ausbau- Wohnungen 1.) Innenputz 2.) Estrich und Oberbodenarbeiten 3.) Fliesenarbeiten 4.) Schreinerarbeiten 5.) Glaserarbeiten 6.) Malerarbeiten 7.) Fensterbänke	IV. Ausbau- Gemeinschaftsanlagen 1.) Innenputz 2.) Estrich u. Oberbodenarbeiten 3.) Treppengeländer 4.) Dachdeckerarbeiten 5.) Schreinerarbeiten 6.) Malerarbeiten 7.) Balkone V. Haustechnik 1.) Heizungsanlage 2.) Sanitäre Installation 3.) Elektroinstallation VI. Angabenvorbehalt und Allgemeines VII. Sonderwünsche u. Eigenleistungen
--	---

I. Allgemeines

Architektonische Gesamtkonzeption und Erschließung.
Die Wohnanlage besteht aus 10 Wohnungen und 1 Ladenlokal.
Die Ihnen vorgestellte Bebauung wird in zwei- und dreigeschossiger Bauweise plus ausgebautem Dachgeschoss in **massiver Bauart** errichtet.

Grundlage der Bauausführung:
Die Herstellung dieser Gebäude erfolgt nach den technischen Vorschriften wie:
Allgemeine Bauvorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistung (VOB) nach DIN-Vorschriften,
Schallschutz DIN 4109 und Wärmeschutz DIN 4108.

II. Rohbau

1.) Erdarbeiten:

Baugrubenaushub entsprechend der Baumaßnahme.

2.) Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Die Fundamente werden aus Beton- bzw. Stahlbeton entsprechend statischer Berechnung einschließlich Einbau von Fundamenterdung erstellt.
Kanal- und Grundleitungen: PVC oder Tonrohr gemäß genehmigten Entwässerungsplänen, Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Decken:
Geschossdecken aus Stahlbeton- Halbfertigteilen in den statisch erforderlichen Abmessungen.
Die Decke über der Dachgeschosswohnung sowie die Schrägen werden als Holzkonstruktion mit unterseitigem tapezierfähigem Gipskarton erstellt.
Die Stahl-Bewehrung jeder Geschossdecke wird örtlich vor dem betonieren durch einen Sachverständigen geprüft und abgenommen.

3.) Maurerarbeiten:

- a) Kellermauerwerk:
Die Kelleraußenwände und die Bodenplatte werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Die Keller werden in Beton- bzw. Kalksandsteinmauerwerk erstellt mit einer entsprechenden horizontalen und vertikalen Abdichtung gegen Feuchtigkeit.
- b) Geschossmauerwerk:
Die Umfassungswände und tragenden Wände werden in **Kalksandsteinmauerwerk**, Beton oder Hochlochziegel entsprechend den Bauvorschriften und der statischen Berechnung erstellt. Nicht tragende Wände werden in Gips-Wandbauplatten ausgeführt. Die Wohnungstrennwand im Dachgeschoss wird im Spitzboden bis zur OK Dachhaut gemauert.

4.) Fassaden:

Wand der Vorder- und Hinterfront sowie Giebel werden mit Wärmedämmputz verkleidet. Dämmstärke gem. Wärmedämmschutzverordnung und KfW-Effizienzhaus 70 Bestimmungen. Der Sockelbereich wird ca. 1,00 m hoch mit Verblendung ausgeführt.

5.) Zimmermannsarbeiten:

Der Dachstuhl wird als Kahlbalken/Sparrendach/Pfettendach entsprechend den Vorschriften der BauO NW und der statischen Berechnung erstellt.

III. Ausbau Wohnungen

1.) Innenputz:

Die Kalksandstein- bzw. Betonwände werden in der erforderlichen Stärke mit Maschinenputz auf Gipsbasis flucht- und lotrecht verputzt oder gespachtelt. Dabei werden alle Außenecken mit Metallschienen vor mechanischen Beschädigungen gesichert. Die Räume auf Kellerebene werden nicht verputzt. Ausnahme sind die Treppenhausewände. Die Dachschrägen und Dachgauben sowie die Dachgeschoss-Decke werden innenseitig mit Gipskarton verkleidet, Ecken und Stöße mit Fugenband bewehrt und abschließend tapezierfähig gespachtelt. Die Unterseiten der Stahlbetondecken sind so glatt, dass lediglich die Stoßfugen geschlossen werden müssen und die Decken ansonsten -soweit erforderlich- gespachtelt werden. Wir garantieren eine glatte, tapezierfähige Deckenunterseite.

2.) Estrich und Oberbodenarbeiten:

Fußböden Wohnraum, Schlafräume, Küche, Diele, Bad bekommen einen schwimmenden Estrich.

Bodenbeläge:

Im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, Abstellraum und Diele wird ein Teppichboden verlegt (Preis einschl. Verlegung 30,-- €/m² incl. MwSt.). Die Fussleisten in den o. g. Räumen sind ebenfalls im Preis enthalten (Preis einschl. Verlegung 10,-- €/m incl. MwSt.).

3.) Fliesenarbeiten einschl. Fliesensockel (im Kaufpreis enthalten):

WC, Bad:	Bodenfliesen auf Estrich geklebt Preis 100,-- €/qm verlegt inkl. MwSt. (Materialpreis ca. 30,00 €/qm incl. MwSt.)
Küche:	4 qm Wandfliesen Preis 100,-- €/qm verlegt inkl. MwSt.
Bad:	Wandfliesen – deckenhoch – Preis 100,-- €/qm verlegt inkl. MwSt. (Materialpreis ca. 30,00 €/qm incl. MwSt.)
	Ausführung nach Absprache mit dem Bauherrn.
WC:	Wandfliesen ca. 1,20 m hoch, sonst wie Bad

4.) Schreinerarbeiten:

Türen:

Holztüren mit Futter und Bekleidung, Dichtungsschnüren; Türblätter in Naturholz oder kunststoffbeschichtet mit Drückergarnitur, Edelstahl Rosette und Einsteckschloss. Holzart „**Buche**“ oder Kunststoff „**Weiß**“
Türhöhe ca. 2,00 m.

Bei der Wohnungsabschlusstür, Oberfläche Buche, wird besonderer Wert auf ein schweres Türblatt mit einem hohen Schalldämmmaß gelegt. Die Tür ist mit doppelter Dichtung, sowie mit einer Bodendichtung ausgerüstet.

Fenster:

Es werden weiße Kunststoffenster mit einer Wärmeschutzverglasung eingebaut. Neben der Dämmwirkung ist unter Energieaspekten die Dichtigkeit eines Bauelementes von besonderer Bedeutung.

Das Kunststoffenster schließt durch eine umlaufende Gummilippendichtung außerordentlich dicht, so dass es in Kombination mit der **Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung** eine optimale Energiebilanz ausweist. Die Fenster werden mit **Schallschutzglas 39 db** ausgeführt. Zudem ist der Kunststoffrahmen sehr pflegefreundlich. Selbstverständlich erhalten die Fenster Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschläge für Einhandbedienung. Terrasse und Balkone erhalten feststehende Teile und eine Drehkipptüre.

Die Erdgeschossfenster erhalten zusätzliche Pilzzapfen zum erhöhten Einbruchschutz.

Es wird nach Fertigstellung ein Blower-Door Test durchgeführt.

Rollläden:

Soweit es der Fensterzuschnitt bzw. die Baukonstruktion zulässt, werden alle Fenster mit grauen Kunststoffrollläden ausgestattet. Die Rollläden sind mit elektrischem Antrieb durch einen Wellenmotor versehen. Die schrägen Giebel Fenster im Dachgeschoss erhalten keine Rollläden.

5.) Glaserarbeiten:

Kellerfenster: Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung.

6.) Malerarbeiten:

Die Malerarbeiten in den Wohnungen sind im Kaufpreis nur insoweit enthalten, wie es sich um fertig behandelte Einbauteile handelt (wie Innentüren oder Holztreppe).

Alle weiteren Arbeiten bleiben der individuellen Gestaltung des Käufers überlassen (Eigenleistung).

7.) Fensterbänke:

Außen + Innen: **Granit** nach Wahl des Unternehmers.

IV. Ausbau - Gemeinschaftsanlagen

1.) Innenputz:

Sämtliche Wände im Treppenhaus werden verputzt. Gipskartonflächen unter den Dachschrägen werden im Fugenbereich gespachtelt.

2.) Estrich und Oberbodenarbeiten:

Treppenhaus aus Stahlbeton mit Granitbelag. Die Kellerräume erhalten einen Zementestrich, glatt gerieben.

3.) Treppengeländer:

Die Geländer werden aus einem Stahlrundrohrrahmen mit senkrechten Füllstäben gefertigt. Sie werden zunächst grundiert und nach dem Einzug im Vollton lackiert. Die Farbgestaltung wird von unserem Architekten festgelegt. Der Handlauf wird aus Edelstahl gefertigt.

4.) Dachdeckerarbeiten:

Dacheindeckung mit Betondachsteinen einschl. Unterspannbahn.

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink, Querschnitte entsprechen den DIN-Vorschriften. Die senkrechten Fronten der Dachgauben werden mit vorbewittertem Zink verkleidet.

5.) Schreinerarbeiten:

Haustüre: Die Haustüre wird aus einer stabilen und wartungsfreien Blockrahmenkonstruktion aus Aluminium gefertigt. Sie wird mit Beschlägen der Firma HEWI oder gleichwertig ausgestattet. Neben der Haustüre wird die Klingel mit **Gegensprechanlage** sowie eine **Videoüberwachung** eingebaut.

Die Briefkastenanlage wird ebenfalls neben der Haustür integriert. Die Haustüre und die Badezimmerfenster erhalten eine Ornamentverglasung. Die Wohnungseingangstüre und die dazugehörige Mieterkellertüre erhalten einen gleichschließenden Zylinder.

6.) Malerarbeiten:

Im Treppenhaus erhalten die Wände einen hellen Reibputz. Decken und Treppenlaufunterseiten werden je nach Erfordernis verputzt oder gespachtelt und mit einem hellen Binderanstrich versehen.

Im Keller werden Wände und Decken gestrichen.

7.) Balkone:

Die Balkone erhalten ein Gefälle mit Abkantung gegen Feuchtigkeit. Der Boden wird mit großformatigen Platten auf Stelzenlager verlegt.

Das Geländer wird mit Edelstahlstäben und farbigen Füllungen ausgeführt.

1. Haustechnik

1.) Heizungsanlage:

Die Heizungsanlage ist innovativ, zukunftsorientiert und vor allem vom Heizölpreis unabhängig, da die Heizenergie der Erde bzw. dem Grundwasser ihres eigenen Grundstückes entzogen wird. Die natürliche Erdwärme wird über Erdsonden oder Brunnen dem Erdreich entzogen, mit einer elektrischen Erdwärmepumpe verdichtet und generiert genügend Energie zum Betrieb der Fußbodenheizung. Die Heizungsvorlauftemperatur wird abhängig von der Außentemperatur automatisch geregelt. Da die Erde ab einer Tiefe von 1,50 m ganzjährig die gleiche Temperatur hat, deckt die Erdwärme den gesamten Heizenergiebedarf ab. Die Wohnräume einschl. Küche und Bad werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Zimmertemperatur können Sie individuell nach Ihren Wünschen an einem Raumthermostat einstellen.

Die Warmwasserbereitung im Bad und Gäste-WC erfolgt über die Heizung mit Boiler.

Das Bauvorhaben wird als KfW-Effizienzhaus 70 mit Erdwärme erstellt. Es wird ein Energieausweis erstellt.

2.) Sanitäre Installation:

Die Abflussrohre werden in PVC-Kunststoff- oder Gussrohr ausgeführt.

Sämtliche Wasserrohre werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Senkrechte Rohrverlegung in einem Leitungsschacht, waagerechte Rohrverlegung auf der Rohbetondecke.

Schmutzwasserpumpe (incl. Stromanschluss) und Pumpensumpf im Haus-Anschluss-Raum um das im Keller anfallende Abwasser von Waschmaschinen und Ausgussbecken auf Kanalniveau zu transportieren. Hinter der Wasseruhr ein Feinschmutzfilter.

Die Einrichtungsgegenstände der Bäder und Gästetoiletten werden weiß geliefert.

Alle dazu erforderlichen **Einhebel-Armaturen** verchromt von der Firma „Grohe“ oder gleichwertig.

Gäste-WC:

Handwaschbecken:	Fabrikat: DELPHIS oder IDEAL STANDARD Serie: MILOS, SAN REMO oder gleichwertig mit Halbsäule Größe ca. 450 x 310 mm
mit Standventil	Fabrikat: DELPHIS oder GROHE – Serie: MILOS, TALIS ELEGANCE oder gleichwertig mit Ablaufgarnitur
Tiefspülklosett:	Fabrikat: DELPHIS oder IDEAL STANDARD Serie: MILOS SAN REMO oder gleichwertig wandhängend Unterspülkasten WC-Sitz mit Deckel

Badezimmer:

Einbauwanne: (soweit dargestellt)	Fabrikat: KALDEWEI Typ: SANIFORM-Plus oder gleichwertig, Größe 1700 x 750 mm Ab- und Überlaufgarnitur VIEGENER
mit Wannenfüll- und Brausebatterie:	Fabrikat: DELPHIS oder GROHE Serie: MILOS, TAUS ELEGANCE oder gleichwertig einschl. Wannenbrauseset, bestehend aus: 1 Kalk-Schnell-Reinigung, 1 stufenlose Handbrause, 1 Brauseschlauch, 1,250 m lang
Duschtasse: (soweit dargestellt)	begehrbar mit Mosaikfliesen, bodengleiche Ausführung Fabrikat: DELPHIS oder GROHE. Serie: MILOS, TAUS ELEGANCE oder gleichwertig bestehend aus: 1 Wandstange, 900 mm 1 stufenlos verstellbare Handbrause 1 Brauseschlauch, verchromt

Waschtisch:	Fabrikat: DELPHIS oder IDEAL STANDARD Serie: MILOS, SAN REMO oder gleichwertig mit Halbsäule aus Sanitärporzellan, Größe: ca. 650 x 500 mm
mit Einhebelmischbatterie:	Fabrikat: DELPHIS oder GROHE Serie: MILOS, TAUS ELEGANCE oder gleichwertig mit Zugknopf- Ablaufgarnitur
Küche:	Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine
Wohnungskeller:	1 Ausgussbecken und pro Wohneinheit einen Anschluss für die Waschmaschine
Heizungskeller:	Installation von 1 Ausgussbecken

3.) Elektroinstallation:

Zähler im Kellergeschoss montiert. Die Installation erfolgt nach VDE-Vorschriften des örtlichen Versorgungswerks. Die Klingelanlage, die Gegensprechanlage sind neben der Haustür bedienbar. Es wird ein Telefonleerrohr in die Diele der Wohnungen installiert. Es wird ein Antennenanschluss für Rundfunk und Fernsehen im Wohnzimmer, Schlafzimmer und im Kinderzimmer installiert. Die Versorgung mit Rundfunk und Fernsehen erfolgt über eine zentrale **Sat-Anlage (Astra und Eutel)**. Alle Schalter und Steckdosen mit quadratischer oder rechteckiger Abdeckplatte.

In den einzelnen Räumen sind folgende Elektro-Installationen vorgesehen:

- a) Keller: 2 Brennstellen in den Kellerfluren, übrige Keller-Räume jeweils 1 Brennstelle und 1 Steckdose, ein Anschluss für die Waschmaschine und ein Anschluss für Wäschetrockner pro Wohnung. Ein Anschluss für Schmutzwasserpumpe.
- b) Treppenhaus: 2 Deckenbrennstellen pro Etage in Wechselschaltung mit modernem Beleuchtungskörper.
- c) Wohnzimmer und Essplatz: 2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung, 10 Steckdosen
- d) Küche: 1 Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen, 1 Anschluss für Elektroherd
- e) Gäste-WC: 1 Deckenbrennstelle und 1 Steckdose
- f) Diele: 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung, 2 Steckdosen
- g) Elternschlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen
- h) Kinderzimmer: 1 Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen
- i) Badezimmer: 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Anschluss für Spiegelleuchte
- j) Balkon oder Terrasse: 1 Wandbrennstelle mit Schalter im Wohnzimmer, 1 Steckdose mit Schalter im Wohnzimmer
- k) Hauseingang: Am Hauseingang wird eine Außenleuchte mit Bewegungsmelder montiert. Ausführung nach Absprache mit dem Bauherrn.

VI. Angabenvorbehalt und Allgemeines:

Das in den Grundrissen eingezeichnete Mobiliar, sowie Waschmaschinen und Trockner sind Gestaltungsvorschlag und -soweit nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt- nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Wohnflächen sind ca.-Angaben, die sich bei der Ausführungsplanung noch aufgrund planerischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen geringfügig ändern können.

Abweichungen von der vorstehenden Baubeschreibung, die in der Ausführung keine Qualitätsminderung darstellen, bleiben vorbehalten. Ebenso bleiben Planungsänderungen, bedingt durch Baurecht, Statik, Installation oder behördliche Auflagen vorbehalten. Sollten Gestaltungselemente architektonisch verändert werden, sind diese in jedem Fall durch gleichwertige zu ersetzen.

VII. Sonderwünsche und Eigenleistungen:

Im Rahmen der Vorgabe des Baurechts, der Installation und der Statik kann die **Raumaufteilung** unter Verrechnung eventueller Mehr- o. Minderkosten auf Wunsch der einzelnen Erwerber geändert werden.

Sonderwünsche können nach Zustimmung durch den Bauträger berücksichtigt werden, sofern diese den Bauablauf nicht beeinträchtigen, diese konstruktiv sowie baurechtlich möglich sind, nachbarliche Belange nicht beeinträchtigen und sonstige Gründe nicht entgegenstehen. Die Kosten für Sonderwünsche sind mit den jeweiligen Handwerkern direkt abzurechnen, sofern mit dem Bauträger kein schriftlicher Auftrag über Ausführung und Preis der Sonderwünsche vereinbart wurde.

Der Bauherr bevollmächtigt den bauleitenden Architekten, Aufträge für Sonderwünsche in seinem Namen und Rechnung direkt zu vergeben.

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 1

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 3 Raum Wohnung bestehend aus Flur, WC, Wohne/Essen, Kochen, Schlafen, Vorraum, Abstellraum, Schlafen/Büro, Bad und einem Keller mit direkten Wohnung vom Inneren der Wohnung aus. Zudem besteht laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche sowie an einem PKW Stellplatz, welcher jedoch nicht explizit schriftlich zugeordnet ist. .
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut
Modernisierung/ Instandhaltung	aufgrund der reinen Außenbesichtigung keine verbindlichen Angaben möglich.

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt Innentüren - unbekannt
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung,
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteil	seitlicher und hinterer Gartenanteil

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	Wärmepumpe inkl. Warmwasser
Warmwasserversorgung	Warmwasserspeicher
Stromversorgung	bauzeittypische Elektroinstallation.

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 präsentiert sich in einem gepflegten und sauberen Unterhaltungszustand, zum Sondereigentum können keine Angaben gemacht werden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Duisburg Süd im Stadtteil Wedau.

Das Gebäude weist einen gepflegten und sauberen Unterhaltungszustand auf.

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage, der vorhandenen Grundrisskonzeption als sehr gut 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 aufgrund der reinen Außenbesichtigung **nicht** festgestellt.

3.7 Mietverhältnis

Das Sondereigentum ist lt. telefonischer Aussage des Eigentümers an einen Familienangehörigen vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Gemäß Wirtschaftsplan 2026 der WEG Verwaltung beträgt das monatliche Hausgeld 382 € inkl. Heizkostenvorauszahlungen. Hierin enthalten sind umlagefähigen Kosten in Höhe von rd. 288 €, nicht umlagefähigen Kosten von rd. 94 € inkl. rd. 43 € Erhaltungsrücklage.

Zum Stichtag 31.12.2025 betrug die Erhaltungsrücklage rd. 57.200 €.

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. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Ertragswertverfahrens herangezogen.

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 23.04.2026 vor.

Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	70208
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	300 €/m ² Stand 01.01.2026
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	0,8
Bemerkung	Allensteiner Ring - Mehrfamilienhäuser
Tiefe	30 m

Bewertungsstichtag: 09.04.2026

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	II-IV	III
Geschossflächenzahl	0,8	Analog
Tiefe	30	25

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

¹ Quellennachweis GMB Duisburg 2026 und Boris.nrw vom 23.04.2026

Flurstück 244			
Bodenwert gesamt	0 m ² * 300 €/m ²	=	0,00 €
Flurstück 245			
Bodenwert gesamt	614 m ² * 300 €/m ²	=	184.200,00 €
Flurstück 249			
Bodenwert gesamt	206 m ² * 300 €/m ²	=	61.800,00 €
Flurstück 250			
Bodenwert gesamt	246 m ² * 300 €/m ²	=	73.800,00 €
Flurstück 255			
Bodenwert gesamt	11 m ² * 300 €/m ²	=	3.300,00 €
Gesamt			323.100,00 €
Miteigentumsanteil 85,02/956,70			28.713,25 €

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.

Der Online Mietspiegelrechner der Stadt Duisburg gültig ab 01.02.2026 weist für Wohnungen von 85,02 m² eine Mietpreisspanne zwischen 8,40 und 10,57€/m² Wohnfläche auf. Aufgrund des Baujahres, welches nahezu einem Neubau entspricht und des äußeren Eindrucks wird der höchste Mietpreis von 10,57 €/m² zugrunde gelegt.

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.

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 2,1 %. +/- 2,0 für vermietetes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **2,0 %** ist unter Berücksichtigung

- der Mikrolage des Objektes
- 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.

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 mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 1	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	85,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	85,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Stellplatz	1,00	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 Nr. 1	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	85,00	10,57 €	898,45 €	10.781,40 €
Summe	85,00		898,45 €	10.781,40 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Stellplatz	1,00	35,00 €	35,00 €	420,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			35,00 €	420,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				11.201,40 €

Berechnung Sondereigentum Nr. 1

Rohertrag		11.201,40 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*		
- Instandhaltungskosten je m²	14,40 €	1.224,00 €
- Verwaltungskosten	439 €	439,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	224,03 €
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	16,8%	1.887,03 €
jährlicher Reinertrag		9.314,37 €

Bodenwertverzinsung

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

Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Bodenwert	28.713,25 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-574,27 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		8.740,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

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

Restnutzungsdauer	69	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	37,250	
Ertragswert des Wohngebäudes		325.565,00 €

Bodenwert 28.713,25 €

Vorläufiger Ertragswert 325.565,00 €

Vorläufer Ertragswert Gesamt 354.278,25 €

Kennzahl Rohertragsvervielfältiger 31,63

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von **minus 10%** in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellung fehlende Innenbesichtigung	-35.000,00 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	319.278,25 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>319.300,00 €</u>

5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 1

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2200 €/m ²		
Gemeinde	Duisburg		
Immobilienrichtwertnummer	5091002		
Baujahr	1955	2015	88.0 %
Wohnfläche	60-69 m ²	85 m ²	8.0 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0.0 %
Geschoss-lage	1	1	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	10	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-8.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.110 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		350.000 €	

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Somit ergibt sich ein **Vergleichswert von rd. 350.000 €**

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) entspricht in etwa dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Ertragswert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

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 85,02/956,70 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück **Wedauer Str. 317-319, Kalkweg 178 c, 47279 Duisburg** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Erdgeschoss links sowie einem Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

319.300 €

(in Worten: dreihundertneunzehntausenddreihundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Friedenstraße 105, 47053 Duisburg Flur 317 Flurstück 127 und 128** 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
Huckingen	24456		Huckingen	71	244	0 €
Huckingen	24456		Huckingen	71	245	182.000 €
Huckingen	24456		Huckingen	71	249	61.100 €
Huckingen	24456		Huckingen	71	250	72.900 €
Huckingen	24456		Huckingen	71	255	3.300 €
Summe						319.300 €

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, 25.04.2026

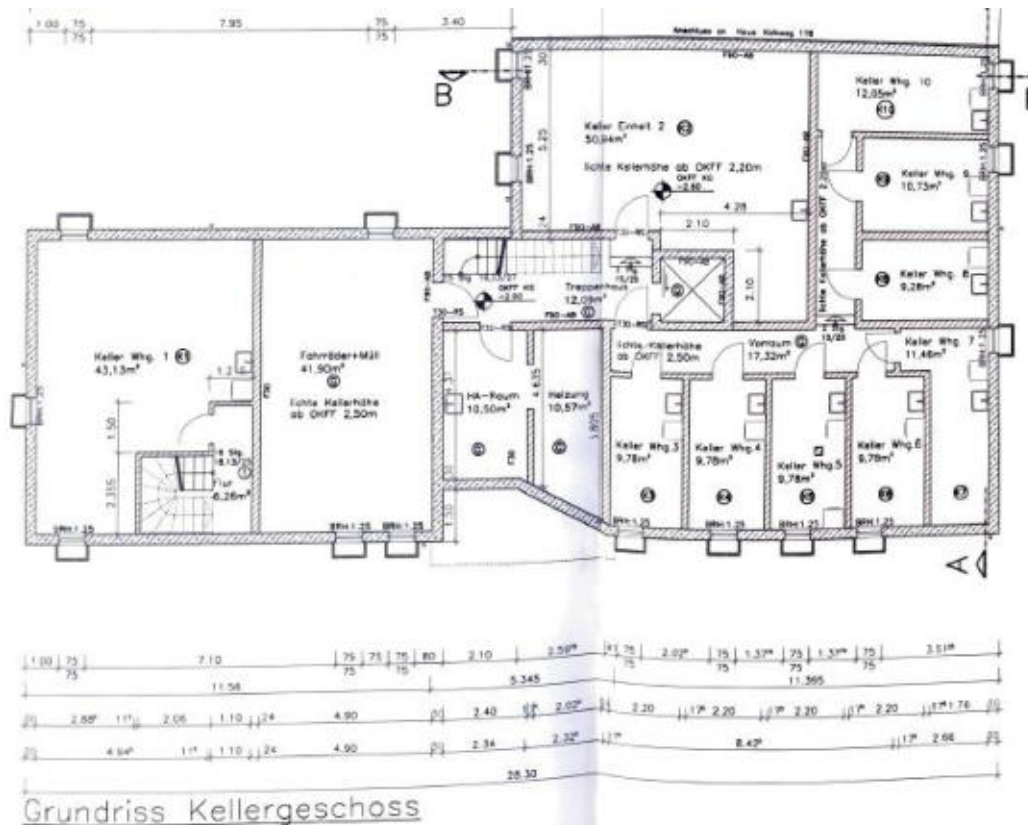
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

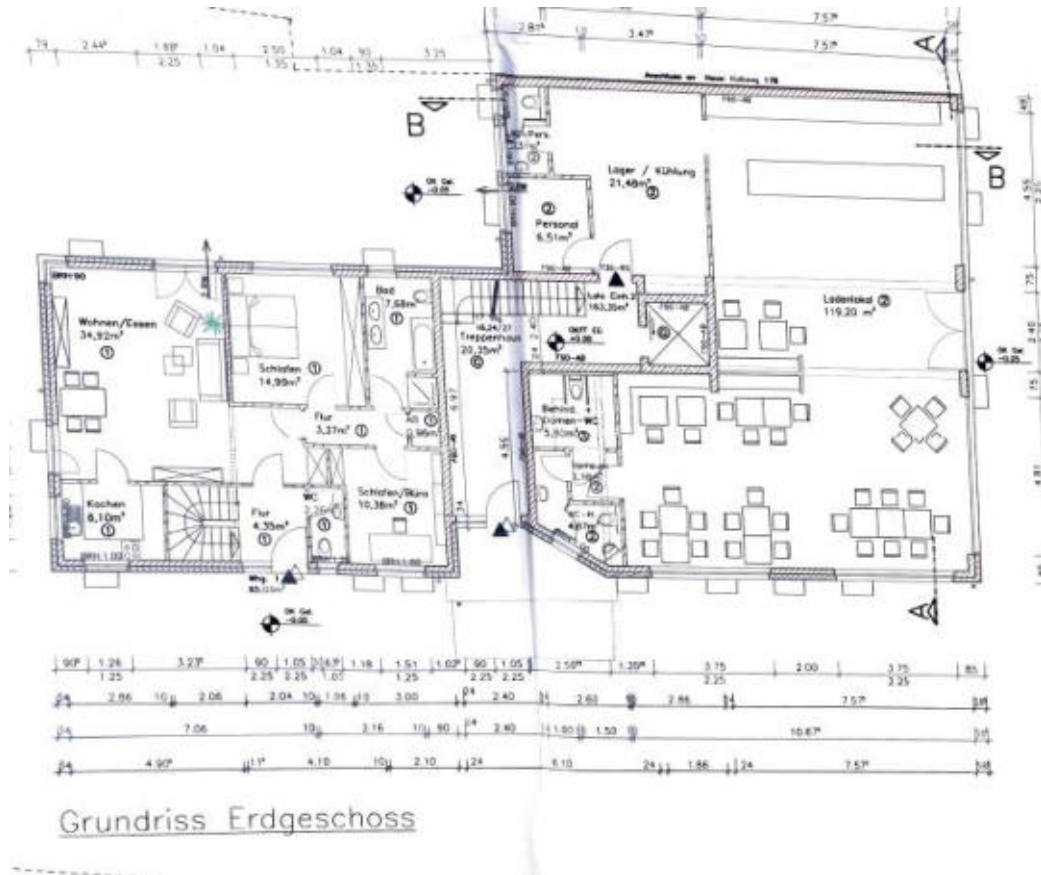
7 Anlagenverzeichnis

	Seite
7.1 Grundrisse	42
7.2 Wohnflächenaufstellung	44
7.3 Fotos	45
7.4 Flurkarte	47
Die Anlagen 7.5 bis 7.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
7.5 Baulast	48
7.6 Altlast	51
7.7 Anliegerbescheinigung	53
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	54

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

7.1 Grundrisse





7.2 Wohnflächenaufstellung

<u>Wohnflächenberechnung</u> (in Anlehnung an die II.BV)						
	Breite in m	x	Länge in m	=	Ergebnis in m²	abzügl. 3% Putzabzug = Wohnfläche in m²
Wohnung ①						
Flur	2,04	x	2,20	=	4,49	0,13 = 4,35 m²
WC	1,06	x	2,20	=	2,33	0,07 = 2,26 m²
Wohnen/Essen	4,905	x	6,17	=	30,26	1,08 = 34,91 m²
	2,155	x	2,30	=	4,96	
	0,70	x	1,10	=	0,77	
				=	35,99	
Kochen	2,86	x	2,20	=	6,29	0,19 = 6,10 m²
Schlafen	4,10	x	3,77	=	15,46	0,46 = 14,99 m²
Vorraum	3,16	x	1,10	=	3,48	0,10 = 3,37 m²
Abstellraum	0,90	x	1,10	=	0,99	0,03 = 0,96 m²
Schlafen/Büro	3,00	x	3,40	=	10,20	0,32 = 10,38 m²
	0,46	x	1,10	=	0,51	
				=	10,71	
Bad	2,10	x	3,77	=	7,92	0,24 = 7,68 m²
Wohnfläche Wohnung ①						85,02 m²

7.3 Fotos





7.4 Flurkarte

