

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: 11. Januar 2024
Az.: **046 K 019-23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
in 47249 Duisburg, Friemersheimer Straße 33



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.01.2024 ermittelt mit rd.
112.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.1.3	Beurteilung der Lage.....	10
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Topografie	10
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.5	Privatrechtliche Situation	13
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.6.2	Bauplanungsrecht	14
3.6.3	Bauordnungsrecht.....	14
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	16
4.2	Dreifamilienhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Bauzahlen	19
4.4	Nebengebäude.....	20
4.5	Außenanlagen.....	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21

5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	21
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	22
5.2	Bodenwertermittlung	23
5.3	Ertragswertermittlung	25
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
6	Verkehrswert	33
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	34
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34
8	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein ca. 1929 in Duisburg-Wanheim-Angerhausen errichtetes Dreifamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Größe des Grundstücks beträgt 207 m². Die Wohnfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 213 m² (EG ca. 75 m², OG ca. 75 m² und DG ca. 62 m²).

Die Wohnungen teilen sich jeweils auf in 3 Zimmer, Küche, Diele und Bad. Die Einheiten im EG und OG verfügen über einen Balkon. Der bauliche Allgemeinzustand ist unterdurchschnittlich. Es bestehen Bauschäden. Das Gebäude ist in weiten Teilen wirtschaftlich überaltert.

Die beiden leerstehenden Wohnungen im OG und DG befinden sich in einem nicht bewohnbaren Zustand. Hier besteht durchgreifender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf bis zu einer nachhaltigen Neuvermietung oder Eigennutzung. U.a. ist der Einbau von Heizungen erforderlich. Mit Ausnahme einer giebelseitigen Dämmung wurden größere energetische Maßnahmen bisher nicht durchgeführt.

Baujahr:	ca. 1929 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	207 m ²
Wohnfläche:	insgesamt 212 m ²
Mietverhältnisse:	eigengenutzt/Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	Das gegenständliche Grundstück liegt im Teilgebiet 1 des mittels Rechtsverordnung festgesetzten Bodenschutzgebietes Duisburg (Bodenschutzgebietsverordnung). Für die Gartenfläche des Grundstücks besteht Untersuchung-/Sanierungsbedarf, da nicht sichergestellt ist, dass diese als Kinderspielfläche oder Haus- und Kleingarten geeignet ist. Einzelheiten sind der in der Anlage zum Gutachten beigefügten Auskunft der Stadt Duisburg zu entnehmen.
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2024
Verkehrswert:	112.000 €
Ertragswert:	112.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Friemersheim Straße 33 47249 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Huckingen, Blatt 2008, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 13, Flurstück 178, zu bewertende Fläche 207 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 11.12.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx in Erbengemeinschaft an ½ Anteil xxx xxx xxx zu ½ Anteil

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.
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	08.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tag der Ortsbesichtigung:	08.01.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• xxx xxx• xxx• xxx• xxx• xxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 046 K 019/23) vom 08.12.2023• Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs von Huckingen, Blatt 2008 (Amtlicher Ausdruck vom 07.08.2023) <p><i>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 08.01.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• © Daten des Grundstücksmarktberichts 2023 (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW – (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, (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, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation• Digitale Bauakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)• Mietspiegel 2021 für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021)

- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx 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 08.12.2023 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) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen,

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 27.12.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligten 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 Wanheim-Angerhausen
Ortsteil Süd

Duisburg ist mit 507.819 Einwohnern (Stand: 30.09.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 126.772 Einwohnern bei 25,0 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Dezember 2023 rd. 12,5 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,7 %).

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 Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik die Plätze 70 und 64. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 59, Ausfahrt Duisburg-Buchholz, in ca. 3 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 9 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 17,5 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Ehinger Straße (Linien 903 und NE 6).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Wanheim Angerhausen liegt ca. 9 km südlich der Duisburger Innenstadt. Westlich wird der Ortsteil durch den Rhein begrenzt, südlich schließen Hüttenheim und Huckingen an, östlich liegt Buchholz und nördlich besteht die Grenze Wanheimerort.

Wanheim-Angerhausen wurde in der Vergangenheit durch seine unmittelbare Lage am Rhein stark industriell geprägt. Im 20. Jahrhundert wurde der Ortsteil mehr und mehr ein Wohnort für die Mitarbeiter der im Duisburger Süden entstandenen Großindustrie (Rheinstahl, Berzelius, Mannesmann, Thyssen). Mittlerweile sind auf alten Industriestandorten Logistikflächen entstanden (Logport II). Darüber hinaus ist der Ortsteil über die Stadtgrenzen hinaus bekannt für die Landmarke Tiger and Turtle.

Die Friemersheimer Straße verbindet die Ehinger Straße bzw. die Wanheimer Straße mit der Augsburgsberger Straße.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung zum Bewertungsobjekt ist auf der Nordostseite der Friemersheimer Straße geprägt durch eine geschlossene, I-III-geschossige Wohnbebauung. Auf der Südwestseite überwiegen industriell und gewerblich genutzte Grundstücke. Nordwestlich verläuft der Rhein.

Beeinträchtigungen:

Erhöhte Immissionen waren während des Ortstermins nicht wahrnehmbar, sind aber aufgrund der umliegenden gewerblich genutzten Grundstücke zeitweise nicht auszuschließen.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr
L-den > 50... <= 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 09.01.2024)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Insgesamt ist die Wohnlage entsprechend den Einstufungen des Duisburger Mietspiegels als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen.

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in nordöstlicher Ausrichtung.

Straßenfront:
ca. 10,00 m

mittlere Tiefe:
ca. 20,50 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 178	207 m ²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; einseitig angelegter Parkstreifen; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen; Baumbestand
Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten:	geringer Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben; auf dem Grundstück selbst keine Parkmöglichkeiten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 09.01.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> • Erdbebengefährdung <p>Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.</p>
Altlasten: (Anlage 7)	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 21.12.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: <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>Dennoch besteht auf dem Grundstück der Verdacht auf das Bestehen schädlicher Bodenveränderungen. Das angefragte Grundstück liegt im <u>Teilgebiet 1</u> des mittels Rechtsverordnung festgesetzten Bodenschutzgebietes Duisburg (Bodenschutzgebietsverordnung). In diesem Gebiet liegen maßgebliche Belastungen des Oberbodens mit Schwermetallen vor. Zur Abwehr von möglichen Gefahren über die Wirkungspfades „Boden-Mensch“ und „Boden -Pflanze“ wurden vorhandene Hausgartenflächen in diesem Gebiet untersucht und anschließend entsprechend den angetroffenen Belastungen saniert.</p>

Das Grundstück konnte seinerzeit nicht untersucht und mitbetrachtet werden, da kein Kontakt mit den damaligen Eigentümern möglich war. Eine sensible Hausgartennutzung (spielende Kinder, Nahrungspflanzenanbau, etc.) wurde seinerzeit durch die beauftragten Sachverständigen nicht festgestellt.

Für die Gartenfläche des Grundstücks besteht Untersuchungs-/Sanierungsbedarf, da nicht sichergestellt ist, dass diese als Kinderspielfläche oder Haus- und Kleingarten geeignet ist. Gemäß § 7 Abs. 2 der Bodenschutzgebietsverordnung ist gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde vor einer Umgestaltung/Umnutzung der Fläche zu einer Kinderspielfläche oder zu einem Hausgarten nachzuweisen, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen nachhaltig unterbrochen wurde. Gemäß § 7 Abs. 3 Punkt 1 der Bodenschutzgebietsverordnung ist der Anbau von Nahrungspflanzen grundsätzlich verboten.

Weiterführende Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter www.duisburg.de/bodenschutzgebiet

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Anmerkung des Unterzeichners:

In einem Telefonat des Unterzeichners mit der zuständigen Fachabteilung der Stadt Duisburg wurde mitgeteilt, dass mittlerweile eine Vielzahl belasteter Grundstücke (Hausgärten) in Wanheim-Angerhausen saniert wurden. Hierfür standen Fördermittel zur Verfügung. Mittlerweile ist davon auszugehen, dass Eigentümer eventuelle Sanierungsmaßnahmen selbst bezahlen müssen.

Bietinteressenten wird vor Vermögensdisposition empfohlen, hierzu nochmals Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung bei der Stadt Duisburg zu nehmen.

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.

Der überwiegende Teil der Grundstücke in Wanheim-Angerhausen ist zwischenzeitlich saniert worden. Insofern ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert sanierte Grundstücke widerspiegelt. Dies rechtfertigt einen Risikoabschlag auf das gegenständliche Grundstück, da hier von einem nicht sanierten Zustand auszugehen ist.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 046 K 019-23).
Eingetragen am 07.08.2023

Anmerkung:

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

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

Herrschermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 19.12.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

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

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

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

3.6.3 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 unerheblich, da ab diesem Datum keine Straßenbaubeiträge von den Grundstückseigentümern oder Erbbauberechtigten mehr erhoben werden.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wurde zum Stichtag im Erdgeschoss eigengenutzt. Die Wohnungen im OG und DG standen leer und waren noch nicht vollständig geräumt.

Für die Wohnung im Dachgeschoss wurde ein familiäres Mietverhältnis bekannt gemacht, das augenscheinlich allerdings nicht mehr gelebt wird. Hier wird nach Angabe der Beteiligten nur noch eine Zahlung für Betriebskosten in Höhe von monatlich 80 Euro geleistet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Dreifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus; II-geschossig; beidseitig angebaut; Unterkellerung; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1929 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	einfacher Modernisierungsgrad
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Mit Ausnahme der gegenseitigen Wärmedämmung wurden größere energetische Maßnahmen bisher nicht durchgeführt. Das Dach ist nicht gedämmt. Es besteht nur eine Unterspannbahn
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	straßenseitige Ziegelfassade; giebelseitige Wärmedämmverbundsystem; rückseitig verputzt und ungestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Objekt umfasst drei Wohnungen. Die Angaben wurden vor Ort ermittelt bzw. veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen entnommen. Abweichungen im Detail sind möglich.

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon

1. Obergeschoss:

3 Zimmer (hiervon zwei Räume mit einem Durchbruch miteinander verbunden), Küche, Diele, Bad, Balkon

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Kellertreppe aus Betonblockstufen; Kellerboden aus Beton mit Zementestrich; Kellerwände in Ziegelmauerwerk; Nutzung der Kellerräume als Abstellräume
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Eisenbetondecke im Kellergeschoss; aufgehende Geschosse Holzbalkenlage mit Aschefüllung
Treppen:	Geschosstreppen aus Holz mit Textilbelag; Eingangsbereich im Treppenhaus ist halbhoch mit Holzpaneele verkleidet, darüber tapeziert und gestrichen
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; kleine Eingangsüberdachung
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff; straßenseitig drei verschieferte Gauben; rückseitig eine verschieferte Gaube

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Kohleöfen; Elektroeinzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	Gasboiler

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, PVC
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	teilweise mit Holzverkleidungen, teilweise tapeziert

Fenster:	Stahlkellerfenster; Fensterbänke außenseitig als Rollschicht; Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung und Dreh-/Kipp- beschlägen im EG und OG; DG Holzfenster mit Einfachverglasung; Treppenhaus mit Glasbausteinen;
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Zimmertüren aus Holz mit PVC überklebt <u>Wohnungsabschlusstüren:</u> Wohnungsabschlusstüren ebenfalls aus Holz mit Glasausschnitt und mit PVC überklebt
sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Das Badezimmer ist baujahrtypisch halbhoch gefliest. Der Boden ist baujahrtypisch farbig gefliest. Sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> • Einbauwanne • Waschtisch mit Einhebelmischbatterie • Stand-WC <p>Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p> <u>Obergeschoss:</u> Das Badezimmer ist baujahrtypisch halbhoch gefliest. Der Boden ist baujahrtypisch farbig gefliest. Sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> • Einbauwanne • Waschtisch mit Einhebelmischbatterie • Stand-WC <p>Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p> <u>Dachgeschoss:</u> Das Badezimmer ist nicht voll ausgebaut

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Kelleraußentreppe • Gauben • Balkone im EG und OG
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Be- sichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkenn- bar: <ul style="list-style-type: none"> • straßenseitige Fassade weist noch Spuren von Kriegseinwir- kung auf (Granatsplitter) • rückseitige Fassade mit Rissbildungen > 2 mm

- schadhafte Einfriedungsmauer
- Nach Angabe der Beteiligten ist im Obergeschoss straßenseitig rechts ein Fußboden leicht abfällig. Seitens des Unterzeichners wird eine vertiefende Untersuchungen empfohlen.
- Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsmerkmalen
- bei Starkregen stand der Keller in den letzten Jahren mehrfach unter Wasser; eine Rückschlagklappe ist nicht vorhanden
- Straßenseitige Innenwand in der Wohnung im EG mit Rigips verkleidet; dahinter liegenden Feuchtigkeiten sind nicht auszuschließen
- In der Wohnung im OG in einem straßenseitigen Raum Feuchtigkeitsmerkmale im Übergangsbereich zwischen Wand und Decke mit Rissbildungen und abgelöster Tapete

Zustandsbesonderheiten und Allgemeinbeurteilung::

Der bauliche Allgemeinzustand ist unterdurchschnittlich. Es bestehen Bauschäden. Das Gebäude ist in weiten Teilen wirtschaftlich überaltert.

Die beiden leerstehenden Wohnungen im OG und DG befinden sich in einem nicht bewohnbaren Zustand. Hier besteht nach Räumung durchgreifender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf bis zu einer nachhaltigen Neuvermietung oder Eigennutzung. U.a. ist der Einbau von Heizungen erforderlich.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine vorhanden

4.3 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. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Außenmaße des Hauses

ca. 10,00 m x ca. 10,05

Geschossfläche (wertrelevant):

ca. 276,38 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 207 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = rd. 1,3

Wohnfläche(n) (WoFIV):

Wohnung (EG)	ca. 75 m ²
Wohnung (OG)	ca. 75 m ²
Wohnung (DG)	ca. 62 m ²
Insgesamt	ca. 212 m ²

4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (Das Grundstück ist eingefriedet durch eine Mauer mit aufgesetzten Zaun)
- Pflasterungen
- Anpflanzungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). 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 21).

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21). 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 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags 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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

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.

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

Sachwertverfahren

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Wanheimer Straße--Mehrfamilienhäuser) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	207 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.01.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Wanheimer Straße-- -Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 150,00 €/m ²	
WGFZ	1	1,3	× 1,14	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	207	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	II	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	171,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	171,00 €/m²	
Fläche	×	207 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	35.397,00 € rd. 35.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 insgesamt **35.400 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21 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 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 21)

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 21). 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 21)

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21)

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.

Ertragswertberechnung Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	ca. 75		5,50	412,50	4.950,00
	2	Wohnung OG	ca. 75		5,50	412,50	4.950,00
	3	Wohnung DG	ca. 62		5,52	342,24	4.106,88
Summe			ca. 212	-		1.167,24	14.006,88

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.006,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.174,14 €
jährlicher Reinertrag	= 9.832,74 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,95 % von 35.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 690,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.142,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,95 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,640
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 216.127,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 35.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 251.527,28 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 251.527,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 140.000,00 €
Ertragswert	= 111.527,28 €
	rd. 112.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.11.2021) der Stadt Duisburg abgeleitet.

Beim Mietspiegel 2021 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB wird für den Standort nicht erhoben.

Netto-Mietspiegel 2021 in Euro/m ²	Gruppe I vor 1948 bezugsfertig		Gruppe II zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig		Gruppe III zwischen 1961 und 1974 bezugsfertig		Gruppe IV zwischen 1975 und 1984 bezugsfertig		Gruppe V zwischen 1985 und 1994 bezugsfertig		Gruppe VI ab 1995 bezugsfertig	
	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
Ab 30m ² bis 50 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,99 - 5,62 5,30	5,19 - 5,84 5,51	5,43 - 6,00 5,72	5,49 - 6,29 5,90	5,34 - 6,05 5,70	5,43 - 6,33 5,89	5,51 - 6,23 5,87	5,71 - 6,75 6,23	6,11 - 6,70 6,40	5,98 - 7,61 6,79	6,91 - 8,21 7,56	7,06 - 8,98 8,02
bis 70 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,88 - 5,47 5,17	5,07 - 5,70 5,38	5,30 - 5,80 5,56	5,53 - 6,18 5,86	5,33 - 5,79 5,57	5,49 - 6,27 5,89	5,52 - 6,07 5,80	5,80 - 6,52 6,16	5,85 - 6,83 6,34	5,91 - 7,52 6,72	6,73 - 8,25 7,48	7,78 - 8,09 7,94
bis 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,93 - 5,56 5,24	4,94 - 5,53 5,24	5,31 - 5,85 5,59	5,59 - 6,14 5,86	5,25 - 5,75 5,49	5,32 - 5,89 5,61	5,50 - 5,99 5,75	5,69 - 6,51 6,10	6,10 - 6,47 6,29	5,85 - 7,47 6,67	6,81 - 8,06 7,43	7,77 - 8,00 7,88
über 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,98 - 5,73 5,35	4,96 - 5,75 5,35	5,24 - 5,82 5,52	5,41 - 6,10 5,76	5,17 - 5,80 5,48	5,26 - 5,72 5,48	5,33 - 5,73 5,52	5,62 - 6,38 6,00	6,05 - 6,32 6,18	5,75 - 7,35 6,54	6,99 - 7,66 7,32	7,72 - 7,82 7,77

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Art und Ausstattung der Wohnungen nach einer unterstellten Teilmodernisierung, hält der Unterzeichner einen Ansatz im unteren Bereich der Spanne (fiktives Baujahr) in Höhe 5,50 €/m² bzw. 5,52 €/m² für marktüblich.

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 2021).

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 2021).

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 2021).

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 2021 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 2021), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

- für die Mieteinheit Wohnung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.012,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	94,32
Summe			1.450,82 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.012,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	94,32
Summe			1.450,82 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	837,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	76,93
Summe			1.257,93 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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 2023 (S. 53) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser **1,8 %** mit einer Standabweichung von $\pm 1,7$ Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,
- der Restnutzungsdauer sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall einen **objektspezifischen Liegenschaftszinssatz** (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von **1,95 %** für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Dreifamilienhäusern 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 Unterhaltungszustaus 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 (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1929 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 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 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	1,0	0,0	Tlw.
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	Tlw.
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		2,0	6,0	

Ausgehend von den 8 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 (2024 – 1929 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 48 Jahren =) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Dreifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• Bauschäden Rissbildungen Fassade	-5.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
• Räumung Wohnung DG	-3.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-130.000,00 €
• Dreifamilienhaus	-130.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
• Sicherheitsabschlag aufgrund der vorliegenden Altlastenauskunft	-2.000,00 €
Summe	-140.000,00 €

6 Verkehrswert

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

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.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 47249 Duisburg, Friemersheimer Straße 33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Huckingen	2008	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Huckingen	13	178

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 mit rd.

112.000 €

in Worten: einhundertzwölftausend Euro

ermittelt.

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

Duisburg, den 11. Januar 2024



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

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 2023
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023

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 Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 7: Altlastenauskunft der Stadt Duisburg

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 22



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 22



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 22



Bild 5: Gartenansicht



Bild 6: Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsmerkmalen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 22



Bild 7: Kellerausschnitt



Bild 8: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 22



Bild 9: Kellerausschnitt

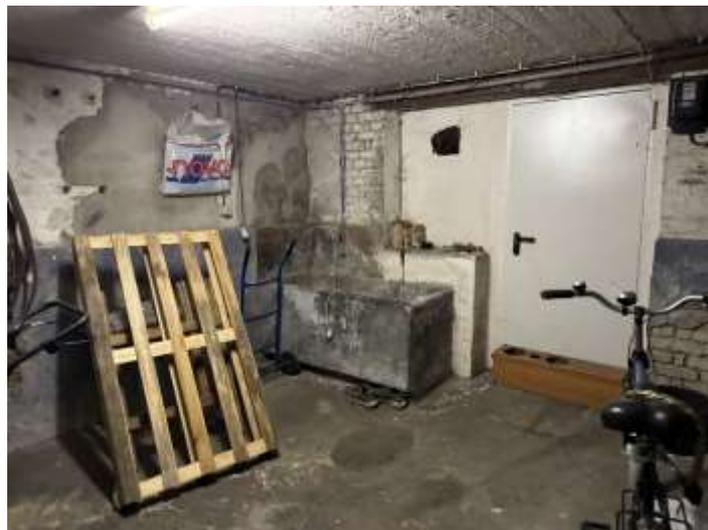


Bild 10: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 22



Bild 11: Kellerausschnitt



Bild 12: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 22



Bild 13: Elektrik

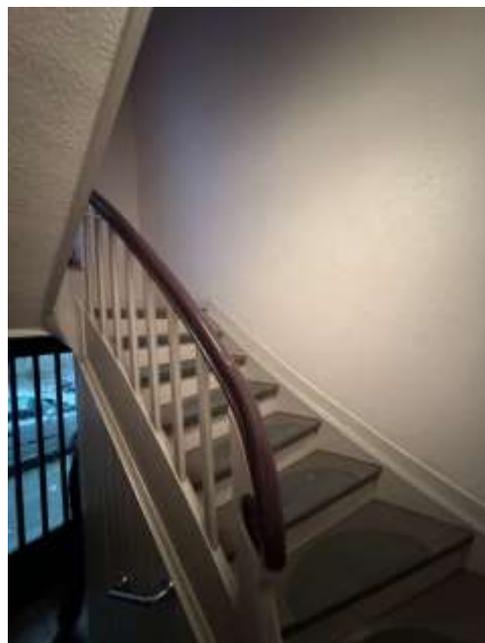


Bild 14: Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 22



Bild 15: Wohnung EG



Bild 16: Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 22



Bild 17: Wohnung EG



Bild 18: Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 22



Bild 19: Wohnung EG

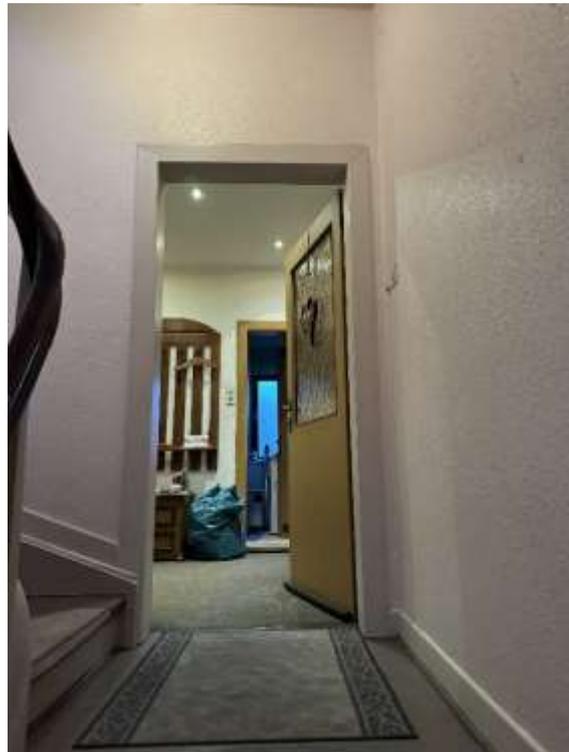


Bild 20: Wohnung OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 22



Bild 21: Wohnung OG



Bild 22: Wohnung OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 22



Bild 23: Wohnung OG



Bild 24: Wohnung OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 22



Bild 25: Wohnung OG



Bild 26: Wohnung OG Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 22



Bild 27: Wohnung OG Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 22



Bild 29: Wohnung DG



Bild 30: Wohnung DG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 22



Bild 31: Wohnung DG



Bild 32: Wohnung DG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 22

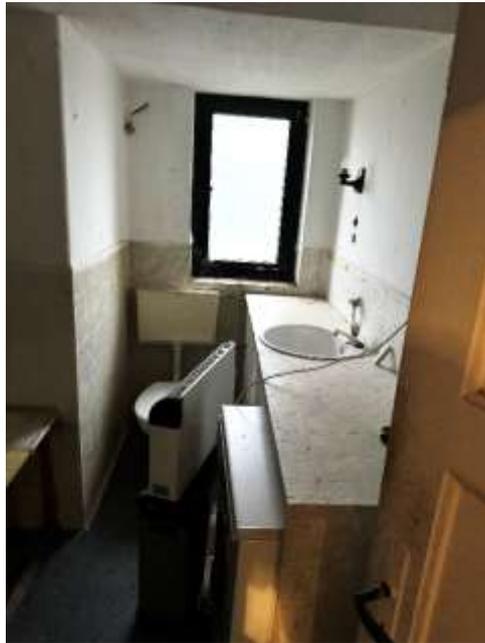


Bild 33: Wohnung DG



Bild 34: Wohnung DG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 22



Bild 35: Wohnung DG

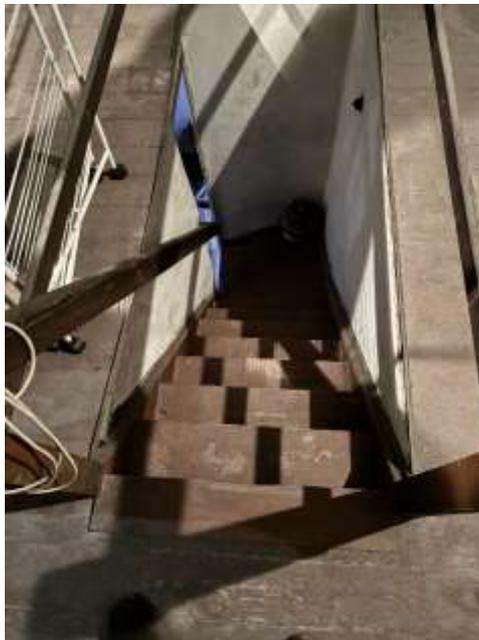


Bild 36: Zugang Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 22



Bild 37: Spitzboden



Bild 38: Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 22



Bild 39: Schadensbild Balkon EG



Bild 40: Schadensbild Balkon EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 22



Bild 41: Schadensbild Fassade / Kelleraußentreppe



Bild 42: Schadensbild Balkon OG

Anlage 1: Fotodokumentation

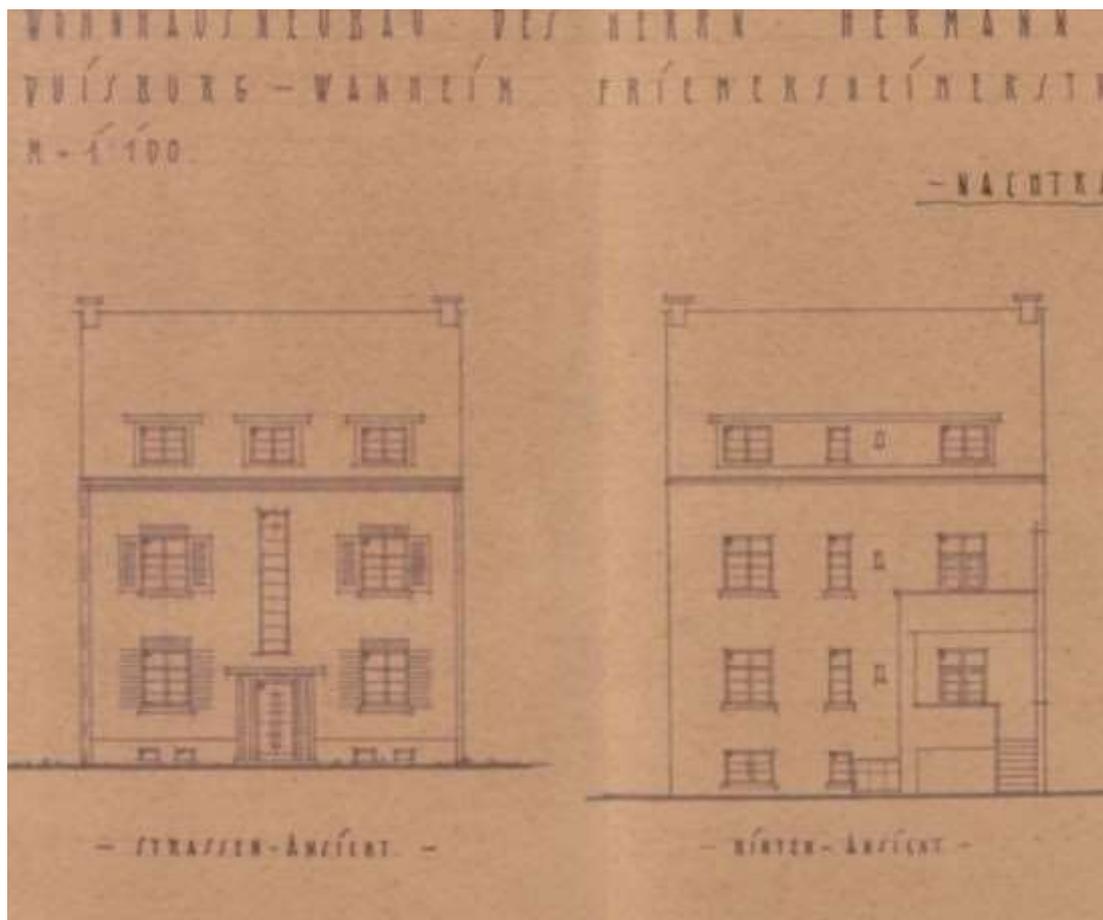
Seite 22 von 22



Bild 43: Schadensbild Treppe Balkon EG

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

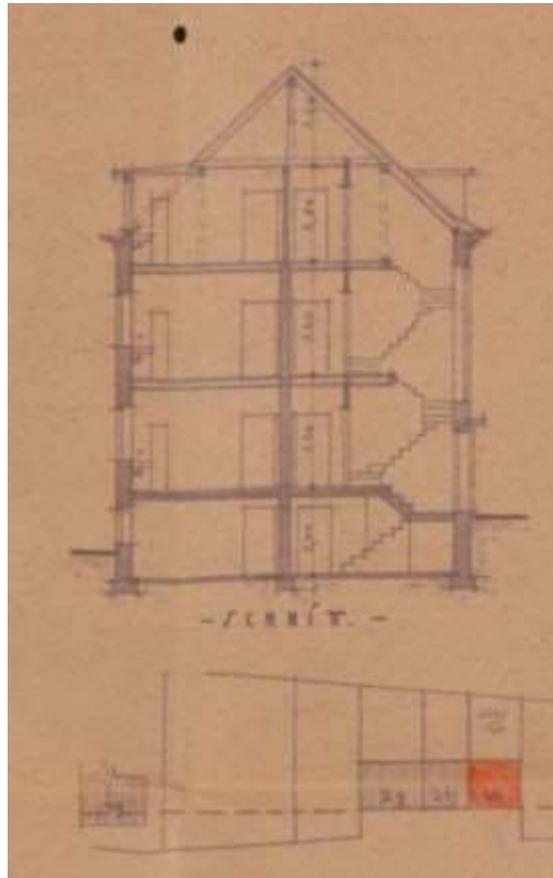
Seite 1 von 6



Grundriss Ansichten Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg
1:

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

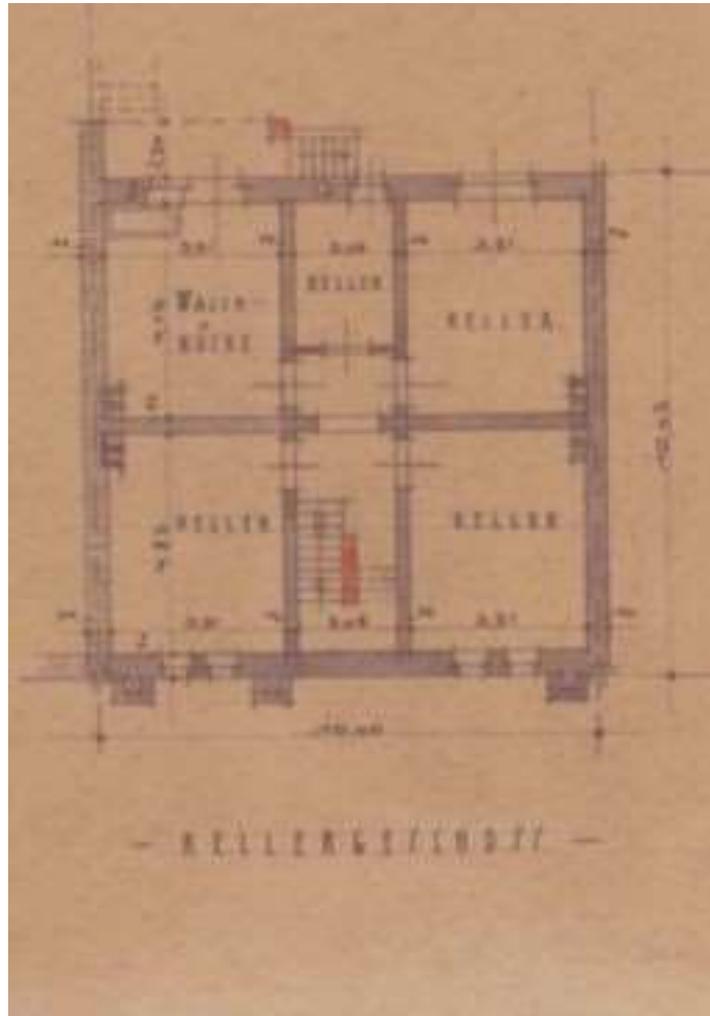
Seite 2 von 6



Grundriss Schnitt Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg
2:

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

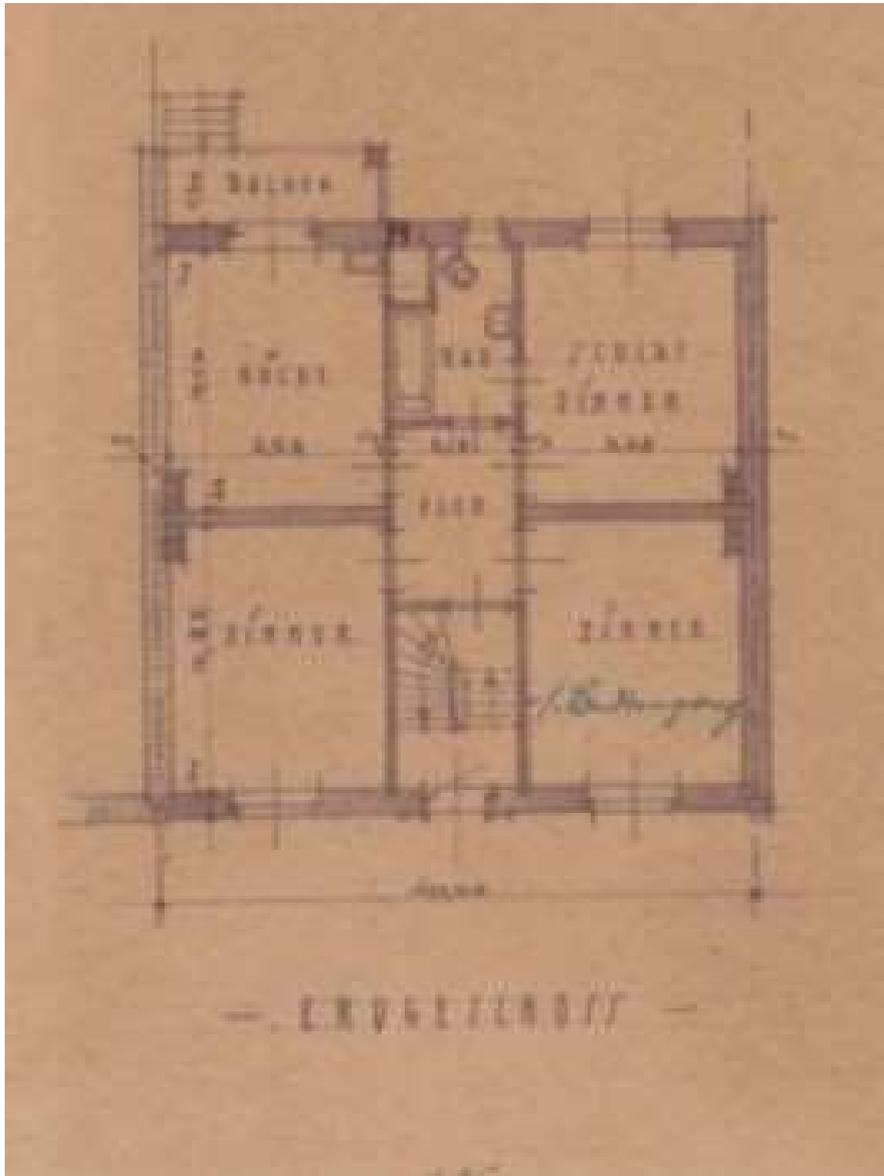
Seite 3 von 6



Grundriss Kellergeschoß Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg
3:

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

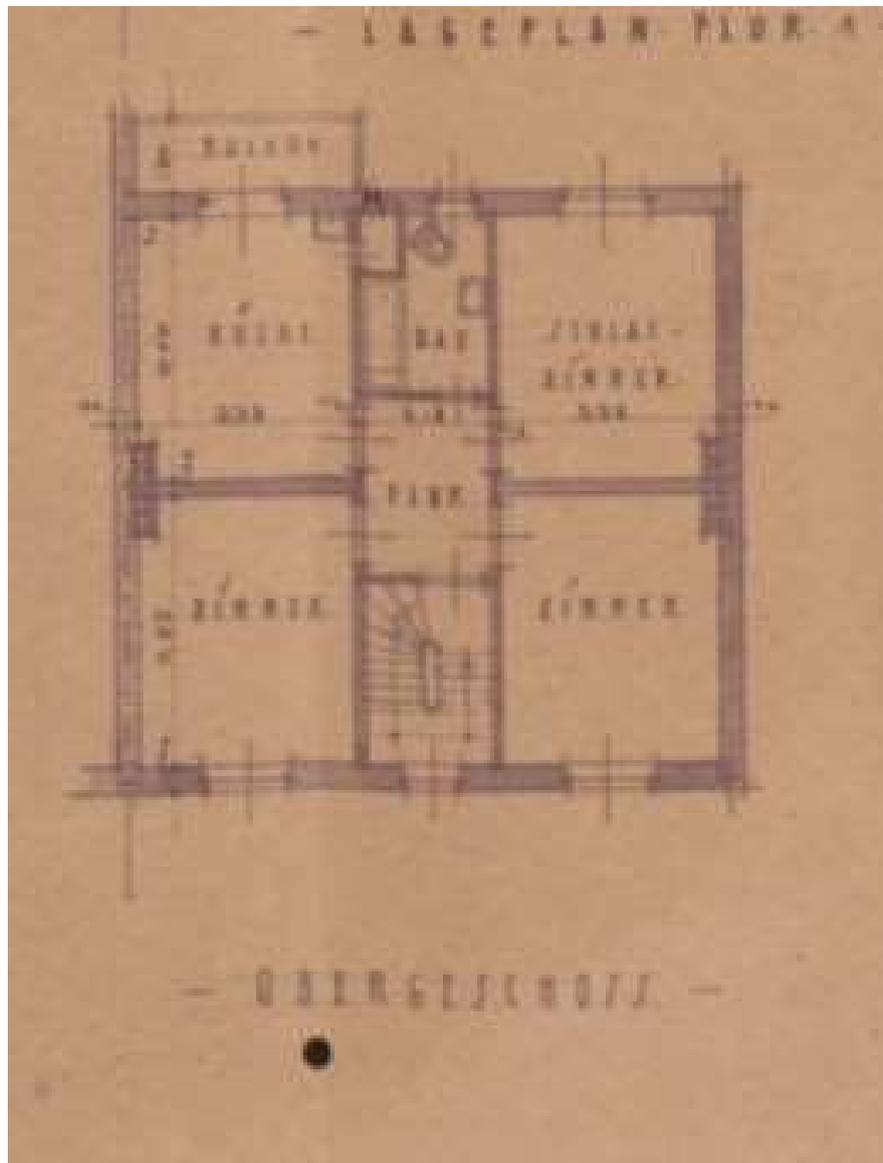
Seite 4 von 6



Grundriss Erdgeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg
4:

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

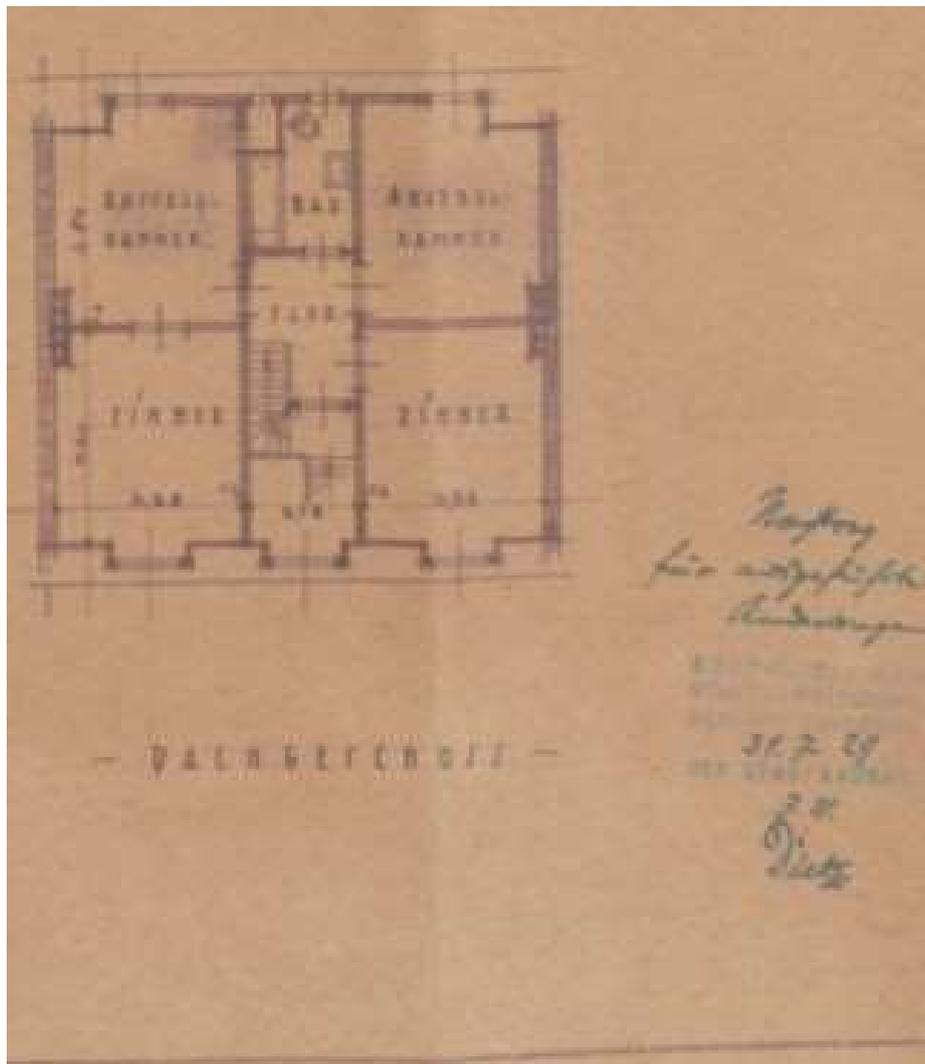
Seite 5 von 6



Grundriss Obergeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg
5:

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

Seite 6 von 6



Grundriss Dachgeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg
6:

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

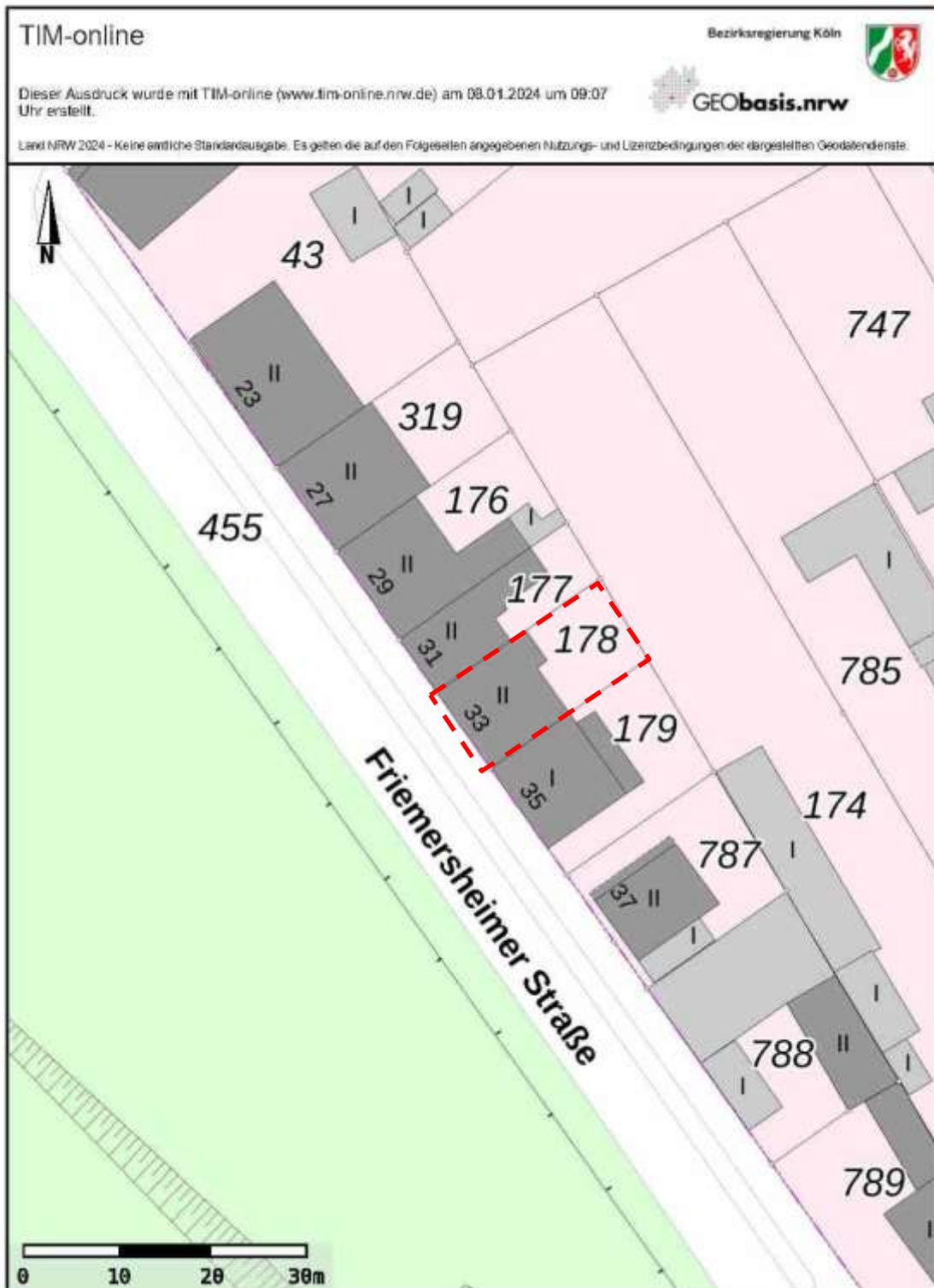
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal.NRW NRW - Umgebungslärm Straße

Seite 1 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal.NRW NRW - Umgebungslärm Straße

Seite 2 von 4

GEOportal.NRW

Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen

Bauen & Wohnen

ALKIS

Flurstücke

Flurstücke

Flurstück

3285

Flurstück mit Flurstücksnummer

3285

Flurstück mit abweichendem Rechtszustand

----- Strittige Grenze

28/3

Zusammengehörende Flurstücksteile mit Überhaken

○ — Grenzpunkt abgemarkt
— Grenzpunkt, Art der Abmarkung nicht bekannt

Gebietsgrenzen

- · · · · · Grenze der Flur
- · · · · · Grenze der Gemarkung
- · · · · Grenze der Region, Grenze des Landkreises
- · · · · Grenze des Regierungsbezirks
- · · · · Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Bezeichnungen

Bornheim Kreisangehörige Gemeinde, Stadt, kreisfreie Stadt

Schwabing Wohnplatz

Im Esch Gewannbezeichnung

Weitere Themen

Bauwerke

WMS Umgebungslärmkartierung 2017 Runde 3
Industriefläche, Nachtpegel L_{Night}

Industrie nachts

L_{night} / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

■ Gebäude
— Gemeindegrenzen

Industriefläche, 24h-Pegel L_{den}

Industrie 24h

L_{den} / dB(A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

■ Gebäude
— Gemeindegrenzen

Flugverkehr, Nachtpegel L_{Night}

Flugverkehr nachts

L_{night} / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

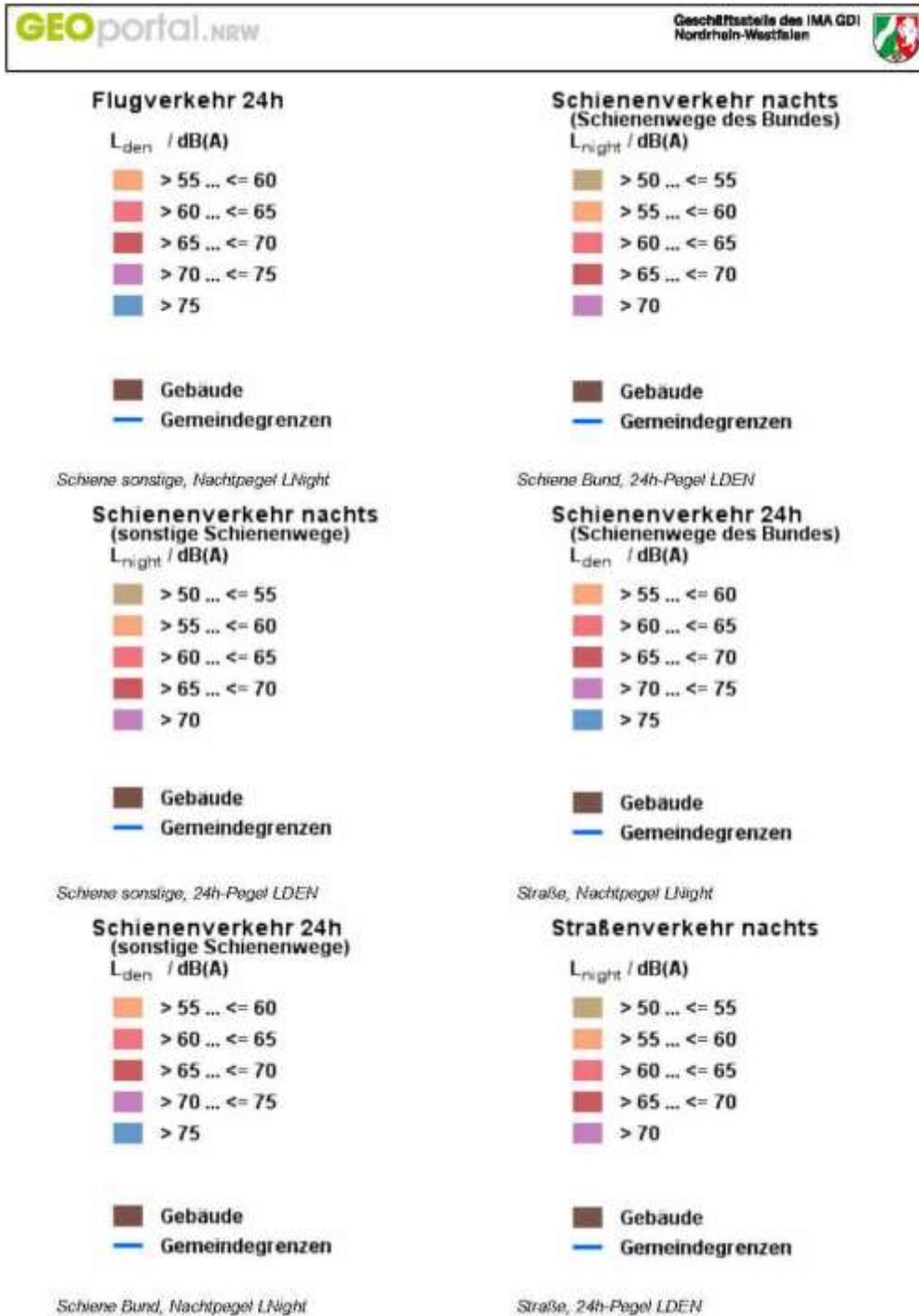
■ Gebäude
— Gemeindegrenzen

Flugverkehr, 24h-Pegel L_{den}

Quelle: GEOportal.NRW

Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal.NRW NRW - Umgebungslärm Straße

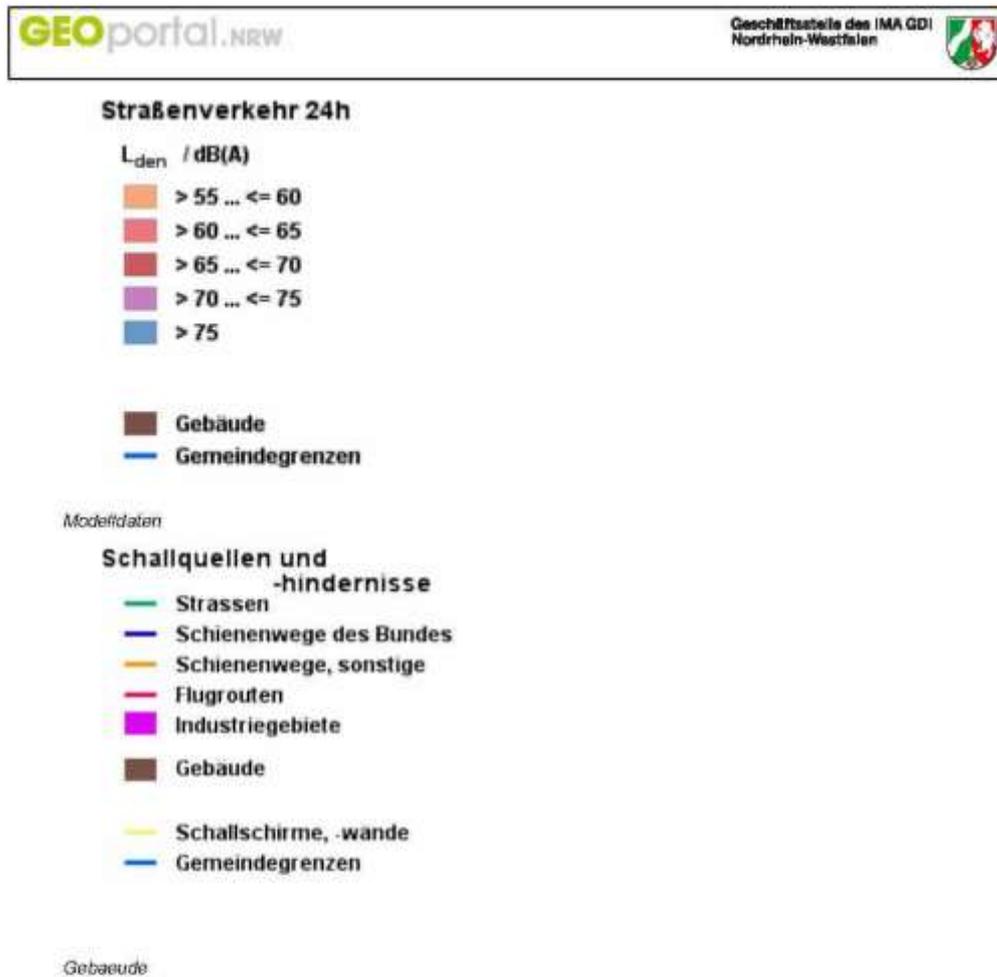
Seite 3 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal.NRW NRW - Umgebungslärm Straße

Seite 4 von 4



Quelle: GEOportal.NRW

Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

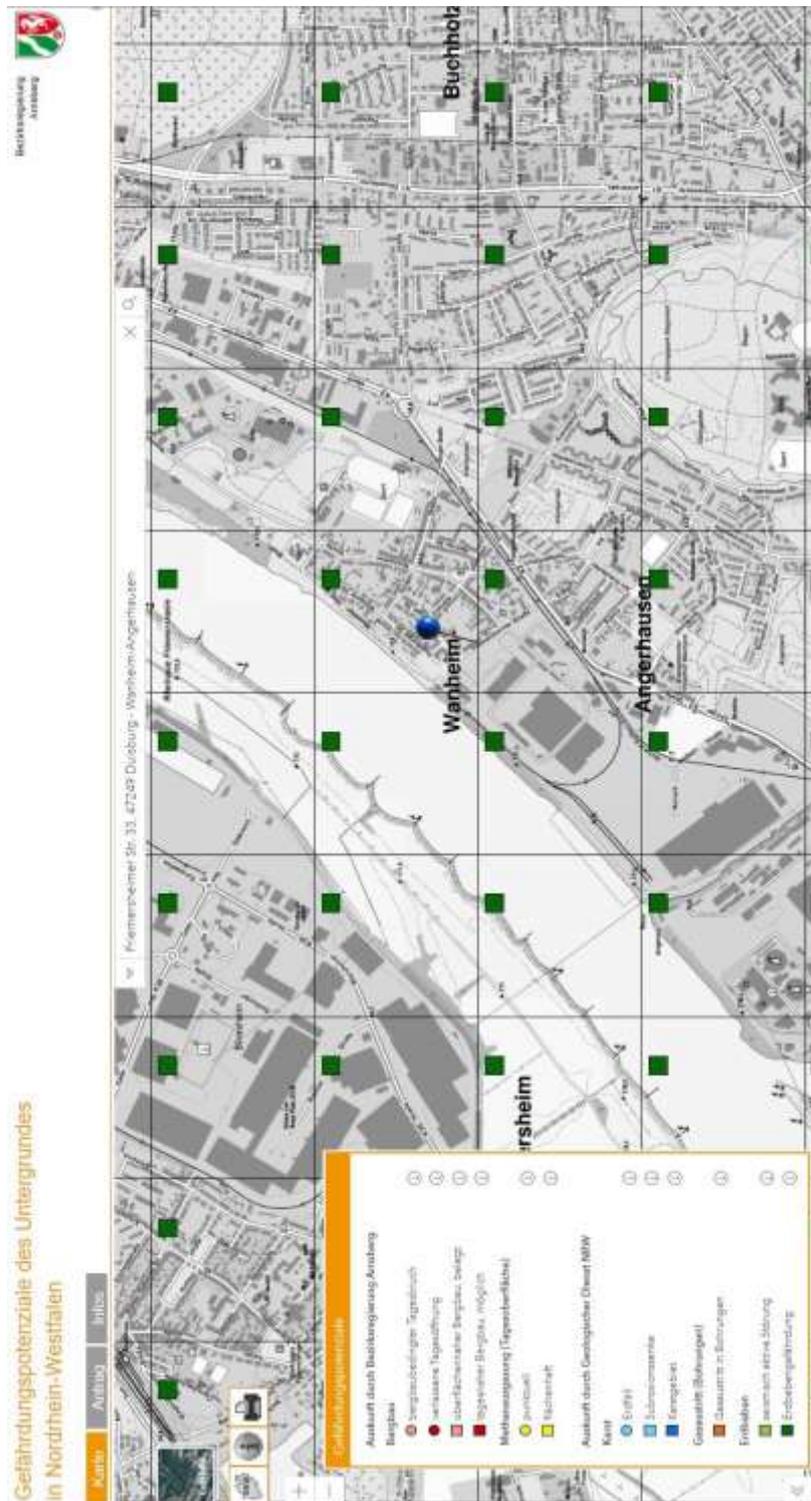


Abb. 1: Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 7: Altlastenauskunft der Stadt Duisburg

Seite 1 von 2

Der Oberbürgermeister
**Amt für Baurecht und
 betrieblichen Umweltschutz**
 Untere Bodenschutzbehörde
 63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg

28.12.23



Sachverständigenbüro
 Lars Wegmann
 Bismarckstr. 142
 47057 Duisburg

21.12.2023

Ihre Nachricht vom 18.12.2023	Ihr Zeichen 046 K 019-23	Mein Zeichen 63-12 lbels	Auskunft erteilt Herr lbels
Zimmer 1	Telefon 0203/283-5733	Telefax 0203/283-2827	E-Mail c.lbels@stadt-duisburg.de

Grundstück: Friemersheimer Str. 33
Gemarkung: Huckingen, Flur: 13, Flurstück: 178

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrter Herr Wegmann,

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. Flurstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Dennoch besteht auf dem Grundstück der Verdacht auf das Bestehen schädlicher Bodenveränderungen.

Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt im Teilgebiet 1 des mittels Rechtsverordnung festgesetzten Bodenschutzgebietes Duisburg (Bodenschutzgebietsverordnung). In diesem Gebiet liegen maßgebliche Belastungen des Oberbodens mit Schwermetallen vor. Zur Abwehr von möglichen Gefahren über die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Pflanze“ wurden vorhandene Hausgartenflächen in diesem Gebiet untersucht und anschließend entsprechend den angetroffenen Belastungen saniert.

Friedrich-Wilhelm-Str. 96
 Duisburg
 Öffnungszeiten:
 Montag bis Freitag, nach Absprache

Internet: www.duisburg.de
 Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3506 0000 0200 2004 00
 Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und
 Bankverbindungen finden Sie auf duisburg.de/hinweise

Call Duisburg
 02 03 94 00 0
 Servicetelefon der Stadt

Anlage 7: Altlastenauskunft der Stadt Duisburg

Seite 2 von 2

Das von Ihnen angefragte Grundstück konnte seinerzeit nicht untersucht und mitbetrachtet werden, da kein Kontakt mit den damaligen Eigentümern möglich war. Eine sensible Hausgartennutzung (spielende Kinder, Nahrungspflanzenanbau, etc.) wurde seinerzeit durch die beauftragten Sachverständigen nicht festgestellt.

Für die Gartenfläche des Grundstücks besteht Untersuchungs-/Sanierungsbedarf, da nicht sichergestellt ist, dass diese als Kinderspielfläche oder Haus- und Kleingarten geeignet ist.

Gemäß § 7 Abs. 2 der Bodenschutzgebietsverordnung ist gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde vor einer Umgestaltung/Umnutzung der Fläche zu einer Kinderspielfläche oder zu einem Hausgarten nachzuweisen, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen nachhaltig unterbrochen wurde.

Gemäß § 7 Abs. 3 Punkt 1 der Bodenschutzgebietsverordnung ist der Anbau von Nahrungspflanzen grundsätzlich verboten.

Weiterführende Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter www.duisburg.de/bodenschutzgebiet.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

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

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

Verwaltungsgebühr:

Die für diese Auskunft zu entrichtende Verwaltungsgebühr wird gemäß Tarifstelle 8.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVwGebO NRW) vom 08.08.2023, auf

70,- Euro

festgesetzt.

Wie vereinbart geht Ihnen die Rechnung gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christof Ibels