



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

338/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 227“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, **Nr. 3** des
Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Spitzboden, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes

Ziethenstraße 3

47198 DUISBURG

(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“)



Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentums Nr. 3** wurde
zum Stichtag **05. Dezember 2023** ermittelt mit

rd. 92.500,- €

(ohne Innenbesichtigung)

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

- Bewertungsobjekt : 338/1.000 Miteigentum an dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung
„Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 227“
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Spitzboden, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes
- Postalische Anschrift : Ziethenstraße 3
47198 Duisburg
(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“)
- Auftraggeber : Amtsgericht Duisburg
Kardinal-Galen-Straße 124-132
47058 Duisburg
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Duisburg vom
18. Juli 2023
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230055AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 046 K 024/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
→ Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 02. August 2023
→ fernmündliche Auskunft der Stadt Duisburg über das zu berücksichtigende Planungsrecht vom 02. August 2023
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 02. August 2023
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 02. August 2023
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 07. August 2023
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 07. August 2023
→ schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 03. August 2023

- Grundbuchauszug vom 26. Juni 2023 in beglaubigter Ablichtung
- Ablichtung der Teilungserklärung vom 31. Oktober 1997 (UR.-Nr. 236/97) einschließlich Bescheinigung der Stadt Duisburg (Abgeschlossenheitserklärung) vom 20. Oktober 1997 samt Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2023
- zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg (Stand 01. November 2021)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 05. Dezember 2023
- etc.

Besichtigungstermin	:	05. Dezember 2023
Wertermittlungsstichtag	:	05. Dezember 2023
Qualitätsstichtag	:	05. Dezember 2023

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen **Wohneinheit Nr. 3** als auch des **gemeinschaftlichen Eigentums** konnte **nicht** durchgeführt werden, so dass sich die örtlichen Begutachtungen lediglich auf eine **äußere Innaugenscheinnahme** beschränkte.

Allgemeine Hinweise:

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	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 maßgeblich ist.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung.....	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung.....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe, Gegenstand des Gutachtens	12
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund	14
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung.....	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	15
4.1.	Bauplanungsrecht.....	15
4.2.	Bauordnungsrecht	15
4.3.	Denkmalschutz	15
4.4.	Altlastenkataster	16
4.5.	Baulasten.....	17
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation.....	18
6.	Objektbeschreibung	19
6.1.	Allgemein	19
6.2.	Vermarktungsfähigkeit.....	21
6.3.	Energetische Qualität	21
6.4.	Raumprogramm.....	21
6.5.	Baubeschreibung.....	21
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	22
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	23
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand des Allgemeineigentums.....	24
6.5.4.	Raumausstattung und Ausbauzustand des Sondereigentums Nr. 3	24
6.5.5.	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Außenanlagen	25
6.5.6.	Baumängel und Bauschäden, Zustandsbesonderheiten	25
7.	Wohnflächenberechnung.....	27

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	28
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	28
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	28
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	28
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	29
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	29
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	30
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	30
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	33
9.1.	Bodenrichtwert.....	33
9.2.	Bodenwertermittlung.....	34
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	35
9.4.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 3	36
10.	Ertragswertverfahren	37
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	37
10.2.	Ertragswertermittlung.....	39
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
11.	Vergleichswertermittlung.....	43
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb der Vergleichswertermittlung	43
11.2.	Vergleichsfaktor / Immobilienrichtwert	44
11.3.	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	45
11.4.	Erläuterung zur Vergleichswertanpassung	46
11.5.	Vergleichswert	47
11.6.	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	47
12.	Verkehrswertermittlung	48
13.	Schlussbestimmung.....	50
14.	Verzeichnis der Anlagen	51

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

338/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 227“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Dachgeschoss, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und
Spitzboden, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes

Ziethenstraße 3

47198 DUISBURG

(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“)

zum Wertermittlungstichtag

05. Dezember 2023

(ohne Innenbesichtigung)

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21)	=	17.800 €
--	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	91.800 €
------------------------------------	---	----------

Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 21)	=	95.500 €
---------------------------------------	---	----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>92.500 €</u>
--------------------------------------	---	------------------------

in Worten:

ZWEIUNDNEUNZIGTAUSENDFÜNFHUNDERT EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : 338/1.000 Miteigentum an dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung

„Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 227“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Spitzboden, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes

Postalische Anschrift : Ziethenstraße 3
47198 Duisburg
(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 26. Juni 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg-Ruhrort, Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Homberg, Blatt 8814**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück
lfd. Nr. 1 : 338/1.000 (dreihundertachtunddreißig/eintausendstel) Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	:	Homberg
Flur	:	17
Flurstück	:	227
Lage	:	Ziethenstraße 3
Wirtschaftsart	:	Hof- und Gebäudefläche
Fläche	:	227 m²

Hinweise : Die Flächen wurden am 02. August 2023 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!

*verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Spitzboden, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes.*

Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 8812, 8813) gehörenden Sondereigentumsrechte und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 31. Oktober 1997 (UR. Nr. 236/97 Notar [REDACTED]) Bezug genommen.

Eingetragen am 15. Dezember 1997.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Im Schnittpunkt zweier Regionen, der Region Niederrhein sowie der Rhein-Ruhr-Region, dem so genannten Ruhrgebiet, gelegen ist die kreisfreie Stadt Duisburg dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Oberzentrum geführt. Sie gehört zu den fünfzehn größten Städten der Bundesrepublik Deutschland und befindet sich, mit einer Fläche von rd. 232,82 km², geographisch rechts- sowie linksrheinisch am westlichen Rande des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Duisburger Stadtgebiet grenzt südlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf, nördlich an die Stadt Dinslaken, östlich an die Städte Mülheim und Oberhausen sowie westlich an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg an. Es umfasst 46 Ortsteile, welche zu sieben Stadtbezirken zusammengeschlossen sind.

In Duisburg leben rd. 507.900 Einwohner, davon rd. 126.461 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von rd. 24,9 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 30. Juni 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2023 rd. 12,5 % und ist somit oberhalb des Landes- (rd. 7,2 %) und des Bundesdurchschnittes (rd. 5,7 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 26. Januar 2024).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg ist seit Beginn der 90er Jahre negativ verlaufen. Der Landesbetrieb für Information und Technik NRW prognostiziert des Weiteren ein Absinken der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2040 auf ca. 463.000 Einwohner.

Eine günstige geographische Lage, auch aus europäischer Sicht, sowie eine gute Verkehrsanbindung per Wasser, Schiene, Straße und Flughafen machen die Stadt zu einer der Logistikkreuzungen innerhalb Europas. Nicht zuletzt der Duisburger Binnenhafen, einer der bedeutendsten in der Welt und der größte innerhalb Europas, gilt als wichtiger Hinterland-Hub der großen Seehäfen Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen.

Das heutige Stadtbild wird ferner geprägt durch die in Duisburg ansässige Stahlindustrie mit ihren Hochöfen und Fabrikanlagen, wobei es sich auch hier, aus Produktionsgesichtspunkten, um einen der wichtigsten Stahlstandorte in Europa handelt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“, westlich des Rheins sowie rd. 9 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der rheinübergreifende drittgrößte Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“ weist auf einer Fläche von rd. 37 km² rd. 42.000 Einwohner auf (entspricht einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.100 Einwohner/km²), von denen es sich bei rd. 8.800 Personen um nichtdeutsche Mitbürger handelt, was einem Anteil von rd. 21,0 % entspricht.

Während sich der Stadtteil „Ruhrort“ rechtsrheinisch befindet, handelt es sich bei den darüber hinaus zugehörigen Stadtteilen „Baerl“, „Alt-Homborg“ und „Hochheide“ um die nördlichsten sowie linksrheinischen Ortsteile des Duisburger Stadtgebietes.

Mit rd. 3,20 km² handelt es sich bei „Hochheide“ um den flächenmäßig kleinsten Stadtteil dieses Stadtbezirks. Siedlungstechnisch ist er sowohl mit dem östlich gelegenen Nachbarstadtteil „Alt-Homborg“ als auch ohne erkennbare Kommunalgrenze mit der sich westlich anschließenden Nachbarstadt Moers eng verbunden sowie nahtlos in diese übergehend strukturiert.

Im Stadtteil „Hochheide“ selbst leben rd. 15.800 Einwohner, davon rd. 4.400 nichtdeutsche Bürger (entspricht einem Anteil rd. 27,7 %; Stand 30. Juni 2023).

Das öffentliche Straßengelände „Ziethenstraße“ liegt mitten in einem Wohnviertel, rd. 1 km Luftlinie südöstlich der Kommunalgrenze zur Nachbarstadt Moers. Es verbindet auf einer Gesamtstrecke von rd. 150 m die „Poststraße“ mit der „Ottostraße“, wobei die beiden letztgenannten Verkehrsflächen

in nördlicher Richtung jeweils nach rd. 160 m („Poststraße“) bzw. rd. 300 m („Ottostraße“) in die „Moerser Straße“ münden, welche als eine der Hauptverkehrsadern der Stadtteile „Hochheide“ und „Alt-Homberg“ fungiert. Darüber hinaus führt sie direkt in das Moerser Stadtgebiet und wird dort mit der Widmung „Homberger Straße“ weitergeführt.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird im Wesentlichen geprägt durch eine II- bis III-geschossige Wohnbebauung in teilweise geschlossener sowie teilweise offener Bauweise.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteils „Hochheide“, als auch in der Duisburger Innenstadt, in rd. 9 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Hochheide“, insbesondere im Bereich des verfahrensgegenständigen Grundstücks, aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten, um eine „einfache bis mittlere Wohnlage“ handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Homberg/Ruhrort/Baerl (400)
Ortsteil	:	Hochheide (403)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	507.900 (Stand 30. Juni 2023)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“	:	42.049 (Stand 30. Juni 2023)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Hochheide“	:	15.783 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“	:	rd. 37,06 km ²
Größe des Stadtteils „Hochheide“	:	rd. 3,20 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, www.duisburg.de, Abrufdatum 26. Januar 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 911, 929, 916, 917, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt einschl. des gesamten Stadtgebietes sowie in Richtung des Moerser Stadtgebietes ist u. a. anhand der nächstgelegenen Haltestelle „Duisburg Ottostraße“, welche sich in einer Entfernung von rd. 400 m befindet, fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, ca. 9 km entfernt vom Bewertungsobjekt, gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Gleichzeitig verfügt die Stadt Duisburg über sehr gute Anbindungen an das Bundesautobahnnetz.

Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet.

Auf der Nord-Süd-Achse kreuzen die Bundesautobahnen A 57, A 59 und die A 3 die Stadt, auf der West-Ost-Achse die A 40 und die A 42.

Die Autobahnauffahrt „Duisburg-Rheinhausen“ zur Bundesautobahn A 40 (Venlo (NL) – Essen) ist in einer Entfernung von rd. 1,5 km (5 Minuten Fahrzeit) gelegen und die Anschlussstelle „Duisburg-Baerl“ zur BAB 42 (Kamp-Lintfort – Oberhausen/Herne) erreicht man nach rd. 6,0 km bzw. 10 Fahrzeit.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ befindet sich vom Bewertungsobjekt aus in einer Entfernung von rd. 40 km und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen an.

3.) größere Städte (in der Umgebung)

Moers	:	rd.	5 km
Duisburg (Innenstadt)	:	rd.	9 km
Oberhausen	:	rd.	20 km
Dinslaken	:	rd.	20 km
Mülheim	:	rd.	25 km
Krefeld	:	rd.	25 km
Bottrop	:	rd.	30 km
Essen	:	rd.	30 km
Gelsenkirchen	:	rd.	35 km
Düsseldorf	:	rd.	40 km
Köln	:	rd.	80 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind innerhalb des Stadtteils „Hochheide“ in teilweise fußläufiger Entfernung sowie in dem benachbarten Ortsteil „Alt-Homberg“ sowie der Nachbarkommune „Moers“ vorhanden.

Darüber hinaus befinden sich Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette ebenfalls im rd. 9 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

3.4. Schulische Versorgung

Mit Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis hin zur Hochschule in einer Gesamtanzahl von rd. 200 Schulen im gesamten Stadtgebiet umfasst das Schulsystem der Stadt Duisburg alle wichtigen allgemeinbildenden Schulformen.

Ferner ist in Duisburg die „Gerhard-Mercator-Universität“ ansässig, welche über zahlreiche Wirtschaft- und Geisteswissenschaften in ihrem Bildungsangebot verfügt. Dieses Angebot wird weiterhin ergänzt durch eine umfangreiche Anzahl von Sonder- und Abendschulen.

Im näheren Einzugsgebiet (Stadtteile „Baerl“, „Hochheide“ und „Alt-Homberg“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von rd. 3 km bis 8 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

Des Weiteren sind verkehrsgünstig im Duisburger Stadtgebiet auf der östlichen Rheinseite (Stadtteile „Beeckerwerth“, „Laar“, „Ruhort“ u. a.) als auch in der Nachbarstadt Moers weitere derartige Einrichtungen gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe, Gegenstand des Gutachtens

Das zur Bewertung anstehende Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“ und ist dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homborg, Flur 17, Flurstück 227“ zugehörig. Das Areal verfügt über eine Gesamtgröße von 227 m², ist rechteckig zugeschnitten und grenzt nordöstlich auf einer Länge von rd. 10,0 m an das öffentliche Straßengelände „Ziethenstraße“ an.

Das verfahrensgegenständige Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus in 2-geschossiger Bauweise bebaut, welches sowohl als Straßenrandbebauung sowie entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze grenzständig gelegen ist und über einen nahezu rechteckigen Grundriss nebst rückwärtigem Vorsprung verfügt.

Ferner befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Schuppen als auch eine aufgeständerte Überdachung, von denen lediglich die erstgenannte bauliche Anlage in dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster dargestellt ist. Bedingt durch den Umstand, dass es sich bei der aufgeständerten Überdachung nicht um ein Bauwerk mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt, unterliegt es auch nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier zu betrachtenden Grundstücks betreffen, sowie anderweitige als auch verkehrswertrelevante Grundstücksmerkmale wurden im Rahmen der durchgeführten als auch eingeschränkten Ortsbesichtigung nicht festgestellt bzw. können auch nicht aus den vorliegenden Unterlagen abgeleitet werden.

Die Aufteilung des gesamten Grundbesitzes in drei Wohnungseigentumseinheiten erfolgte gem. § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer) auf der Grundlage der notariellen Urkunden (Teilungserklärung) vom 31. Oktober 1997 (UR.-Nr. 236/97).

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung **Nr. 3** in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört. Die zu betrachtende Einheit befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden und wird mittels des straßenseitigen Hauseingangs mit sich anschließendem gemeinschaftlichen Flur und Treppenhaus erschlossen. Ferner ist der Verfahrenswohnung ein Abstellraum im Kellergeschoss zugehörig, welcher ebenfalls mit der **Nr. 3** im Aufteilungsplan bezeichnet ist.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster -



verfahrensgegenständiges Grundstück

In diesem Zusammenhang verbleibt anzumerken, dass die rückwärtige Gartenfläche teilweise Sondernutzungsrechten unterliegt, welche jedoch innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens nicht verfahrensgegenständig sind.

Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude existieren nicht.

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 227	10,0 m	22,7 m	227 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor.

Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt^{1.)}.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

3.6. Topografie

Das zu betrachtende Grundstücksareal ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Soweit ersichtlich, ist der unbebaute Anteil, rückwärtig des Dreifamilienwohnhauses, vollständig gepflastert bzw. plattiert und weist keine gärtnerischen Einrichtungen auf. Ferner sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nebst rückwärtiger Zugangstüre sowie Außenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang existent.



rückwärtiger Grundstücksbereich, soweit einsehbar

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass sich die Außenanlagen in einem nutzungsadäquaten Zustand präsentieren und nahezu keine Grünanlagen beinhalten.

Abschließend ist anzumerken, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc., sofern im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung nicht unmittelbar ersichtlich und somit vorhanden) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären und somit in die Entwicklung des Bodenrichtwertes **nicht** eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 05. Dezember 2023 nicht festgestellt.

3.9. Erschließung

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Ziethenstraße“, bei welchem es sich um eine innerstädtische Wohn- und Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern handelt. Sie verfügt im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft über einen asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig platzierte bzw. gepflasterte Gehwege, Beleuchtung in dem erforderlichen Umfang sowie als Parkflächen ausgewiesene Bereiche für den ruhenden Verkehr.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 02. August 2023 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung des Grundstücks i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits abgegolten.

Der o. g. Fachdienst weist insgesamt jedoch darauf hin, dass sich die erteilte Auskunft auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage bezieht und keinen Verzicht auf künftig erst entstehende Beitragsansprüche darstellt. Das Recht, Erschließungsbeiträge für weitere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffer 2 – 5 BauGB zu erheben, bleibt unberührt.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß fernmündlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 02. August 2023 befindet sich das zu betrachtende Grundstück mit der katastertech-nischen Bezeichnung

Gemarkung :	Homberg	Flur :	17
Flurstück :	227	Lage :	Ziethenstraße 3 47198 Duisburg

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Wohnbaufläche“.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen.

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ teilte am 07. August 2023 schriftlich mit, dass es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde mit gleichem Schreiben die Auskunft erteilt, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück **nicht** in einem **eingetragenen Bodendenkmalbereich** im Sinne des § 3 DSchG NRW befindet oder es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** handelt. Es besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

Für die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand zugrunde gelegt.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 05. Dezember 2023 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 03. August 2023 ist **kein hinreichender Verdacht** auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben.

Der auskunftserteilende Fachbereich teilte diesbezüglich ergänzend mit, dass Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen sind, da es sich bei dem zur Auswertung herangezogene Kartenwerk und den sonstigen Unterlagen lediglich um Momentaufnahmen handelt, welche darüber hinaus aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Folge dessen ist eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück möglich.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllmaterialien zu rechnen ist, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind. Abschließend enthält das Auskunftsschreiben des vorgenannten Fachbereichs

- Hinweise zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden sowie
- Hinweise zur Grundwasserbeschaffenheit.

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 03. August 2023 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 07. August 2023 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des verfahrensgegenständigen Grundbesitzes mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung :	Homberg	Flur :	17
Flurstück :	227	Lage :	Ziethenstraße 3 47198 Duisburg

keine Eintragungen verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

Mieter und Pächter

Das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 3 wird, soweit bekannt, vom Eigentümer selbst genutzt.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 3 konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden. Aufgrund der äußeren Umstände sowie der vorliegenden Informationen liegt jedoch die Vermutung nahe, dass ein Gewerbebetrieb nicht existent ist.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Aufgrund der vorgenannten Umstände kann über die Existenz von außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) seitens des Unterzeichnenden keine Aussage getroffen werden.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Bezüglich des Verdachts auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden kann aufgrund der versagten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Bestehen baubehördliche Lasten oder Auflagen

Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht abgeleitet werden.

Verwalter

Gemäß vorliegender Teilungserklärung vom 31. Oktober 1997 (UR.-Nr. 236/97) ist kein Verwalter bestellt worden.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Dreifamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- 2-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- vollständig unterkellert
- straßenseitig einseitiges Mansardendach mit Kleingiebel und rückwärtig einseitiges Satteldach mit Dachgaube
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II
- **Baujahr: 1930 (geschätztes Baujahr)**

Hinweis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Bauaktenarchiv“, vom 09. August 2023 befindet sich keine Hausakte i. Bestand des Archivs.

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, dort im Ortsteil/Wohnplatz „Hochheide“ und ist im Wesentlichen mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaut.

Die bauliche Anlage wurde, nach sachverständiger Schätzung, um 1930 in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und weist eine 2-geschossige Bauweise auf. Sie beherbergt drei Wohneinheiten, welche auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 31. Oktober 1997 (UR.-Nr. 236/97) einschließlich Bescheinigung der Stadt Duisburg (Abgeschlossenheitserklärung) vom 20. Oktober 1997 samt Aufteilungspläne in Wohnungseigentumseinheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt worden sind. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen Wohneinheit Nr. 3 als auch des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durchgeführt werden konnte, so dass sich die örtlichen Begutachtungen lediglich auf eine äußere Innaugenscheinnahme beschränkte.

Während für die Hauptgewerke der baulichen Anlage ein bauzeittypischer Standard nebst Aufwertungen aufgrund bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen (äußerlich erkennbar) unterstellt wird, ist davon auszugehen, dass auch die Ausbaugewerke im Rahmen einer umfassenden Baumaßnahme erneuert worden sind.

Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Gegenstand dieses Gutachtens ist das Sondereigentum an der **Wohneinheit Nr. 3** in Verbindung mit dem entsprechenden Miteigentumsanteil an dem zugehörigen Gemeinschaftseigentum.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit ist, entsprechend den vorgenannten Dokumenten, übersichtlich gestaltet und wird insgesamt den Erfordernissen des einfachen bis durchschnittlichen Wohnstandards gerecht. Sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)}, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Während sich die Wohnnutzung über nahezu das gesamte Dachgeschoss erstreckt, besteht ein Zugang zum darüberliegenden sowie ebenfalls zugehörigen Spitzboden, welcher als klassischer Speicher zu klassifizieren ist und innerhalb dieses Verkehrswertgutachten als nicht ausgebaut angenommen wird. Ferner wären Wohnräume im Spitzboden des Dreifamilienwohnhauses ohnehin nicht der Wohnfläche zugehörig, da sie einerseits nicht die Erfordernisse an Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW^{3.)} erfüllen und andererseits ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gemäß § 33 BauO NRW äußerlich nicht erkennbar ist. Demnach ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche aus den Räumlichkeiten des Dachgeschosses und beläuft sich, gemäß vorgenannter Teilungserklärung nebst Anlage, auf rd. 70,87 m².

Weitere Zustandsmerkmale als auch die Existenz besonderer Einbauten innerhalb der verfahrensgegenständigen Wohneinheit bzw. am gemeinschaftlichen Eigentum sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass vertiefendere Untersuchungen in Verbindung mit einer entsprechenden Innenbesichtigung der Baulichkeiten bzw. der Wohneinheit zu einer Modifizierung des innerhalb dieses Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Verkehrswertes führen könnten.

Ferner wird im Rahmen der durchzuführenden Verkehrswertermittlung ein mittlerer und mängelfreier Zustand aller Gewerke unterstellt und somit das Vorhandensein von Mängeln und Schäden ausgeschlossen. Die durchgeführte Außenbesichtigung weist zumindest anhand des äußeren Erscheinungsbildes auf einen durchschnittlichen als auch teilmodernisierten Unterhaltungszustand hin.

Ein diesbezüglicher Risikoabschlag bleibt unberücksichtigt, da die Größenordnung eines derartigen Abschlages nicht plausibel zu begründen ist und lediglich frei zu schätzen wäre. Einem potentiellen Interessenten wird jedoch dringend empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten durchzuführen. Ferner handelt es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Die Außenanlagen werden im Wesentlichen durch versiegelte Flächen geprägt und stellen sich in einem nutzungsadäquaten Zustand dar. Abschließend wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

- | | |
|-----|--|
| 1.) | Ein Raum wird als „Durchgangsraum“ bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht. |
| 2.) | „Gefangene Räume“ sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen. |
| 3.) | § 46 BauO NRW |
| | (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. |
| | (2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben. |
| | (3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig. |

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft (Wohneinheit Nr. 3) stuft der Unterzeichnende aufgrund des äußeren Zustandes der baulichen Anlage insgesamt als „durchschnittlich“ ein.

6.3. Energetische Qualität

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

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der offensichtlich zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „F“ (160 -199 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Sondereigentums **Nr. 3** ist, gemäß vorliegender Teilungserklärung, wie folgt aufgeteilt:

- Wohnungsdiele/Flur (innen liegend)
- Wohnraum (straßenseitig ausgerichtet)
- Schlafräum (straßenseitig ausgerichtet)
- Kinderzimmer (gartenseitig ausgerichtet)
- Küche (gartenseitig ausgerichtet)
- Badezimmer (gartenseitig ausgerichtet)
- Kellerabstellraum
- Spitzboden

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 05. Dezember 2023 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc. aus der Teilungserklärung) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die folgende Baubeschreibung im Wesentlichen auf den verfahrensgegenständigen Teilbereich (soweit erforderlich) beschränkt, eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte und darüber hinaus eine Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Duisburg nicht existent ist.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton (B120) bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verputzt und deckend gestrichen.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. B. Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernisse sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Gebäude verfügt über eine zimmermannsgerechte Dachkonstruktion aus Holz. Straßenseitig besteht ein halbseitiges Mansardendach nebst Kleingiebel und gartenseitig verfügt die bauliche Anlage über ein halbseitiges Satteldach.
- Dacheindeckung : Die geneigten Dachflächen sind mit Tonziegeln eingedeckt sowie straßenseitig teilweise mit Dachschildeln verkleidet.
- Kleingiebel : Der straßenseitige Kleingiebel besteht aus einer Mauerwerkskonstruktion nebst Satteldach und Tonziegeleindeckung.
- Dachgaube : Die gartenseitige Dachgaube ist in Holzkonstruktion gefertigt und konstruktiv an das Dachgebälk montiert. Außenseitig ist die Dachgaube verschiefert und die Dachfläche dieses Bauteils ist falls mit Tonziegel eingedeckt.
- Dämmung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachflächen im erforderlichen Umfang gedämmt sind.

- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen und Fallrohren aus Zink. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgauben wird mittels Rinnen und Fallrohren auf die Hauptdachfläche geleitet.
- Decken : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei der Geschossdecke des Kellergeschosses um eine Eisenbetondecke handelt und alle weiteren Geschossdecken als Holzbalkendecken, jeweils gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen, erstellt sind.
- Geschosstreppen : Keine Angaben möglich!

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in durchschnittlicher Qualität und mittlerer Bestückung unterstellt.
- Heizung : Keine Angaben möglich!
- Warmwasseraufbereitung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Warmwasseraufbereitung dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer erfolgt.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Türöffnungen nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter sind. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre demnach grundsätzlich möglich, jedoch aufwendig.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum

Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Küche : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in den Küchen die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird. Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbaurzustand des Allgemeingutums

Fußböden : Keine Angaben möglich!

Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!

Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!

Fenster : Im Kellergeschoss sind Holzfenster mit Einfachverglasung und Lochblech in bauzeittypischer Ausführung vorhanden.

Bei den Fenstern in den Wohngeschossen handelt es um Kunststofffenster mit Zweischiebenisolierverglasung sowie einflügeligen Dreh-Kippflügeln.

Rolläden : Die Fenster sind mit Rolläden aus Kunststoff ausgestattet.

Hauseingangstüre : Als Hauseingangstüre fungiert eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitten.

Kellertüren : Keine Angaben möglich!

Wohnungseingangstüren : Keine Angaben möglich!

6.5.4. Raumausstattung und Ausbaurzustand des Sondereigentums Nr. 3

Fußböden : Keine Angaben möglich!

Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!

Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!

Türen : Wohnungseingangstür: Keine Angaben möglich!
Innentüren: Keine Angaben möglich!

Heizung : Siehe „6.5.2 Technische Gebäudeausstattung“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Warmwasseraufbereitung : Siehe „6.5.2 Technische Gebäudeausstattung“ dieses Verkehrswertgutachtens.

- Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich!
- Grundrissgestaltung : Die Grundrissgestaltung ist übersichtlich gestaltet, diesbezügliche Besonderheiten bestehen nicht.

6.5.5. Besondere Bauteile/Einrichtungen, Außenanlagen

- besondere Bauteile : → Dachgaube gartenseitig
→ Kleingiebel straßenseitig
- besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
- Außenanlagen : → versiegelte Flächen
→ Einfriedungen
→ Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
→ etc.

6.5.6. Baumängel und Bauschäden, Zustandsbesonderheiten

- Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Eine **abschließende** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die **ausgebliebene Innenbesichtigung**, **nicht** erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung ausbleibt.

Einem potentiellen Interessenten wird somit empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen.

Zusammenfassend wird insgesamt von einem **mittleren Ausbau- und Pflegezustand, bauzeittypischen Hauptgewerken, modernisierten Ausbaugewerken sowie einem mangel- und schadensfreien Zustand** ausgegangen.

Auch wird kein Risikoabschlag berücksichtigt, da die Größe eines derartigen Abschlages nicht plausibel darzustellen ist.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

- Anmerkung: : Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden den vorliegenden Unterlagen (Ablichtung der Teilungserklärung vom 31. Oktober 1997 (UR.-Nr. 236/97) einschließlich Bescheinigung der Stadt Duisburg (Abgeschlossenheitserklärung) vom 20. Oktober 1997 samt Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung) entnommen und für den hier anliegenden Zweck zusammengestellt.

Wohneinheit Nr. 3

1.)	Wohnungsdiele/Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	7,01 m ²
2.)	Wohnraum:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	19,49 m ²
3.)	Schlafrum:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	19,35 m ²
4.)	Kinderzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	14,40 m ²
5.)	Küche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	6,64 m ²
6.)	Badezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	3,98 m ²
Wohnfläche insgesamt				= 70,87 m²

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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."

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

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 Vergleichsverfahren (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 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 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 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.

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objektes üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den **338/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 227**“ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Spitzboden, **Nr. 3** des Aufteilungsplanes.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist davon auszugehen, dass derartige Objekte **zu einem geringfügigen Anteil** aus individuellen Gründen gekauft werden und somit **schwerpunktmäßig** der **Ertragserzielung** dienen. Darüber hinaus ist der Umstand gegeben, dass die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** lediglich für das Ertragswertverfahren in hinreichender Güte für die hier zu bewertende Objektart durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt worden sind, so dass im vorliegenden Fall der Verkehrswert schwerpunktmäßig durch den Ertragswert bestimmt wird.

Der Vergleichswert, welcher ebenfalls auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten basiert, jedoch mit einer geringeren Zuverlässigkeit behaftet ist, stützt somit lediglich den aus dem Ertragswert abzuleitenden Verkehrswert bzw. wird lediglich zu einem **geringfügigen** Anteil bei der Verkehrswertableitung berücksichtigt.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

200 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47198
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• II-IV
Geschossflächenzahl:	• 1,0
Grundstückstiefe:	• 30,0 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 2-4
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das verfahrensgegenständige Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.12.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,28
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Grundstücksfläche (f)	= 227 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 22,7 m
Zahl der oberirdischen Geschosse	= 2

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.12.2023	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache - mittlere Lage	einfache - mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 206,00 €/m ²	E2
WGFZ	1	1,28	× 1,13	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	227	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	2	× 1,00	
Tiefe (m)	30	22,7	× 1,00	E4
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,00	
Zahl der oberirdischen Geschosse	2-4	2	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 232,78 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 232,78 €/m ²	
Fläche	× 227 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 52.841,06 € <u>rd. 52.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
05. Dezember 2023 insgesamt

52.800,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		05.12.2023	
BRW-Stichtag	-	01.01.2023	
Zeitdifferenz	=	0,93	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	2,86	%/Jahr
insgesamt		2,66	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage).

E3

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten und beträgt im vorliegenden Fall **1,13**.

E4

Das Grundstück weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

9.4. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 3

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 338/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	52.800,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	52.800,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 338/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	17.846,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 17.846,40 € <u>rd. 17.800,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums Nr. 3 beträgt zum
Wertermittlungstichtag 05. Dezember 2023

17.800,00 €

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Dreifamilienwohnhaus)	1	Wohnung im DG	70,87		6,30	446,48	5.357,76
Summe			70,87	-		446,48	5.357,76

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

5.357,76 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 412,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 70,87 m² x 13,20 €/m² = 935,48 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00 % x 5.357,76 € = 107,16 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

- **1.454,64 €**

jährlicher Reinertrag

= **3.903,12 €**

Reinertragsanteil des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,50 % von 17.800 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x anteiliger Bodenwert

- **445,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **3.458,12 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **31** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **21,395**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **73.986,48 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **17.800,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **91.786,48 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **91.786,48 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

- **0,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3 zum

Wertermittlungstichtag 05. Dezember 2023

= **91.786,48 €**

rd. **91.800,00 €**

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen; eine Überprüfung bzw. die Durchführung eines örtlichen Aufmaßes konnte nicht durchgeführt.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

3.) 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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Entsprechend des Bestimmungsmodells, welches der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg für die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat, sind die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu ermitteln. Ferner wird diesbezüglich auf den Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg verwiesen.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 27,2 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses durch Anwendung der Regressionsgleichung „ $LZS = -1,310 \times Ln(BRW) + 9,371$ “ (LZS = Liegenschaftszinssatz, BRW = Bodenrichtwert) vorläufig bestimmt und beträgt bei einem BRW von 200 €/m² rd. 2,43 %.

Bedingt durch die gegenwärtige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, gegenwärtig 4,5 %, Stand 20. September 2023) und dem in diesem Zusammenhang stehenden Umstand, dass die vorhandenen Liegenschaftszinssätze aus Kauffällen der vergangenen Jahre abgeleitet worden sind, erachtet der Unterzeichnende im vorliegenden Bewertungsfall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 2,5% für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

Als Restnutzungsdauer wird 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das (geschätztes Baujahr) 1930 errichtete Gebäude wurde offensichtlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die **unterstellten** Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7,5 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	3,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		7,5	0,0	

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1930 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 93 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 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 31 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 49 Jahre =) 1974.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974 zugrunde gelegt.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) 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.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

11.1. Begriffserläuterung innerhalb der Vergleichswertermittlung

Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden.

Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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.

11.2. Vergleichsfaktor / Immobilienrichtwert

Vorbemerkungen

Beim Vergleichswertverfahren werden durch Zu- oder Abschläge die Ausstattung und der Zustand der Einzelwohnung gegenüber den vorhandenen Vergleichswerten/Immobilienrichtwerte berücksichtigt.

Für die Streuung der Kaufpreise ist, neben der subjektiven Einschätzung der Marktteilnehmer, eine Vielzahl von objektiven Qualitätsmerkmalen von Bedeutung, welche bei der Wertermittlung jeweils im konkreten Einzelfall gewürdigt werden müssen.

Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung haben

- Lage,
- Alter und
- Zustand der Wohnung bzw. des Objektes.

Darüber hinaus sind

- Grundriss,
- Geschoßlage,
- allgemeiner Unterhaltungszustand,
- Himmelsrichtung / Besonnung
- Zahl der Wohneinheiten und Wohnungsgröße,
- Vorhandensein von Balkonen und
- mannigfaltige andere Einflussfaktoren

von Bedeutung.

Als Vergleichsmaßstab für Eigentumswohnungen hat sich in der Praxis der Wert je Quadratmeter Wohnfläche gefestigt. Dieser Wert beinhaltet neben dem Gebäude- und Bodenwert auch den üblicherweise vorhandenen Abstellraum im Keller bzw. Dachgeschoß.

Innerhalb dieses Gutachtens soll durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens der ermittelte Ertragswert gestützt bzw. zu einem Anteil bei der Verkehrswertableitung berücksichtigt werden.

Vergleichswert des Wohnungseigentums

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg hat folgenden zonalen Immobilienrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich veröffentlicht bzw. aus vorliegenden und geeigneten Kaufpreisen abgeleitet:

1.550 €/m² Wohnfläche

Immobilienrichtwertkriterien

Gemeinde:	• Duisburg
Gebietsgliederung:	• mittlere, aufgelockerte Randlagen
Wohnlage:	• mittel
Name:	• Innenstadt; Kerngebiet
Wohnlage:	• gut
Baujahr:	• 1969
Wohnfläche:	• 77 m ²
Ausstattungsstufe:	• mittel
Geschosslage:	• 1. Obergeschoss
Balkon:	• vorhanden
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage:	• 18
Anzahl der Geschosse:	• 3
Anzahl der Einheiten im Gebäude:	• 7
Mietsituation:	• unvermietet

11.3. Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.550,00 €/m ²	E1
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.550,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.12.2023	× 0,90	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfach-mittlere Lage	× 0,91	E3

Baujahr	1969	1974	×	1,14	E3
Wohnfläche [m ²]	77,00	70,87	×	0,98	E3
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7	3	×	1,06	E3
Anzahl der Einheiten in der Anlage	18	3	×	1,03	E3
Ausstattung	mittel	mittel	×	1,00	E3
Anzahl der Geschosse	3	3	×	1,00	E3
Geschosslage	1. OG	DG	×	1,00	E3
Balkon, Terrasse, Gartenfläche, etc.	Balkon vorhanden	Balkon nicht vorhanden	×	0,87	E3
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	×	1,00	E3
Gebietsgliederung	mittlere, aufgelockerte Randlage	mittlere, aufgelockerte Randlage	×	1,00	E3
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	×	1,00	E3
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.347,13 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	1.347,13 €/m²	

11.4. Erläuterung zur Vergleichswertanpassung

E1

Immobilienrichtwert für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ gemäß Angaben der Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg.

E2

Bedingt durch die gegenwärtige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, gegenwärtig 4,5 %, Stand 20. September 2023) und dem in diesem Zusammenhang stehenden Umstand, dass die vorhandenen Vergleichswerte/Immobilienrichtwerte aus Kauffällen der vergangenen Jahre abgeleitet (festgesetzt zum 01.01.2023) worden sind, erachtet der Unterzeichnende im vorliegenden Bewertungsfall eine objektspezifische Anpassung in einer Größenordnung von -10% für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

E3

Anpassungsfaktor gemäß dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg veröffentlichten Modell.

11.5. Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.347,13 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.347,13 €/m ²	
Wohnfläche	× 70,87 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 95.471,10 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 95.471,10 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	E1
Vergleichswert	= 95.471,10 € rd. <u>95.500,00 €</u>	

Der Vergleichswert des **Wohnungseigentums Nr. 3** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2023

95.500,00 €

11.6. Erläuterung zur Vergleichswertberechnung**E1**

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

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Spitzboden, Nr. 3 des Aufteilungsplanes, verbunden mit 338/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 227“.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines Dreifamilienwohnhauses, welches in konventioneller Massivbauweise errichtet worden ist und insgesamt 3 Wohneinheiten beherbergt. Es weist eine Wohnfläche von 70,87 m² auf, ist mittels des straßenseitigen Hauseingangs mit sich anschließendem Treppenhaus erschlossen und nimmt im Wesentlichen die gesamte Ebene des Dachgeschosses in Anspruch. Ferner sind der Verfahreseinheit der oberhalb der Wohneinheit gelegene Spitzboden als auch ein Kellerabstellraum zugehörig.

Der Zustand der Verfahrenswohnung als auch des gemeinschaftlichen Eigentums konnte aufgrund des nicht ermöglichten Zugangs im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, lässt sich jedoch aufgrund der allgemeinen Gegebenheiten und den vorliegenden sonstigen Informationen als modernisiert einstufen.

Ferner wird bezüglich des Gebäudezustandes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.5. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 05. Dezember 2023 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	91.800 €
nach dem Vergleichswertverfahren zu	95.500 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem bewerteten Sondereigentum handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Zusätzlich wurde innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens stützende das Vergleichswertverfahren angewandt, da der örtliche Gutachterausschuss diesbezügliche Daten nebst Umrechnungsfaktoren publiziert hat. Bedingt durch den Umstand, dass das vom Gutachterausschuss veröffentlichte Regressionsmodell lediglich eine geringfügige Güte aufweist und somit lediglich zu einer Orientierungsgröße führt, wird dem Vergleichswert im Rahmen der Verkehrswertableitung lediglich das Gewicht 0,250 (v) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,250**

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[91.800,00 \text{ €} \times 1,000 + 95.500,00 \text{ €} \times 0,250] \div 1,250 = \text{rd. } 92.500,00 \text{ €}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert des 338/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 227“ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Spitzboden, Nr. 3 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2023 auf

92.500 €

(in Worten: ZWEIUNDNEUNZIGTAUSENDFÜNFHUNDERT EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 20. Februar 2022



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 52

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 54

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 55

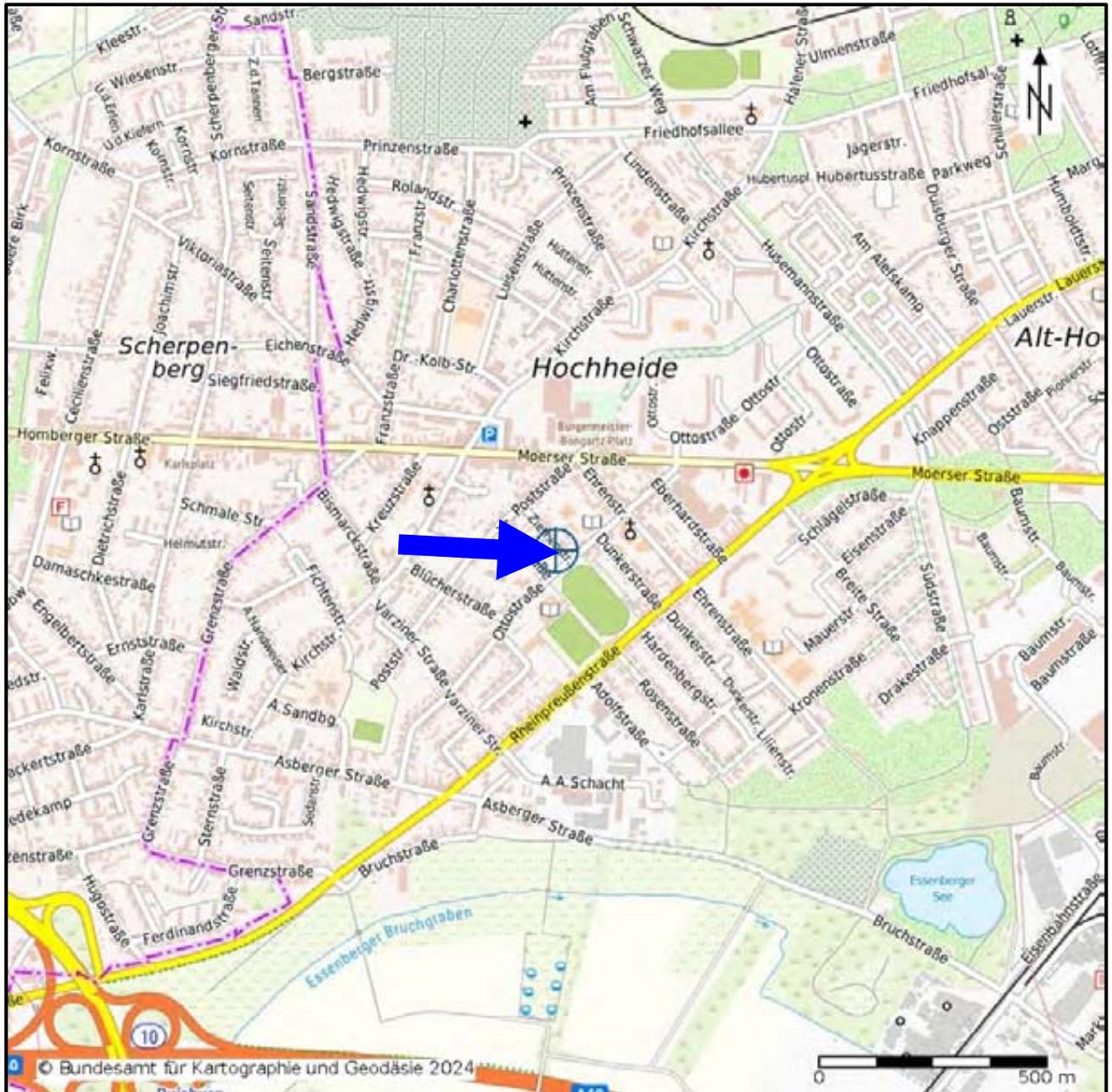
Anlage 4: Bauzeichnungen 57

Anlage 5: Fotonachweis..... 60

Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 61

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

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

DUISBURG
am Rhein

03.08.2023

Grundstück: Ziethenstr. 3
Gemarkung: Homberg, Flur: 17, Flurstück: 227

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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.

Friedrich-Wilhelm-Str. 96 Duisburg Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, nach Absprache	Internet: www.duisburg.de Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 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
--	--	--

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

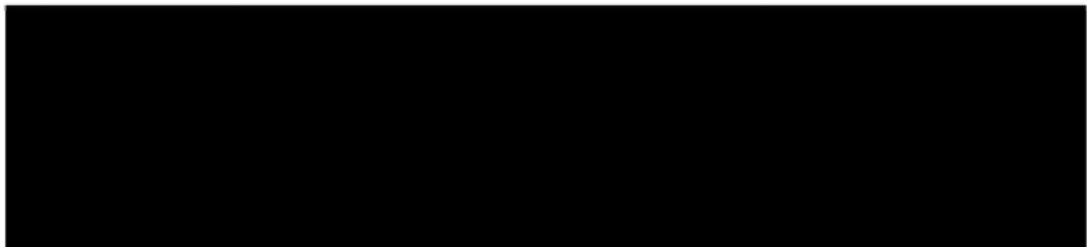
Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

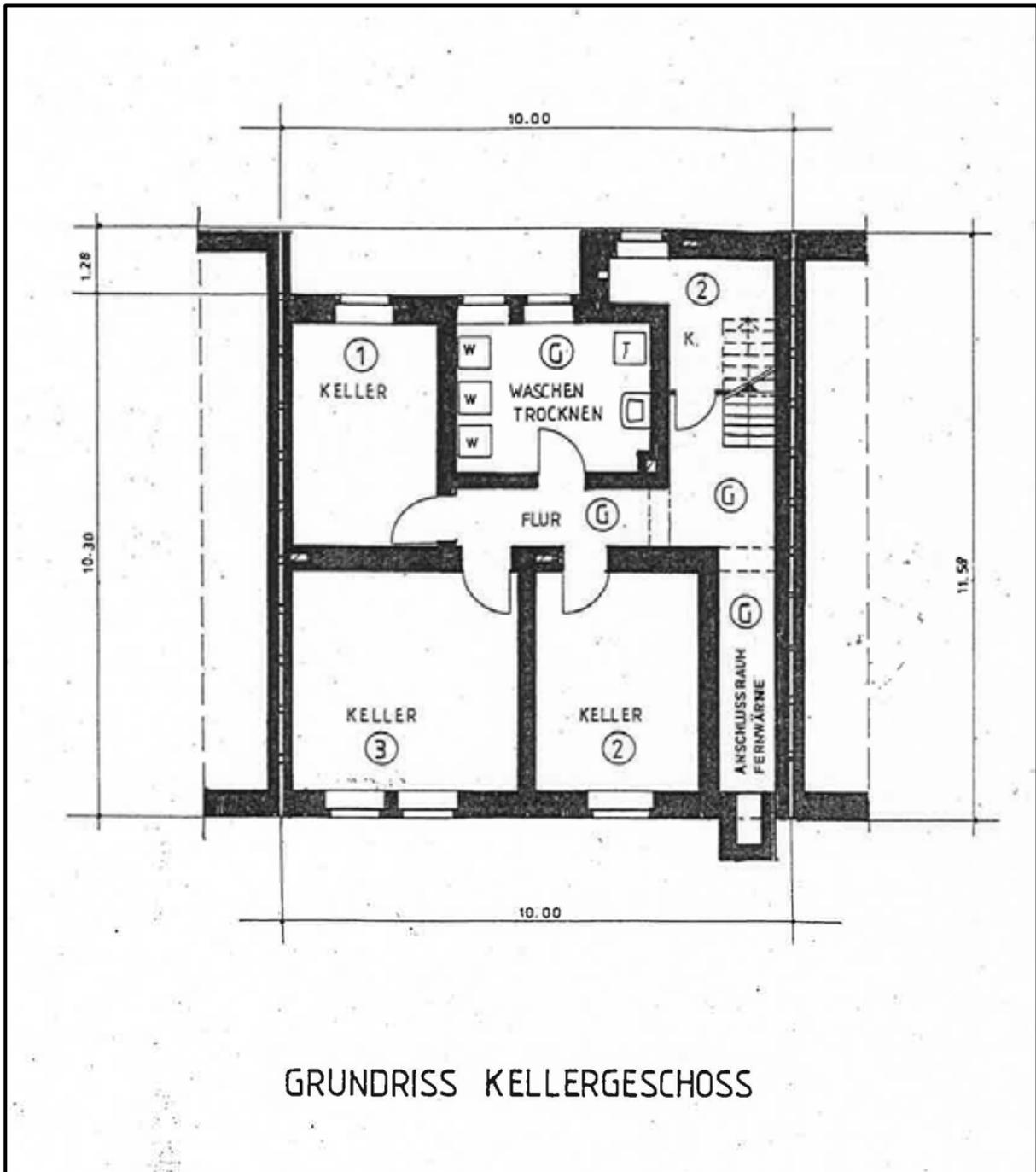
In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

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

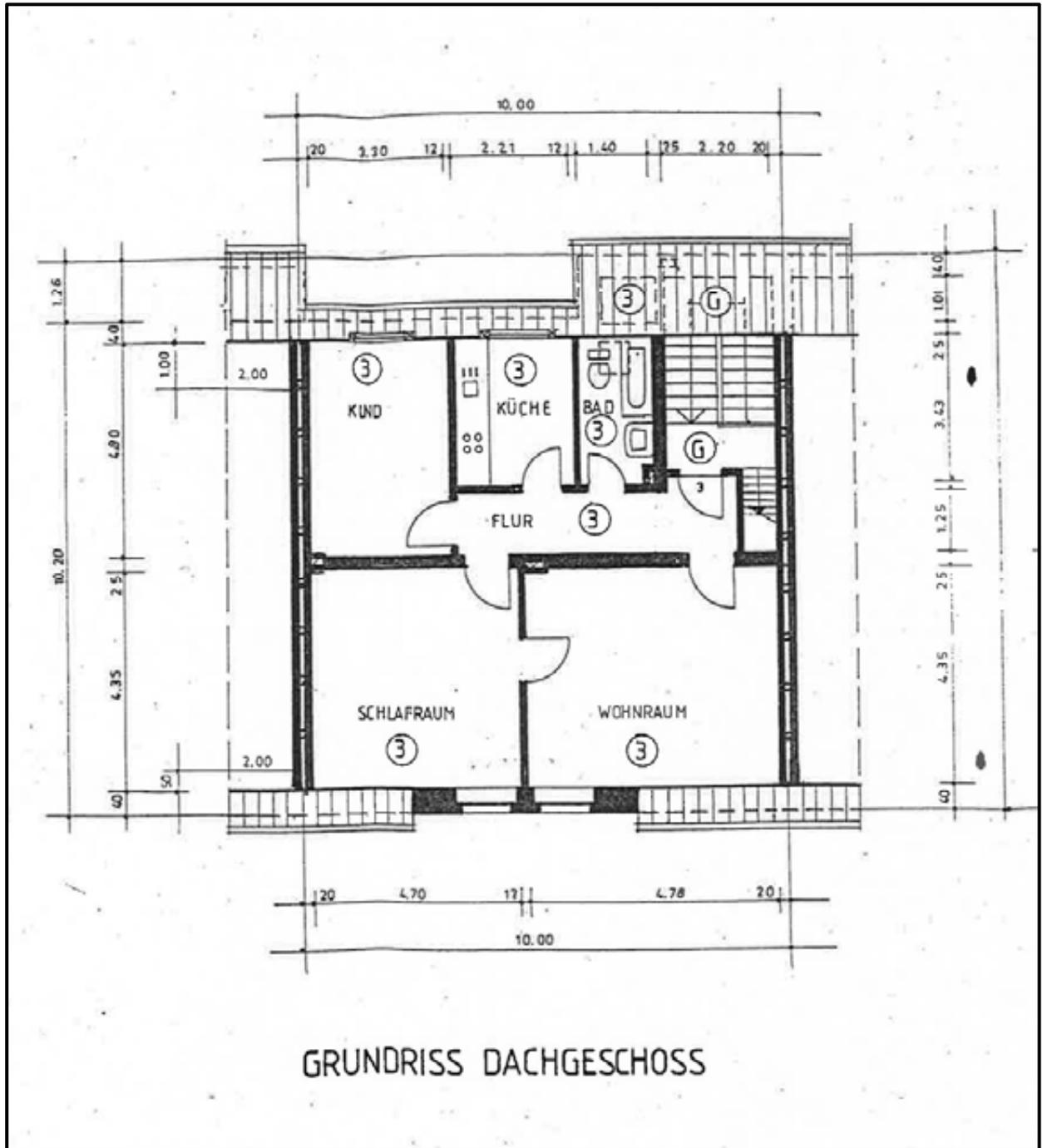
Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.



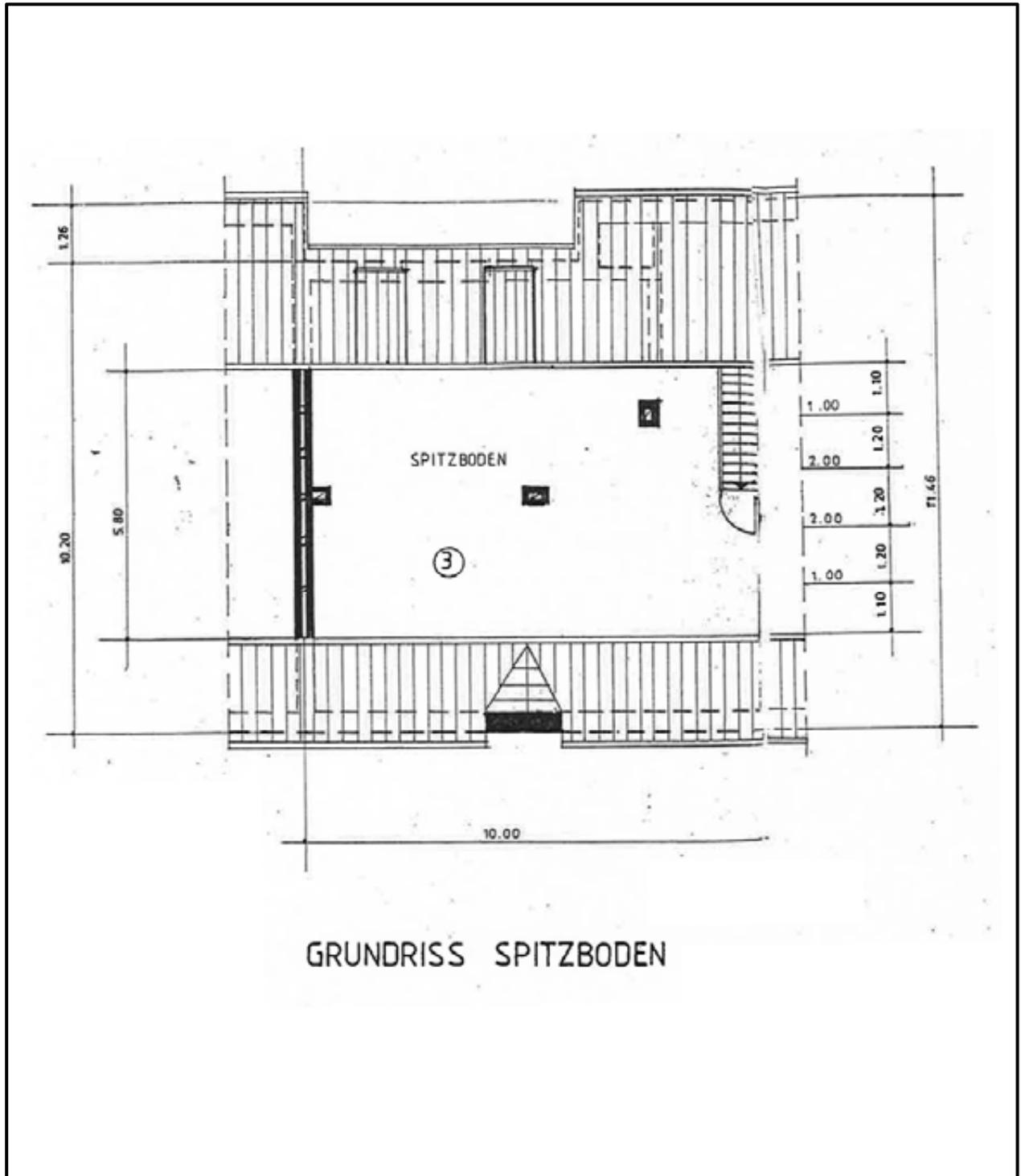
Anlage 4: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Dachgeschoss-



-Spitzboden-

Anlage 5: Fotonachweis



Straßenansicht



Gartenansicht

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt.