

# 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: 22.09.2025  
Az.: **651 K 52-25**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Mehrfamilienhaus und drei Garagen bebaute Grundstück  
in 47059 Duisburg, Lilienthalstraße 22**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
09.09.2025 ermittelt mit rd.

**231.000 €.**

Teile dieser Internetversion des Gutachtens sind anonymisiert. Aus Datenschutzgründen sind die Anlagen möglicherweise nicht vollständig enthalten. Die vollständige und unterschriebene Originalversion des Gutachtens kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	8
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Großräumige Lage .....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
3.1.3	Beurteilung der Lage .....	12
3.2	Gestalt und Form .....	12
3.3	Topografie .....	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	12
3.5	Privatrechtliche Situation .....	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.6.2	Bauplanungsrecht .....	15
3.6.3	Weitere künftige Entwicklung .....	16
3.6.4	Bauordnungsrecht .....	16
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	17
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>18</b>
4.1	Mehrfamilienhaus .....	18
4.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
4.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
4.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
4.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
4.1.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	20
4.1.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	21
4.2	Bauzahlen .....	22
4.3	Nebengebäude .....	22
4.4	Außenanlagen .....	22
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	23

5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	23
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	24
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	24
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
5.3	Bodenwertermittlung .....	26
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
5.4	Ertragswertermittlung .....	28
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	31
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	33
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>39</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	39
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	39
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1969 in Duisburg-Neuenkamp errichtetes Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksgröße beträgt 477 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie drei Garagen. Die Wohnfläche bemisst sich auf ca. 355 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich führt der Mieter der Wohnung EG rechts im Kellergeschoss einen Gewerbebetrieb (Computer-Reparaturdienst), der unter der gegenständlichen Objektadresse geschäftsansässig ist.

Das Objekt ist zum Stichtag voll vermietet. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren eingeschränkt. Der äußere Gesamteindruck ist als durchschnittlich zu bewerten. Im Detail besteht ein deutlicher Modernisierungsbedarf. Lediglich die Wohnung im Erdgeschoss rechts wurde durch den Mieter umfassend modernisiert. Größere energetische Maßnahmen wurden bislang nicht durchgeführt.

Baujahr:	ca. 1969 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	477 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	355 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	vermietet
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	09.09.2025
Verkehrswert:	231.000 €
Ertragswert:	231.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und drei Garagen.
Objektadresse:	Lilienthalstraße 22 47059 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 2436, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg I, Flur 4, Flurstück 197, zu bewertende Fläche 477 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 11.08.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	XXX XXX XXX XXX

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	09.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	09.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Umfang der Besichtigung etc.	Der Mieter der Wohnung im Erdgeschoss rechts hat dem Unterzeichner Zugang zum Gebäude verschafft.  Insgesamt wurde eine Außenbesichtigung sowie eine in wesentlichen Teilen eingeschränkte Innenbesichtigung durchgeführt. Zugänglich waren lediglich die Wohnungen im Erdgeschoss

rechts und im Dachgeschoss rechts sowie der Spitzboden, das Treppenhaus und die zugänglichen Bereiche im Kellergeschoss. Die übrigen Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.

#### Hinweis

Die Bewertung erfolgt daher teilweise auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der im Ortstermin getroffenen Aussagen sowie des äußeren Erscheinungsbildes. Ein Abschlag auf den Verkehrswert wird nicht vorgenommen. Die daraus resultierenden Risiken (z. B. verborgene Schäden, Instandhaltungsrückstände oder abweichende Mietflächen) sind von potenziellen Interessenten zusätzlich zu berücksichtigen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Vor Ort angetroffene Mieter
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom **Amtsgericht Duisburg** wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 651 K 52/25) vom 11.08.2025
- Unbeglaubigter Abdruck aus dem Grundbuch von Duisburg, Blatt 2436 (Abdruck vom 23.05.2025)
- (Diverse) Bauzeichnungen der baulichen Anlagen (im Detail abweichend)

Vom den Verfahrensbeteiligten wurden über das Amtsgericht folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Diverse Mietverträge
- Bauzeichnungen der baulichen Anlagen (im Detail abweichend und veraltet)

Vom **Sachverständigen** wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 20.08.2025 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg/ im (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen", ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Sachverständigen XXX und XXX 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 07.01.2025 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 zu gezogen 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) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- g) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Zusätzlich führt der Mieter der Wohnung EG rechts im Kellergeschoss einen Gewerbebetrieb (Computer-Reparaturdienst), der unter der gegenständlichen Objektadresse geschäftsansässig ist.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 20.08.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.

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

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



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Juli 2025 rd. 13,5 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (8,0 % bzw. 6,3 %).

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 Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist wie folgt gegeben:

Autobahnzufahrten:

A 40, Duisburg-Häfen, in ca. 1,2 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 4,6 km Entfernung

Flughäfen:

Flughafen Düsseldorf in ca. 28 km Entfernung;

Flughafen Weeze in ca. 58 km Entfernung

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

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

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

Kleinräumige Lage:

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

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

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

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine offene, zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Schulgebäude. Der Gebietscharakter entspricht einem allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO.

Beeinträchtigungen:  
**Anlage 5**

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

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h

L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 16.09.2025)

Schienenverkehr 24h

L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 16.09.2025)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:  
**Anlage 6**

Gemäß der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg ist die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks als "mittel" eingestuft.

Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren.

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

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Dreieckig geschnittenes Grundstück mit einem in Nordausrichtung errichteten Baukörper.

Straßenfront:  
ca. 32 m

mittlere Tiefe:  
ca. 20 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 197	477 m <sup>2</sup>

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

### 3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

Die Erschließung erfolgt über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Es herrscht überwiegend Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Straßenraum.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gasanschluss</li></ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): <b>Anlage 7</b>	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – ( <a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 16.09.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gasaustritt in Bohrungen</li><li>• Erdbebengefährdung</li><li>• tagesnaher Bergbau, möglich</li></ul>
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 22.08.2025 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>„Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p> <p>Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.</p> <p><b><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></b></p> <p>Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.</p> <p>Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.</p> <p>Das von Ihnen angefragte Flurstück liegt in <b>Teilgebiet 2</b> des Bodenschutzgebietes. In diesem Gebiet liegen erhöhte Cadmiumgehalte im Oberboden vor, die eine Einschränkung des Anbaus von Nahrungspflanzen in privaten Hausgärten erforderlich machen. Die Anbaufläche für Nahrungspflanzen ist im Teilgebiet 2 auf maximal 10 m<sup>2</sup> pro Garten zu begrenzen.</p> <p>Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter <a href="http://www.duisburg.de/bodenschutzgebiet">www.duisburg.de/bodenschutzgebiet</a>.</p>

Weitere zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung einer Schadstoffaufnahme können Sie den allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Gartennutzung entnehmen, die aus Gründen der Vorsorge für das gesamte Stadtgebiet gelten.

Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter [www.duisburg.de/handlungsempfehlungen](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

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

**Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:**

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

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

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

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das 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.

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Abdruck aus dem Grundbuch vom 23.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 K 52/25).  
Eingetragen am 22.04.2025.

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.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 26.08.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.
Denkmalschutz:	<p>Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter</p> <p><a href="https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&amp;login=denkmal&amp;password=Denkmal2024!">https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&amp;login=denkmal&amp;password=Denkmal2024!</a></p> <p>abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.</p>

#### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: <b>Anlage 8</b>	<p>Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als <b>Wohnbauflächen (W)</b> im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.</p> <p>Hinweis: Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP nach Änderungen der Planzeichnungen 2024 nach Offenlage 2023 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.</p>										
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des am 10.08.1968 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 443 - Neunkamp - der Stadt Duisburg.</p> <p>Dieser enthält für das Bewertungsgrundstück folgende wesentlichen Festsetzungen (auszugsweise):</p> <table> <tr> <td>WR</td><td>= Reines Wohngebiet</td></tr> <tr> <td>2</td><td>= Zahl der Vollgeschosse</td></tr> <tr> <td>o</td><td>= offene Bauweise</td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>= 0,4</td></tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>= 0,7</td></tr> </table>	WR	= Reines Wohngebiet	2	= Zahl der Vollgeschosse	o	= offene Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,7
WR	= Reines Wohngebiet										
2	= Zahl der Vollgeschosse										
o	= offene Bauweise										
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4										
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,7										

Bodenordnungsverfahren:

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

### 3.6.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

### 3.6.4 Bauordnungsrecht

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

## 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 20.08.2025 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Lilienthalstraße" für das Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 4, Flurstück 197 gezahlt.

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



### 3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und drei Garagen bebaut. Die Liegenschaft umfasst 6 Wohnungen. Gem. vorliegenden Mietverträgen stellte sich die Vermietungssituation zum Stichtag wie folgt dar:

Erdgeschoss rechts:

Kaltmiete	€ 411,13
Nebenkostenvorauszahlung	€ 175,00
insgesamt monatlich	<b>€ 586,13</b>

Mietbeginn 01.04.2024 unbefristet; keine Kautions gem. Mietvertrag vereinbart. Das Sonderkündigungsrecht zur Eigenbedarfskündigung wurde vertraglich ausgeschlossen.

Erdgeschoss links:

unbekannt; Mietvertrag lag nicht vor.

1. Obergeschoss rechts:

Kaltmiete	€ 396,00
Nebenkostenvorauszahlung	€ 150,00
insgesamt monatlich	<b>€ 546,00</b>

Mietbeginn 01.04.2024 unbefristet; Kautions gem. Mietvertrag 792 €.

1. Obergeschoss links:

Kaltmiete	€ 259,50
Nebenkostenvorauszahlung	€ 130,83
insgesamt monatlich	<b>€ 390,33</b>

Mietbeginn 01.04.2024 unbefristet; Kautions gem. Mietvertrag 519 €.

DG rechts:

Kaltmiete	€ 316,00
Nebenkostenvorauszahlung	€ 150,00
insgesamt monatlich	<b>€ 466,00</b>

Mietbeginn 01.04.2025 unbefristet; Kautions gem. Mietvertrag 632,2 €.

DG links:

unbekannt; Mietvertrag lag nicht vor.

Inwieweit die angegebenen Mieten mit den tatsächlichen Zahlungseingängen übereinstimmen, wurde nicht geprüft.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Mehrfamilienhaus

#### 4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1969 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	Es wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fenster tlw. (2023)</li><li>• Weitestgehende Kernsanierung der Wohnung im EG rechts durch den Mieter</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes – GEG- lag nicht vor. Größere energetische Maßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite Verblendmauerwerk; Gartenseite glatt verputzt und gestrichen; Giebelseite vorgehängte Fassade

#### 4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Hinweis:

Die nachfolgend dargestellten Aufteilungen basieren weitestgehend auf veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen und dienen ausschließlich einer ersten Einschätzung. Eine Überprüfung der Grundrisse konnte aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten weitestgehend nicht erfolgen.

##### Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Mieterkeller 1-6, Trockenraum, Waschraum, Abstellraum Nr. 7

##### Erdgeschoss:

###### Wohnung links:

Diele, Wohnraum, Bad, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, Balkon

###### Wohnung rechts:

Diele, Küche, Eltern, Bad, Wohnraum, Kind, Abstellraum, Balkon

##### Obergeschoss:

###### Wohnung links:

Diele, Wohnraum, Bad, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, Balkon

###### Wohnung rechts:

Diele, Küche, Eltern, Bad, Wohnraum, Kind, Abstellraum, Balkon

##### Dachgeschoss:

###### Wohnung links:

Diele, Wohnraum, Bad, Küche, Schlafzimmer, Abstellkammer

###### Wohnung rechts:

Diele, Küche, Eltern, Bad, Wohnraum, Kind, Abstellkammer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich, teilweise gefliest; Kellerwände in Sichtmauerwerk; Kellerdecken tlw. mit Hartschaumplatten verkleidet; Nutzung der Kellerräume als Abstellräume, Büro, Waschraum und Trockenraum; einfache Holzbrettertüren zu den einzelnen Kellereinheiten
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Die Decken im Kellergeschoss sowie in den aufgehenden Geschossen sind in Stahlbeton ausgeführt. Die Deckenkonstruktion im Dachbodenbereich besteht aus einer Holzbalkenlage.
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton  <u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Drahtverglasung
Dach:	Das Gebäude verfügt über eine Satteldachkonstruktion mit drei straßenseitigen sowie zwei rückseitigen Gauben. Zusätzlich sind zwei Dachflächenfenster und zwei Dachlukafenster vorhanden. Weiterhin befinden sich drei Kaminköpfe sowie eine Antennenanlage auf dem Dach. Die Dacheindeckung besteht aus Ziegeln; die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit gusseisernem Standrohr.

#### 4.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Die Wohnungen verfügen über weitestgehend wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle sowie mehreren Steckdosen je Raum. Die Ausstattung ist überwiegend einfach und technisch überaltert. Lediglich die Wohnung im Erdgeschoss rechts weist eine modernisierte Ausstattung auf.
Heizung:	Das Gebäude wird über eine Zentralheizung mit Gasbefeuerung beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt über Gussheizkörper, die mit Thermostatventilen ausgestattet sind.
Lüftung:	Herkömmliche Fensterlüftung; Schachtlüftung in innenliegenden Bädern

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserversorgung erfolgt in den Bädern über elektrische Durchlauferhitzer und in den Küchen über Untertischgeräte.

#### 4.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung sämtlicher Einheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher teilweise nach Aktenlage und auf Grundlage der im Ortstermin getroffenen Feststellungen. Nach Aussagen vor Ort befinden sich die nicht besichtigten Wohnungen in einem vergleichbaren Zustand wie die besichtigte Wohnung im Dachgeschoss rechts. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts wurde hingegen weitestgehend mieterseits kernsaniert und befindet sich in einem deutlich besseren Zustand.

Bodenbeläge:

DG rechts:  
weitestgehend Fliesen

EG rechts:  
tlw. Laminatböden, tlw. Fliesen

Wandbekleidungen:

DG rechts:  
überwiegend tapeziert und gestrichen

EG rechts:  
überwiegend glatt verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen:

DG rechts:  
überwiegend tapeziert und gestrichen

EG rechts:  
überwiegend glatt verputzt und gestrichen

Fenster:

Fenster tlw. aus Kunststoff mit Dreh-/Kippbeschlägen und tlw. aus Holz.

Türen:

Eingangstür:  
Metalltür mit Lichtausschnitt und Drahtverglasung

Wohnungseingangstüren:  
Türen aus Holz

Zimmertüren DG rechts:  
Türen aus Holz mit einfachen Schlössern

Zimmertüren EG rechts:  
modernisierte Türen aus Holz

sanitäre Installation:

DG rechts:

Das Badezimmer ist im Duschbereich zu zwei Dritteln und im übrigen Bereich halbhoch farbig gefliest; es befindet sich im baujahrtypischen Originalzustand. Die sanitären Installationen bestehen aus

- Einbauwanne
- Waschtisch mit Mischbatterie
- Stand-WC mit Aufputzpülkasten

Die sanitären Installationen sind in veralteter Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über einen Schacht.

EG rechts:

Das Badezimmer ist im Duschbereich deckenhoch und im übrigen Bereich halbhoch gefliest. Sanitäre Installationen bestehen aus

- ebenerdiger Dusche mit Glasabtrennung
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie
- Hänge-WC mit Unterputzpülkasten

Die sanitären Installationen sind in moderner und zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über einen Elektrolüfter.

Grundrissgestaltung:

Die Grundrisse sind als zweckmäßig zu beurteilen und genügen mittleren Wohnansprüchen.

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

besondere Bauteile:

Kelleraußentreppe, Dachgauben

besondere Einrichtungen:

unbekannt

Besonnung und Belichtung:

durchschnittlich

Bauschäden und Baumängel:

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:

- Putz- und Anstrichschäden an der rückseitigen Fassade
- stellenweise beschädigte Dachrinnen
- Feuchtigkeitsmerkmale an den Balkonen; die Balkone sind insgesamt als sanierungsbedürftig einzustufen
- beschädigtes und provisorisch abgedichtetes Hauptabflussrohr
- baujahrtypische aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelmauerwerk des Kellergeschosses
- Feuchtigkeitsmerkmale im Bereich der Fußfetten des Dachstuhls; nach Angaben beim Ortstermin wurde bereits fachmännisch festgestellt, dass das Dach erneuerungsbedürftig ist
- beschädigte Zwischensparrendämmung sowie Risse in der Dachfolie
- vorgehängte Fassade möglicherweise schadstoffbelastet; aufgrund der im Baujahr typischerweise verwendeten Baustoffe ist ein erhöhter Sanierungsaufwand nicht auszuschließen

wirtschaftliche Wertminderungen:

- weitestgehend wirtschaftliche überalterte Badezimmer

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Allgemeinzustand ist insgesamt als mäßig einzustufen. Zur Sicherstellung einer künftig nachhaltigen Vermietbarkeit ist mit einem erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand – auch im energetischen Bereich – zu rechnen.

## 4.2 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der vorhandenen und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet, für eventuell spätere Mieterhöhungsverlangen.

### Außenmaße:

Haus:

ca. 13,00 m x ca. 11,50 m

Garagenensemble:

ca. 5,30 m x ca. 9,00 m

### Geschossfläche (wertrelevant):

Mehrfamilienhaus: ca. 415 m<sup>2</sup>

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 477 m<sup>2</sup> beträgt die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 0,87.

### Wohnfläche(n):

Wohnung (EG links) ca. 53 m<sup>2</sup>

Wohnung (EG rechts) ca. 75 m<sup>2</sup>

Wohnung (1.OG links) ca. 53 m<sup>2</sup>

Wohnung (1.OG rechts) ca. 72 m<sup>2</sup>

Wohnung (DG links) ca. 45 m<sup>2</sup>

Wohnung (DG rechts) ca. 57 m<sup>2</sup>

Insgesamt ca. 355 m<sup>2</sup>

## 4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich drei massiv errichtete Garagen mit Stahlschwingtoren. Zudem ist ein Gartenhäuschen aus Metall vorhanden.

## 4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen tlw. aus Mauerwerk

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47059 Duisburg, Lilienthalstraße 22 zum Wertermittlungstichtag 09.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	2436	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg I	4	197	477 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

##### 5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

### 5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

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

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

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



und auch

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

### **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Javastraße---(342003/5700564)---Mehrfamilienhäuser) **140 €/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)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2 - 4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,86
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	477 m²
Grundstückstiefe (t)	=	20 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	140,00 €/m²	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 140,00 €/m²</b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Javastraße--- (342003/5700564)--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 140,00 €/m²	
WGFZ	1,0	0,86	× 0,930	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	477	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2 - 4	2	× 1,000	
Tiefe (m)	30	20	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 130,20 €/m²</b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	130,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 477 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 62.105,40 € <u>rd. 62.100,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.09.2025 insgesamt **62.100 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

#### E1

Anpassung gemäß den Vorgaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung rechts EG	75,00		5,48	411,00	4.932,00
	2	Wohnung links EG	53,34		-	334,98	4.019,76
	3	Wohnung rechts 1.OG	71,50		5,53	396,00	4.752,00
	4	Wohnung links 1.OG	53,34		4,87	259,50	3.114,00
	5	Wohnung rechts 2.OG	56,75		5,57	316,00	3.792,00
	6	Wohnung links 2.OG	45,20		-	0,00	0,00
	7	Garage 1		1	50,00-	50,00	600,00
	8	Garage 2		1	50,00-	50,00	600,00
	9	Garage 3		1	-	0,00	0,00
Summe			355,13	3		1.817,48	21.809,76

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung rechts EG	75,00		6,58	493,50	5.922,00
	2	Wohnung links EG	53,34		6,28	334,98	4.019,76
	3	Wohnung rechts 1.OG	71,50		6,11	436,87	5.242,44
	4	Wohnung links 1.OG	53,34		5,83	310,97	3.731,64
	5	Wohnung rechts 2.OG	56,75		6,24	354,12	4.249,44
	6	Wohnung links 2.OG	45,20		6,39	288,83	3.465,96
	7	Garage 1		1	-	50,00	600,00
	8	Garage 2		1	-	50,00	600,00
	9	Garage 3		1	-	50,00	600,00
Summe			355,13	3		2.369,27	28.431,24

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um –6.621,48 € ab. Die Ertragswertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>28.431,24 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>8.151,62 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>20.279,62 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 62.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>1.863,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>18.416,62 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,492</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>414.226,62 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>62.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>476.326,62 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>476.326,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>245.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>231.326,62 €</b>
	rd.	<b>231.000,00 €</b>



## 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

### Hinweis:

Da eine Innenbesichtigung weitestgehend nicht möglich war, beruhen die marktüblich ermittelten Mieten teilweise auf Annahmen sowie auf den im Ortstermin getroffenen Aussagen der Anwesenden. Maßgeblich berücksichtigt wurde hierbei das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag.

Für die Wohnungen EG links und DG links liegen keine aktuellen Mietverträge vor, sodass hier auf die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten zurückgegriffen wird. Bei den Wohnungen EG rechts sowie 1. OG links geht der Unterzeichner davon aus, dass eine kurzfristige Anpassung auf die Spanne des Mietspiegels möglich. Die Wohnungen 1. OG rechts und DG rechts bewegen sich bereits innerhalb der Spanne des Mietspiegels und können aus sachverständiger Sicht unmittelbar auf die durchschnittlich erzielbare Miete angehoben werden.

### Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 6 Whg. × 359,00 €	2.154,00 €
	Garagen (Gar.) 3 Gar. × 47,00 €	141,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 355,00 m² × 14,00 €/m²	4.970,00 €
	Garagen (Gar.) 3 Gar. × 106,00 €	318,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	568,62 €
Summe		8.151,62 €

### Liegenschaftszinssatz

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 49) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in Höhe von **3,4%** mit einer Standardabweichung von ± 1,8 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 27 Jahren.

**5.2.2.2 Mehrfamilienhäuser**

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

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	80
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	≤ 15
Liegenschaftszinssatz	3,4 %
Standardabweichung	± 1,8

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

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

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,
- den unterstellten Modernisierungen und dem damit verbundenen verbesserten Gebäudezustand sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **3,0 %** für angemessen.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer 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 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.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

**Das (gemäß Bauunterlagen) ca. 1969 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.**

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,75 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	E1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	E2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25	0,0	E3
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	E4
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	E5
Modernisierung von Bädern	2	0,25	1,75	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	6,75	

## Begründung:

E1

Eine zeitnahe Erneuerung des Daches ist gemäß den im Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen erforderlich, um den Erhalt der Bausubstanz sicherzustellen.

E2

Teilweise Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss rechts, durchgeführt durch den Mieter.

E3

Teilweise Erneuerung im Erdgeschoss rechts, durchgeführt durch den Mieter.

E4

Teilpunkte, da die Heizungsanlage zwar auszutauschen ist, die Wärmeabgabe in diesem Zusammenhang jedoch nicht grundlegend erneuert wird.

E5

Für eine langfristige Weitervermietung ist eine Sanierung der Bäder erforderlich. Das Badezimmer im Erdgeschoss rechts wurde bereits durch den Mieter modernisiert.

Ausgehend von den 7,75 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude nach Durchführung der unterstellten Maßnahmen der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1969 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-16.000,00 €
• Feuchtigkeitsmerkmale am Balkon	-5.000,00 €
• Feuchtigkeitsmerkmale im Sockelbereich	-5.000,00 €
• Putz- und Anstrichschäden an der rückseitigen Fassade	-5.000,00 €
• beschädigtes Hauptabflussrohr	-1.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-229.000,00 €
• Mehrfamilienhaus	-229.000,00 €
Summe	-245.000,00 €

## 6 Verkehrswert

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

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

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

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **231.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47059 Duisburg, Lilienthalstraße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	2436	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg I	4	197

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 mit rd.

**231.000 €**

**in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend Euro**

ermittelt.

Die vollständige, unterschriebene Originalfassung des Gutachtens können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Duisburg, den 26. September 2025

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

**GEG:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

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



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 17



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Giebelansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 17



Bild 3: Garagen



Bild 4: Umgebungsbebauung



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 17



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Seitenansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 17



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Garten



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 17



Bild 9: Garten



Bild 10: Seitenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 17

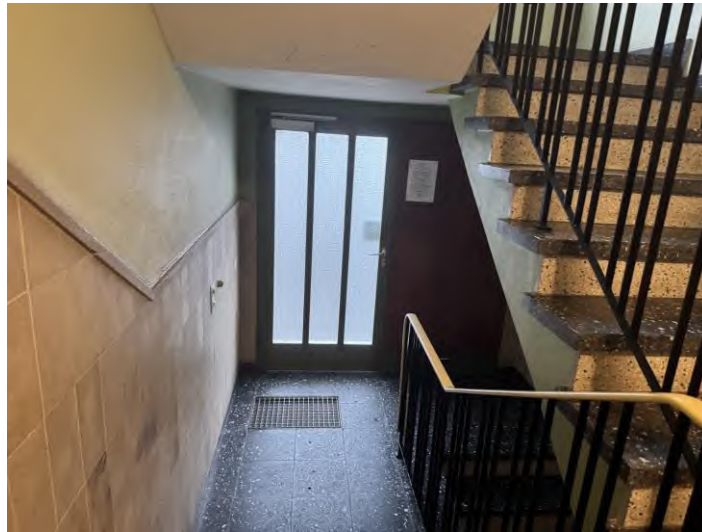


Bild 11: Innenansicht Treppenhaus



Bild 12: Innenansicht Hausanschlüsse

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 7 von 17



Bild 13: Innenansicht Keller

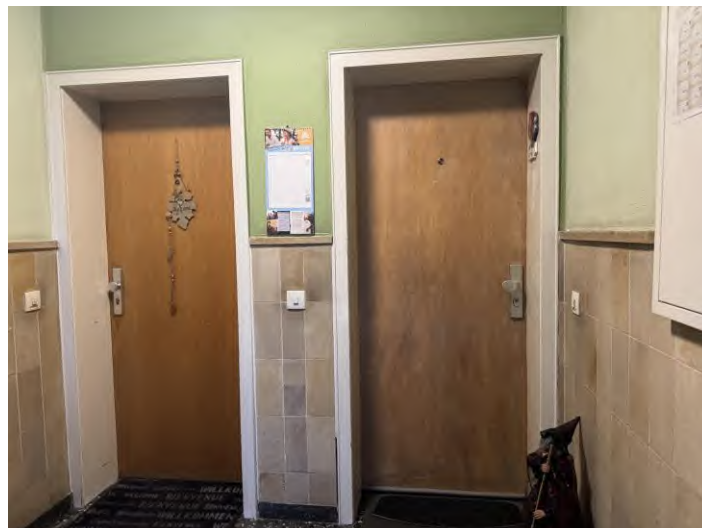


Bild 14: Innenansicht Wohnungseingangstüren



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 8 von 17



Bild 15: Innenansicht Wohnungseingangstüren

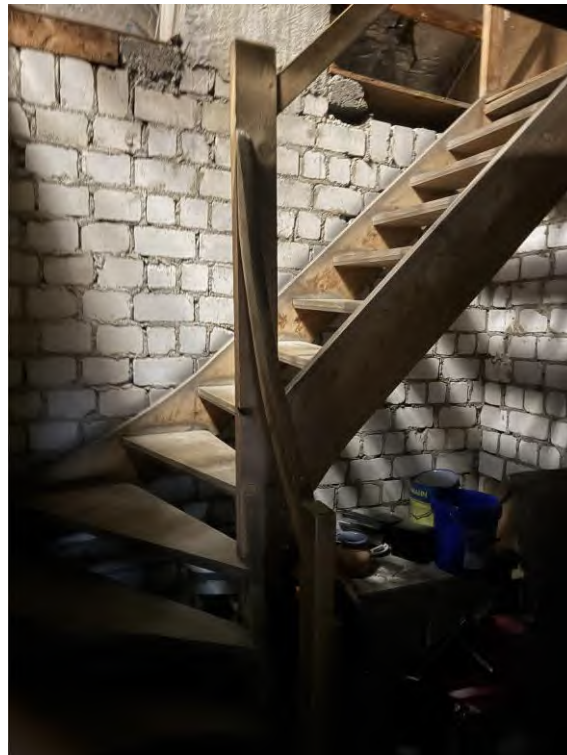


Bild 16: Innenansicht Treppe in den Spitzboden



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 9 von 17



Bild 17: Innenansicht Spitzboden



Bild 18: Innenansicht Spitzboden

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 10 von 17



Bild 19: Schadensbild Zwischensparrendämmung



Bild 20: Schadensbild Balkon

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 11 von 17



Bild 21: Schadensbild Hauptabflussrohr im Kellergeschoss



Bild 22: Schadensbild



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 12 von 17



Bild 23: Schadensbild mit Feuchtigkeitsmerkmalen am Balkon



Bild 24: Schadensbild mit Feuchtigkeitsmerkmalen an der Kelleraußentreppe

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 13 von 17



Bild 25: Innenansicht 2. OG rechts



Bild 26: Innenansicht 2.OG rechts

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 17



Bild 27: Innenansicht 2.OG rechts



Bild 28: Innenansicht EG rechts

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 15 von 17

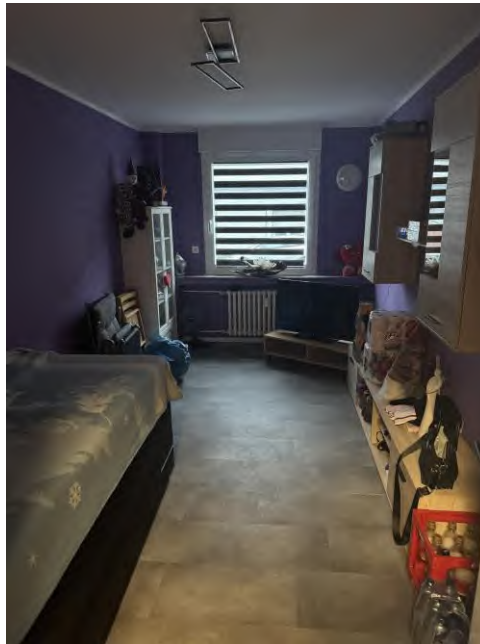


Bild 29: Innenansicht EG rechts



Bild 30: Innenansicht EG rechts

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 16 von 17



Bild 31: Innenansicht EG rechts



Bild 32: Innenansicht EG rechts



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 17



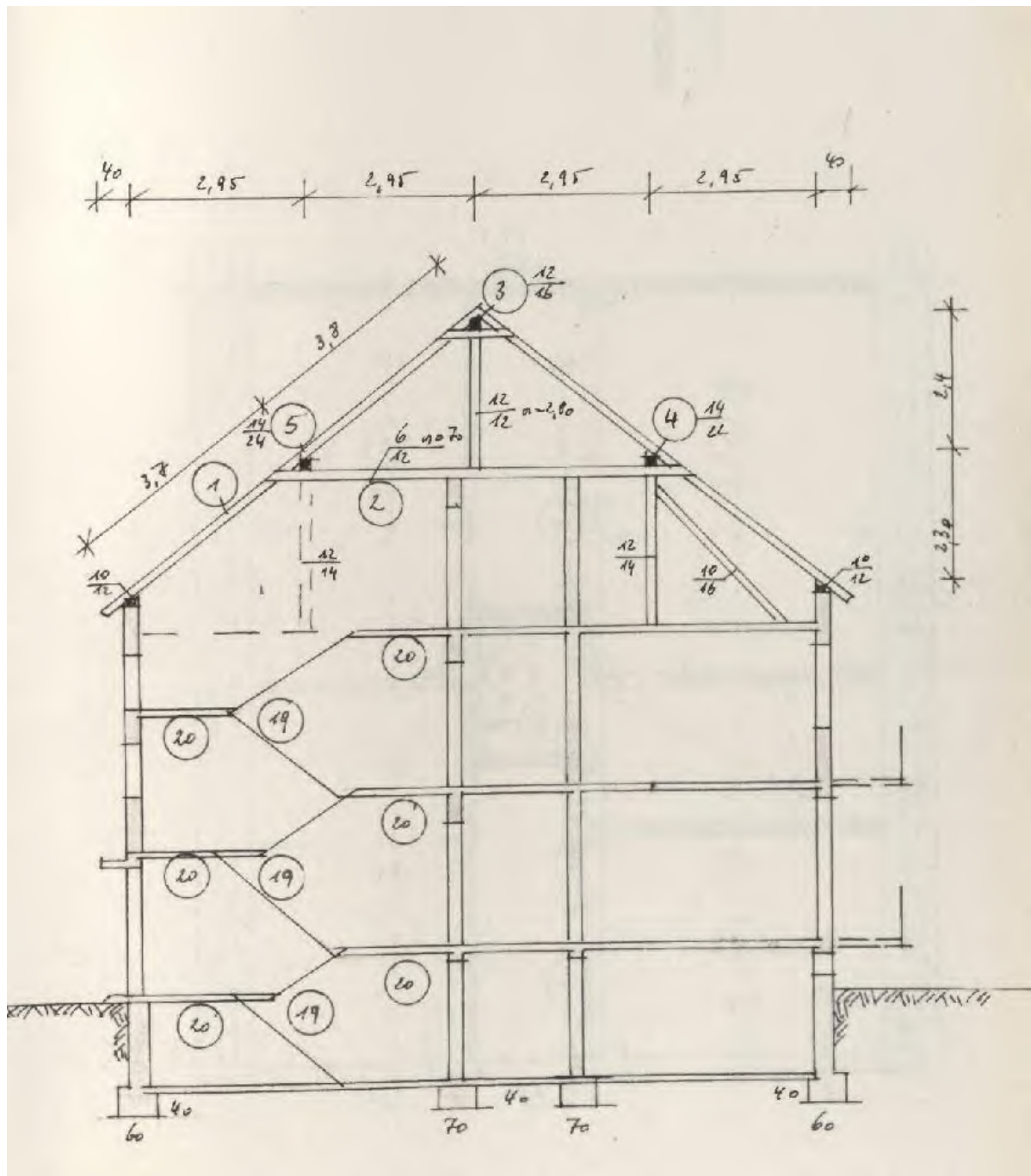
Bild 33: Innenansicht EG rechts



Bild 34: Unterverteilung

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

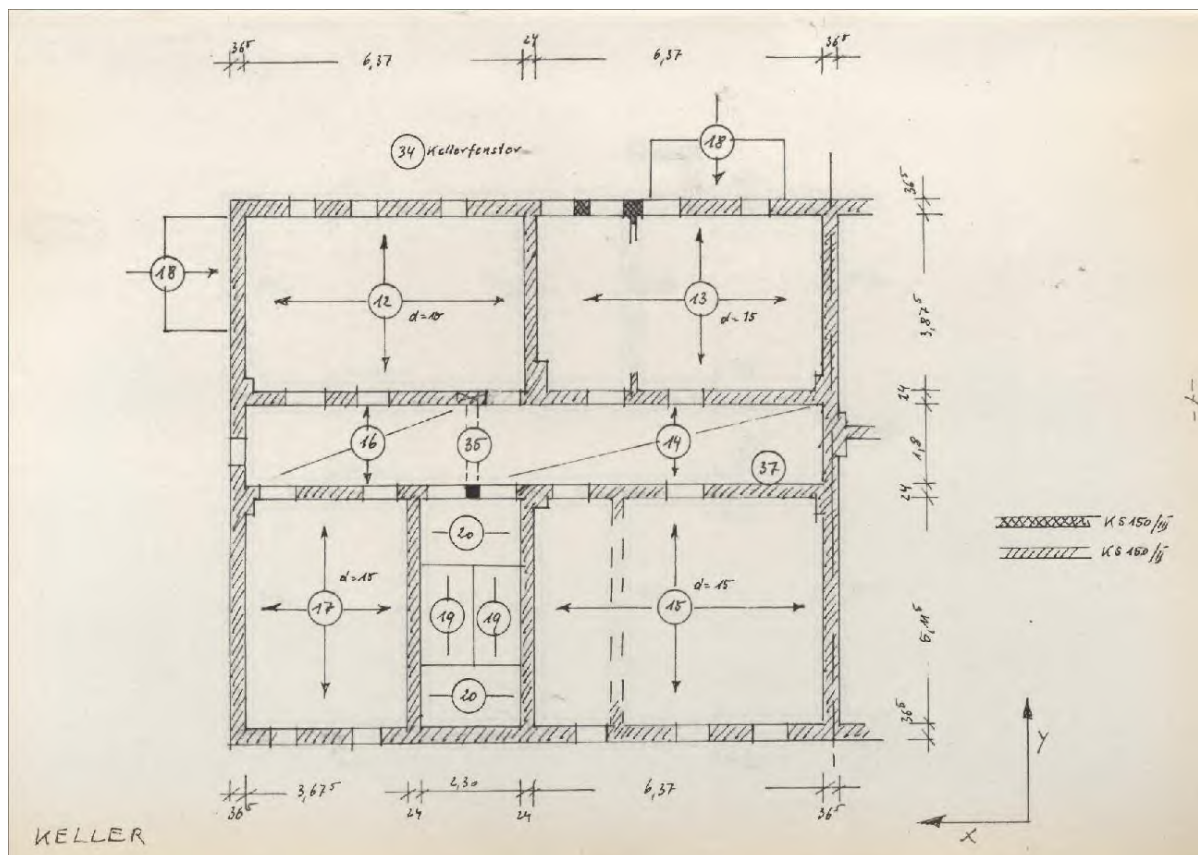
Seite 1 von 5



Schnitt

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

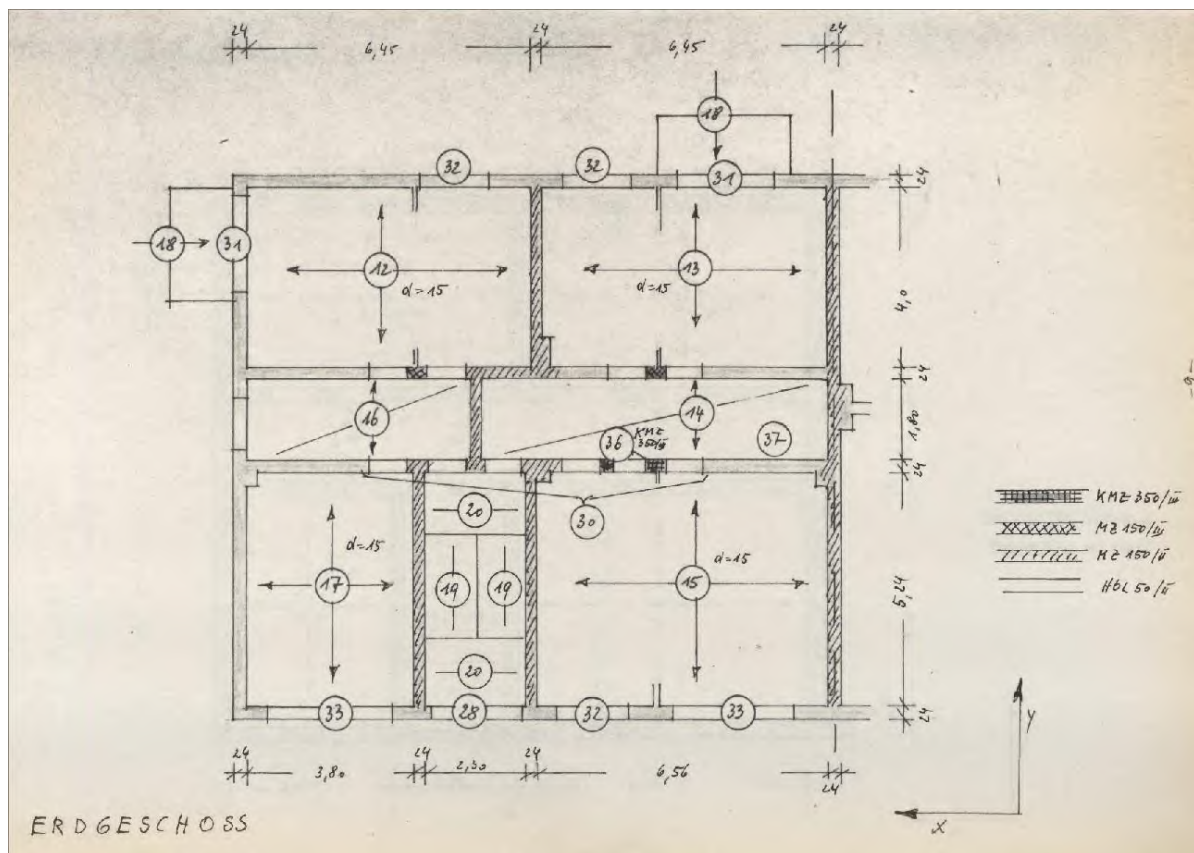
Seite 2 von 5



Grundriss Keller

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

Seite 3 von 5

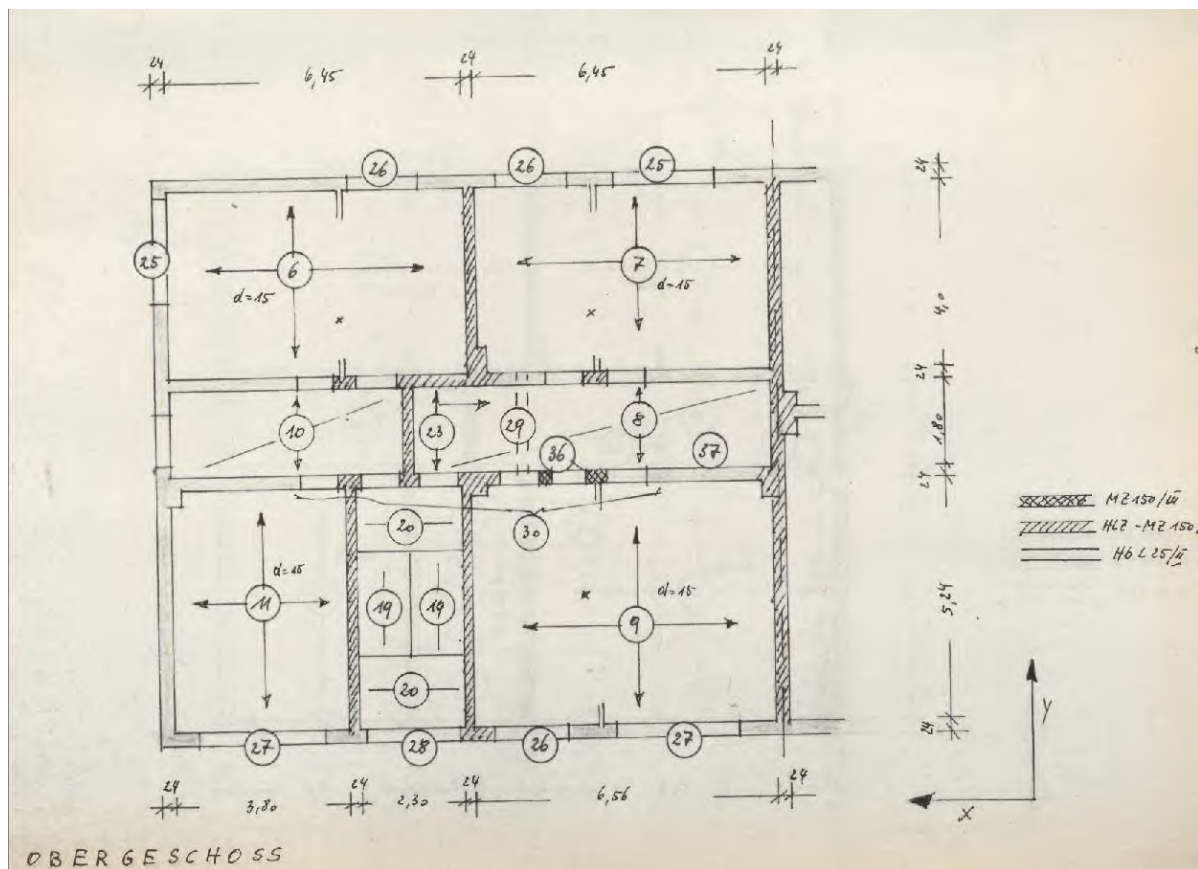


Grundriss Erdgeschoss



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

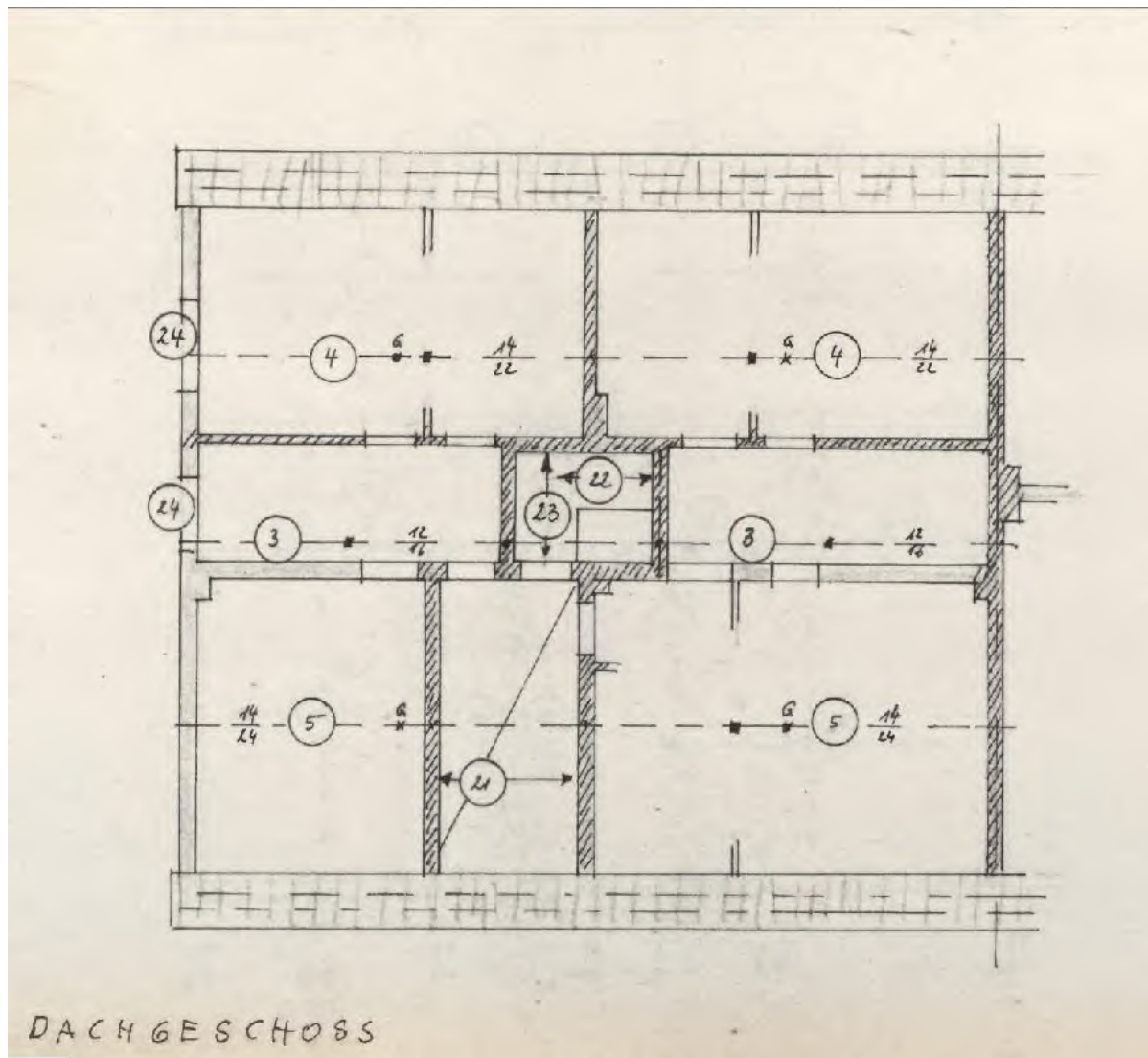
Seite 4 von 5



Grundriss Obergeschoss

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

Seite 5 von 5



Grundriss Dachgeschoss

**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 2

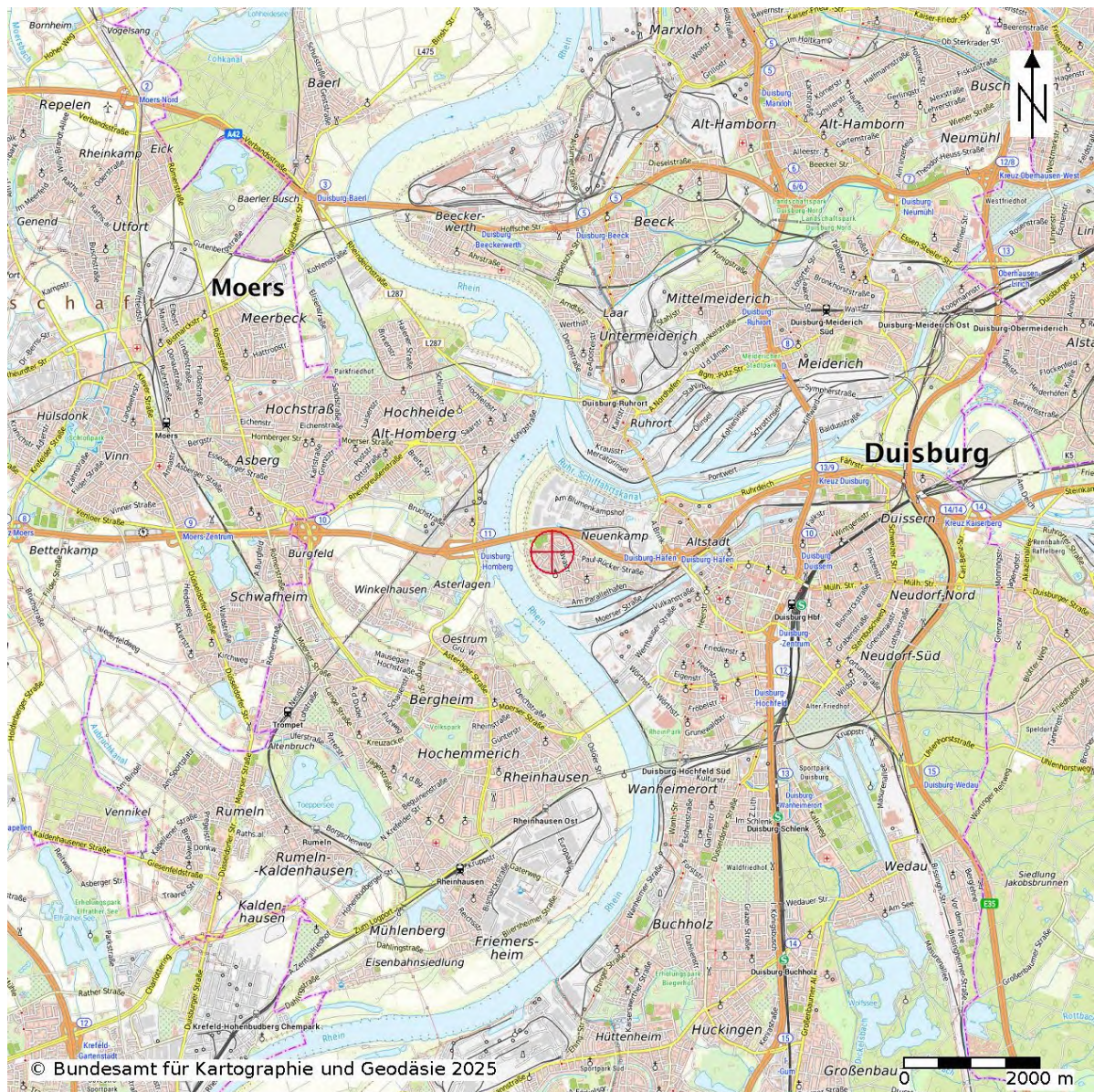


Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 2 von 2

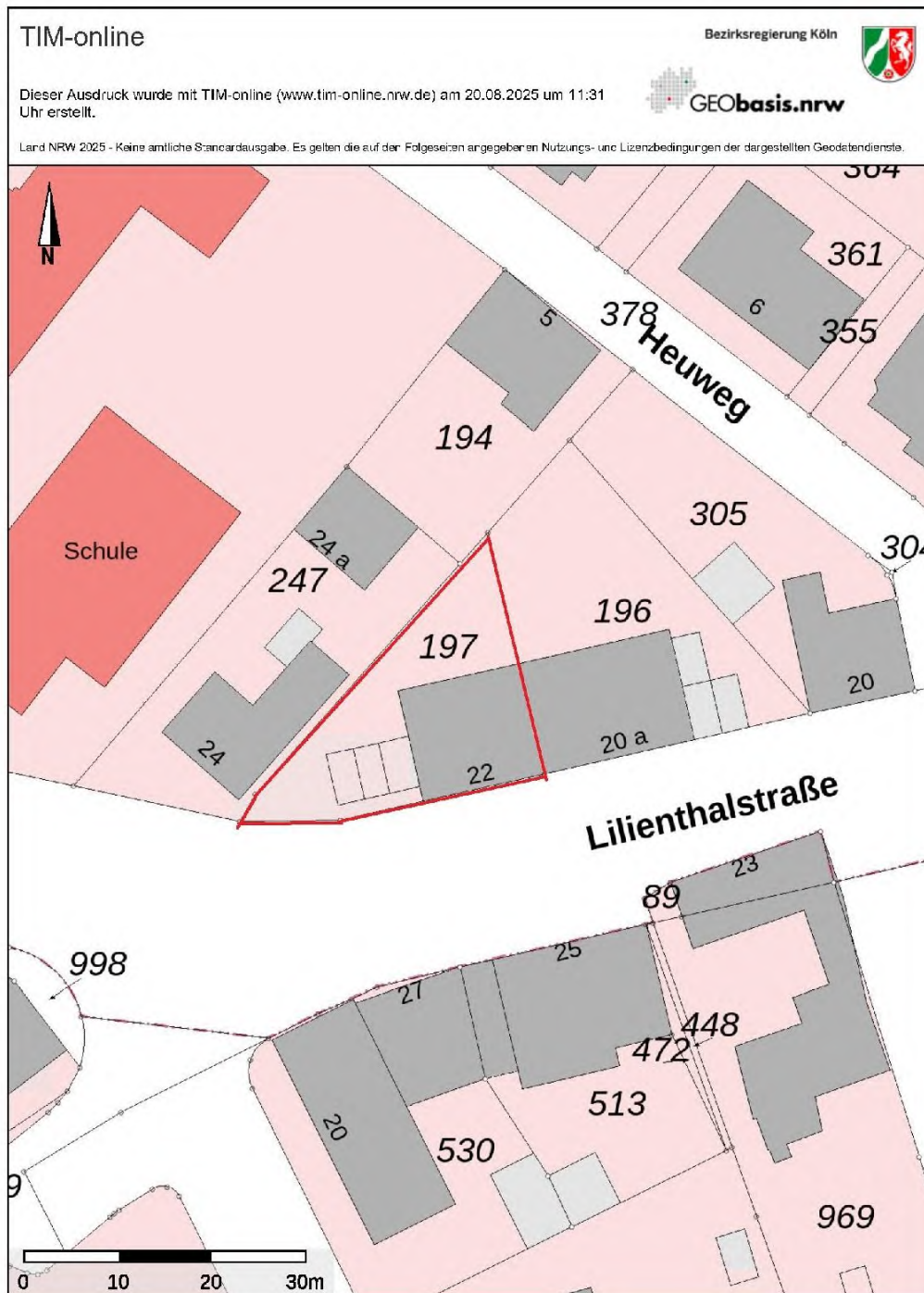


Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



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

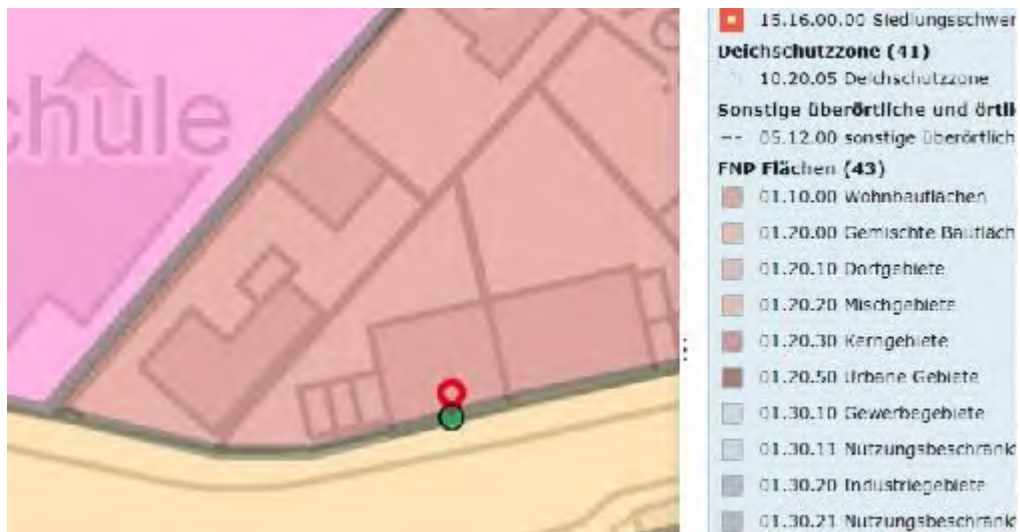
Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 2

Bild 1: Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

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

Seite 2 von 2



Bild 2: Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

## Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 1

### Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen

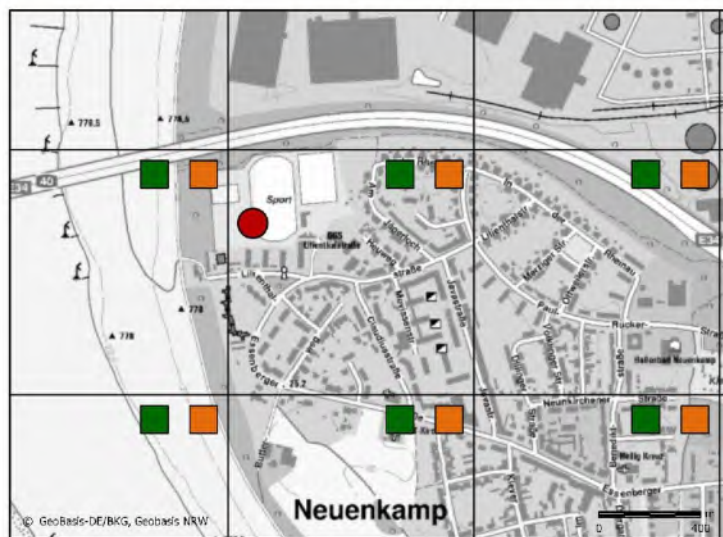
Bezirksregierung  
Arnsberg



Geologischer Dienst  
Nordrhein-Westfalen  
– Landesbetrieb –



32 343415 5701549



32 340170 5699939

Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen  
Aktualisierungsstand: 2025-09-01

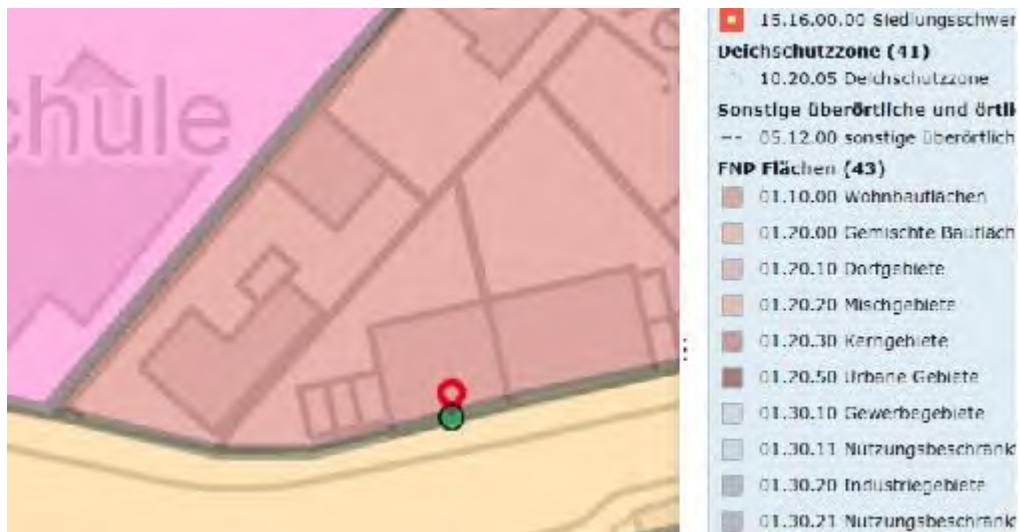
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

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



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

Seite 1 von 2



FNP aktuell

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

Seite 2 von 2



FNP Entwurf 2027