

Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

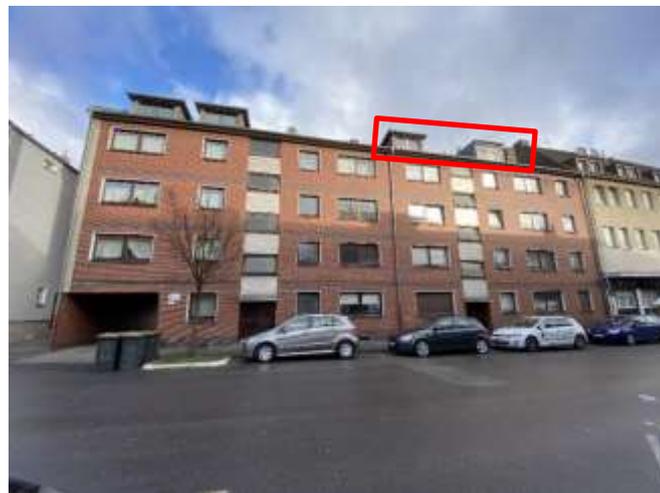
Datum: 17. März 2021
Az.: **046 K 004-21**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch von Beeck, Blatt 5103** eingetragenen **71/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenhof bebauten Grundstück, Gemarkung Beeck, Flur 18, Flurstück 268 in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a, Größe: 1.302 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Lehnhofstraße 4 und dem Kellerraum mit gleicher Nummer**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
09.03.2021 ermittelt mit rd.

115.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	WEG-Verwalter	7
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Beurteilung der Lage.....	11
3.3	Gestalt und Form	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.5	Privatrechtliche Situation	12
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	13
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Nebengebäude.....	17
4.4	Außenanlagen.....	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im DG.....	17
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	17
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19

5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	20
5.2	Bodenwertermittlung	21
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
5.3	Ertragswertermittlung	23
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
5.3.3	Ertragswertberechnung.....	26
5.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
5.4	Vergleichswertermittlung.....	30
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
5.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	30
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	32
5.4.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	33
5.4.5	Vergleichswert.....	33
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	33
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	34
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
6	Verkehrswert	35
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	36
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	37
8	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um eine Wohnung im Ortsteil Duisburg-Beeck in einer im Jahr 1968 errichteten, IV-geschossigen, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhausanlage. Die Anlage umfasst die Häuser Lehnhofstraße 4 und 4a sowie einen Garagenhof. Sie umfasst insgesamt 18 Wohnungen und 18 Garagen. Die zum Stichtag vermietete Wohnung Nr. 9 unterteilt sich gemäß Aufteilungsplan in Wohnraum, Schlafrum, Flur, Badezimmer, Abstellraum, Küche, Kind 1, Kind 2 und Loggia. Die Größe bemisst sich auf ca. 97 m ² . Der Ausbau der Wohnung im Dachgeschoss erfolgte im Jahr 2005. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.
Baujahr:	1968 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	1.302 m ²
Wohnfläche:	ca. 97 m ²
Mietverhältnisse:	vermietet; gekündigt zum 30.04.2021 (Angabe des Zwangsverwalters)
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	<ul style="list-style-type: none">- Zwangsversteigerungsvermerk- Zwangsverwaltungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	Eintragungen im Baulastenblatt 1173 in Form von Stellplatz- und Zufahrtssicherungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	xxx xxx xxx
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2021
Verkehrswert:	115.000 €
Ertragswert:	118.000 €
Vergleichswert:	112.000 €
Verkehrswert/m ² :	1.186 €/m ²
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Lehnhofstraße 4, 4a 47139 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beeck, Blatt 5103, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Beeck, Flur 18, Flurstück 268 (1.302 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 18.02.2021 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.03.2021 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	09.03.2021
Umfang der Besichtigung etc.	Die Besichtigungsmöglichkeiten beschränkten sich auf eine äußerliche Inaugenscheinnahme sowie auf das Treppenhaus und Kellergeschoss des Hauses Lehnhofstraße 4. Eine Innenbesichtigung der gegenständlichen Wohnung war nicht möglich.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. abweichende Wohnfläche, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovie-

rungsbedarf) müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigten. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 09.02.2021

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Durch den Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte Tim-Online** im Maßstab 1:500 vom 03.03.2021
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2021**, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- © **AGVGA NRW e.V. NRW**, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- **Amtliche Informationen** zum Immobilienmarkt (**Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW**)
- **Grundstücksmarktbericht 2021** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2020) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Mietspiegel 2019** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558 c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom November 2019)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

COVID-19

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und geopolitische Daten:

Stadt Duisburg
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km
Stadtbezirk Meiderich/Beeck
Ortsteil Beeck

Duisburg ist mit 501.591 Einwohnern (Stand 30.06.2020) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 112.135 Einwohnern bei 22,3 %.

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Januar 2021 rd. 12,8 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,3 %).

Mit Stand 2019 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 83,5 unter dem Landesdurchschnitt NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt(100,0). Die Zentralität

Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem Städteranking 2019 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik und Zukunftsranking die Plätze 68, 70 und 67. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 42, Ausfahrt Duisburg- Beeck, in ca. 300 m Entfernung.

Bahnhof:

Duisburg-Meiderich Süd in ca. 4 km Entfernung

Duisburg Hbf. in ca. 7 km Entfernung

Flughafen:

Der Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Friedrich-Ebert-Straße (Linie 901) bzw. an der Straße „Langekamp“ (Linien 905, 917).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Beeck schließt nördlich an Duisburg-Meiderich an und liegt südlich der A 42. Die Entfernung zum Stadtzentrum Duisburg beträgt ca. 7 km.

Die Lehnhofstraße zweigt westlich von der Friedrich-Ebert-Straße ab, bei der es sich um ein kleineres Nahversorgungszentrum handelt.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch einen III-IV-geschossigen Geschosswohnungsbau, tlw. mit kleingewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosslagen.

Beeinträchtigungen:

Die Immissionen sind aufgrund des starken Durchgangsverkehrs auf der Friedrich-Ebert-Straße und auch durch die unmittelbar nördlich verlaufende A 42 als erhöht zu beurteilen.

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Beeck ist ein typischer innerstädtischer Arbeiterstadtteil im Duisburger Norden, der durch seine Kessellage geprägt ist. Begrenzt durch die „Alte Emscher“, das Autobahnkreuz A 42/59 und industrielle Brachflächen grenzt er unmittelbar an die Industriestandorte Bruckhausen und Laar, die den Wohnstandort Beeck durch Schadstoffe und Verkehrslärm belasten. Die vierspurige Friedrich-Ebert-Straße durchschneidet den ca. 300 ha großen Ortsteil in Nord-Süd-Richtung und macht ihn so zu einem Durchgangsort.

Der Stadtteil befindet sich in einem Umstrukturierungsprozess. Durch Wegzüge und steigende Arbeitslosigkeit schwindet das Kaufkraftpotenzial im Stadtteil, wodurch sich die Struktur des Einzelhandels zunehmend verschlechtert.

Die Wohnlage ist als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) sind in der Ortslage von Beeck vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in etwa 200 m Entfernung auf der Friedrich-Ebert-Straße, die in Beeck eine Nebenzentrumsanlage darstellt.

3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 30 m

mittlere Tiefe:

ca. 42 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst.Nr.: 268	1.302 m ²

Annähernd regelmäßig geschnittenes Grundstück; Nordwest-Ausrichtung.

Die genaue Form und Ausdehnung ist aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 4) ersichtlich.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn; beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen; Parkstreifen bzw. Parktaschen

Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten:

geringer Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum eingeschränkt vorhanden; auf dem Grundstück befinden sich 18 Garagen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Gas

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen befindet sich das zu bewertende Objekt in einem Erdbebenzonenbereich der Kategorie 0-3. Da sich die vorgenannte Zone über die gesamte Niederrheinische Bucht erstreckt, ist für das Bewertungsobjekt kein gesonderter Werteinfluss feststellbar. Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 04.03.2021 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Für das Grundstück besteht kein konkreter Altlastenverdacht.

Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Schadstoffgehalte die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung überschreiten. Eine Gefährdung geht von diesen erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus.

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

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 046 L 003-20). Eingetragen am 27.08.2020

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 046 K 004-21). Eingetragen am 09.02.2021

Anmerkung:

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

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht

berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in den Abteilungen II der Grundbücher keine entsprechende Vermerke eingetragen sind, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 03.03.2021 telefonisch erfragt. Demnach bestehen Stellplatz- und Zufahrtssicherungen für zwei Stellplätze zugunsten Fontanestraße 9b.

Aus Sicht des Unterzeichners hat die Baulast keinen Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung bzw. Garage. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch für einen neuen Eigentümer gilt und grundsätzlich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergeht.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

3.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation 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 der Stadt Duisburg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit den Mehrfamilienwohnhäusern Lehnhofstr. 4 und Lehnhofstr. 4 A, aufgeteilt i. S. d. Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahr 2005 in insgesamt 18 Wohneinheiten. Die Häuser Lehnhofstr. 4 und 4 A stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Garagenhof mit insgesamt 18 massiv erstellten Garagen.

Die Wohnung Nr. 9 war zum Stichtag vermietet, jedoch zum 30.04.2021 gekündigt. Gemäß Angaben des Zwangsverwalters beträgt die monatliche Gesamtmiete 760 €/mtl.. Ein Mietvertrag lag dem Zwangsverwalter nicht vor. Die Zusammensetzung der Miete blieb unklar.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	IV-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser; einseitig angebaut; Unterkellerung; Hofdurchfahrt; teilausgebaute Dachgeschosse
Baujahr:	1968 (gemäß Bauakte) Ausbau der Dachgeschosswohnung im Jahr 2005
Modernisierungen:	einfacher Modernisierungsgrad
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor. Ein Wertabschlag wurde dafür nicht vorgenommen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	straßenseitig Spaltklinker; rückseitig rau verputzt und ungestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich Kellerwände in Sichtmauerwerk gekälkt Stahlbetondecken im gesamten Objekt Abgemauerte Kellereinheiten mit Holzbrettertüren
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk

Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf; Treppenhauswände verputzt und gestrichen
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und feststehendem Element; Klingeltafel mit Gegensprechfunktion; integrierte Briefkastenanlage
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; straßenseitig 4 Gauben; rückseitig 2 Gauben und eine Loggia

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Vermutlich Zentralheizung mit Ölbefuerung aufgrund eines vorhandenen Heizöllagerraums; Heizungsraum war nicht zugänglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Gauben • Balkone
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> • Anstrichschäden an älteren Holzfenstern • Balkone mit Feuchtigkeitsmerkmalen und Schmutzfahnen sowie Grünspanbildung • Kelleraußentreppen mit Feuchtigkeitsmerkmalen • Hauseingangstüren mit Anstrichschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen mäßig bis durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck.

4.3 Nebengebäude

18 massiv erstellte Garagen

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Pflasterungen
- Einfriedungen

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet und einem Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß in der Bauakte befindlicher Flächenberechnung ca. 97,42 m ² . Die Angabe wurde durch den Sachverständigen durch Abgreifen auf dem Aufteilungsplan auf Plausibilität überprüft. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Loggia
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Wohnansprüchen.
Besonnung/Belichtung:	unbekannt

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	nicht bekannt
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> unbekannt <u>Wohnungsabschlusstür:</u> Wohnungsabschlusstür als Verbundholztüre mit Sicherheitsbeschlag
sanitäre Installation:	nicht bekannt

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
besondere Bauteile:	nicht bekannt
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Allgemeinbeurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Instandhaltungsrücklage:	Informationen über das monatlich zu zahlende Hausgeld und eine etwaige Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft waren nicht in Erfahrung zu bringen. Bietinteressenten wird empfohlen, die Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition zu aktualisieren.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Flottenstraße---Mehrfamilienhäuser) **130 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Anzahl der Vollgeschosse	=	II-IV
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
Grundstücksfläche	=	1.302 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	09.03.2021	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Flottenstraße--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 133,90 €/m ²	
WGFZ	1	1,2	× 1,10	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.302	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	IV	× 1,00	

Tiefe (m)	30	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	147,29 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	147,29 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	147,29 €/m²	
Fläche	×	1.302 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	191.771,58 € rd. 192.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 insgesamt **192.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ist eine zeitliche Anpassung für den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag in Höhe von 3 % angemessen.

E2

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

5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 71/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		192.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert		192.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	71/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert		13.632,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=	13.632,00 € rd. 13.600,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 **13.600 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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.

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG	97		6,73	652,81	7.833,72
Summe			97	-		652,81	7.833,72

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.833,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.756,01 €
jährlicher Reinertrag	= 6.077,71 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,50 % von 13.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 612,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.465,71 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,156
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 104.701,14 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 118.301,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 118.301,14 €
	rd. 118.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden einer Flächenaufstellung in der Bauakten entnommen und anhand des Aufteilungsplanes überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2019 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.11.2019) der Stadt Duisburg abgeleitet.

Beim Mietspiegel 2019 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB wird für den Standort nicht erhoben.

Netto- Mietspiegel 2019 in Euro/m ²	Gruppe I vor 1948 bezugsfertig		Gruppe II zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig		Gruppe III zwischen 1961 und 1974 bezugsfertig		Gruppe IV zwischen 1975 und 1984 bezugsfertig		Gruppe V zwischen 1985 und 1994 bezugsfertig		Gruppe VI ab 1995 bezugsfertig	
	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
Ab 20m ² bis 50 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,94 - 5,36 5,25	5,14 - 5,78 5,40	5,16 - 5,94 5,66	5,44 - 6,23 5,84	5,25 - 5,89 5,64	5,38 - 6,27 5,83	5,46 - 6,17 5,91	5,65 - 6,68 6,17	6,25 - 6,63 6,39	5,93 - 7,53 6,72	6,84 - 8,13 7,49	6,99 - 8,89 7,94
bis 70 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,83 - 5,42 5,12	5,02 - 5,64 5,33	5,25 - 5,74 5,69	5,48 - 6,12 5,80	5,28 - 5,73 5,51	5,44 - 6,21 5,83	5,47 - 6,31 5,74	5,74 - 6,48 6,10	5,79 - 6,75 6,28	5,85 - 7,45 6,65	6,66 - 8,17 7,41	7,70 - 8,01 7,86
bis 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,88 - 5,30 5,19	4,89 - 5,48 5,19	5,26 - 5,79 5,63	5,53 - 6,08 5,80	5,28 - 5,69 5,44	5,27 - 5,83 5,55	5,49 - 5,92 5,69	5,63 - 6,45 6,04	6,04 - 6,43 6,23	5,79 - 7,40 6,60	6,74 - 7,38 7,38	7,69 - 7,92 7,80
Über 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,83 - 5,67 5,20	4,91 - 5,69 5,30	5,19 - 5,76 5,47	5,36 - 6,04 5,70	5,12 - 5,74 5,42	5,21 - 5,66 5,43	5,38 - 5,87 5,47	5,56 - 6,32 5,94	5,89 - 6,20 6,12	5,69 - 7,28 6,48	6,92 - 7,38 7,25	7,64 - 7,74 7,69

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Art der Wohnung, hält der Unterzeichner einen Ansatz im mittleren Bereich der Spanne in Höhe 6,12 €/m² für marktüblich. In seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für vermietete Eigentumswohnungen verwendet der Gutachterausschuss einen Zuschlag auf die Miete von 10 % = 6,73 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Im vorliegenden Fall wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 21.06.2016) ermittelt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	1.164,00
Mietausfallwagnis	3,00	----	235,01
Summe			1.756,01 (ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

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

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Höhe von 3,7 %.

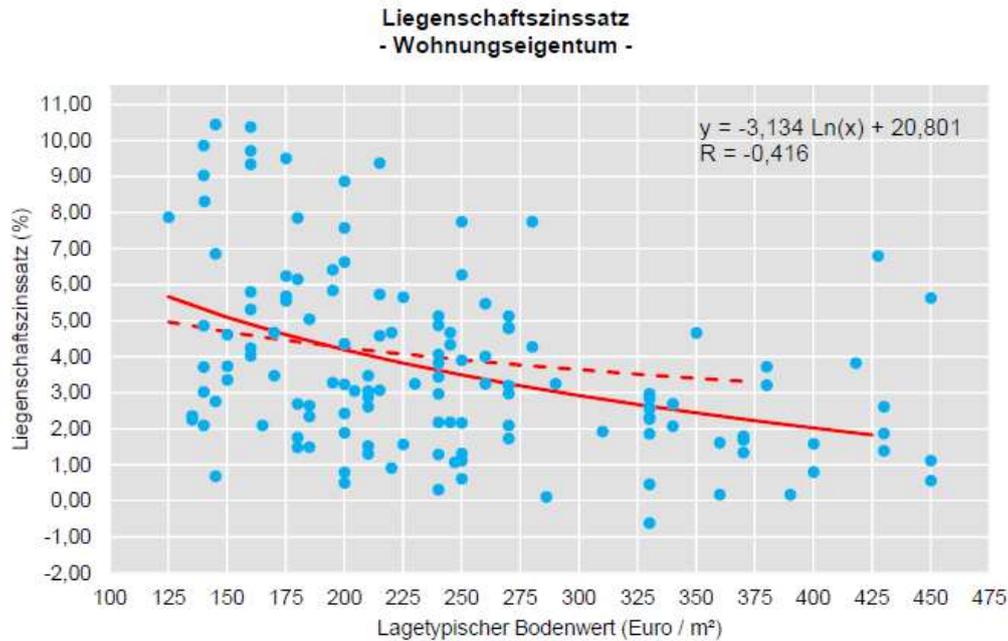
6.1.4 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei den ausgewerteten Fällen handelt es sich um Wohnungseigentume in zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden. Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

Datenbasis	2019 / 2020
Anzahl der Fälle	133
Anzahl der Geschosse	II-V
Liegenschaftszinssatz	3,7 %
Standardabweichung	± 2,5

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	35 Jahre	± 12 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.279 Euro / m ²	± 538 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	16,6	± 6,0
Wohnfläche	69 m ²	± 17,1 m ²
Nettokaltmiete	6,32 Euro / m ²	± 0,79 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	25,4 %	± 3,7
Anzahl der Einheiten in der Anlage	23	± 30
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	244 Euro / m ²	± 84 Euro / m ²



Der angenommene erhöhte Liegenschaftszins in Höhe von 4 % ist unter Berücksichtigung

- der einfachen Mikrolage des Objektes in insgesamt strukturschwacher Makrolage
- der Dachgeschosslage
- sowie der aktuellen Marktsituation für vergleichbare Objekte zum Stichtag

bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäuser liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des LGZ eine GND von 80 Jahren an, die modellkonform übernommen wird.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. 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.

Größere Modernisierungen, die über eine normale Instandhaltung hinausgehen und zu einer wesentlichen Verlängerung der RND führen würden, sind nicht erkennbar. Im vorliegenden Fall orientiert sich der Unterzeichner an der rechnerischen Restnutzungsdauer. Dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise 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 Kaufpreise, 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 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. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise 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 Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

5.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 BauGB geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte „Immobilienrichtwerte“ für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) ermittelt und durch Beschluss stichtagsbezogen als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke festgesetzt.

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2018 und stützen sich auf Grundstückskaufverträge des Eigentumswohnungsmarktes (Weiterverkäufe) aus dem Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2017.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte (ImmoRW) abgeleitet worden. Die Richtwertzonen beziehen sich auf Bereiche, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum in Duisburg ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für eine „fiktive Eigentumswohnung“ (Normwohnung) mit im Wesentlichen gleichen „wertbestimmenden Merkmalen“ (signifikante Einflussgrößen wie z. B. das Gebäudealter und die Wohnfläche). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m² WF) und gilt einschließlich des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grund und Boden. Die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen dabei den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Der ermittelte Immobilienrichtwert ist aus diesem Grund als gebietstypisch anzusehen.

Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Sondernutzungsrechte sind gegebenenfalls separat (Anpassung an die Modelldefinition) nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Eventuell in den ausgewerteten

Kaufpreisen vorhandene Preisanteile wurden zuvor durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten.

Soweit im Einzelfall noch nicht bei der Anwendung des herangezogenen Verfahrens berücksichtigt, sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) des zu bewertenden Objekts.

Die Platzierung des Immobilienrichtwertsymbols (grünes Dreieck) innerhalb der Richtwertzone erfolgt dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

Anwendungsbereich des Immobilienrichtwerts

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Teilmarkt der

- Weiterverkäufe von Wohnungseigentumen im Geschosswohnungsbau.

Die Werte sind nicht anwendbar für

- Erstverkäufe (Neubauten),
- Umwandlungen (Aufteilung bestehenden Wohnraums in Wohnungseigentum),
- Wohnungseigentum in Form von Einfamilienhäusern sowie
- Wohnungserbbaurechte

Anwendung

Der ausgewählte Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwerts zu berücksichtigen.

Da der Immobilienrichtwert sich immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung dieser Abweichungen stellt der Gutachterausschuss entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit. Es ist zu beachten, dass sich der Immobilienrichtwert nur mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt anpassen lässt (Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten und Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind nicht zulässig.

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

- Wohnlage
- Gebäudealter
- Wohnfläche
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Anzahl der Einheiten in der Anlage
- Ausstattung
- Anzahl der Geschosse
- Geschosslage der Wohnung
- Balkon, Loggia oder Terrasse
- Mietsituation
- Gebietsgliederung

Abschließend erfolgt die Ermittlung des Vergleichswertes der Eigentumswohnung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Anpassungen an die Modelldefinition bzw. von besonderen objektspezifischen Merkmalen (boG). Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind dabei nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Weitere Einzelheiten zum Modell sind den örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

5.4.3 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 abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	=	525,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	525,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	09.03.2021	× 1,30	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	mittlere Lage	× 1,22	
Geschosslage	1. /2. OG	DG	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Orientierung	Wohngebiete, Vororte	Wohngebiete, Vororte	× 1,00	
Ausstattung	einfach	mittel/gehoben	× 1,22	
Wohnfläche [m ²]	60	97	× 1,12	
WE in der Anlage	10	17	× 0,99	
Baujahr	1955	1986	× 1,18	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,93	
WE im Gebäude	7	9	× 0,99	
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Vollgeschosse	3	4	× 0,94	
angepasster abgabenfreier Vergleichsfaktor			= 1.150,28 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.150,28 €/m²	

5.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Sämtliche Anpassungen wurden entsprechend des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Modells vorgenommen, das in den Örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de einsehbar ist

5.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.150,28 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.150,28 €/m ²	
Wohnfläche	× 97,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 111.577,16 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 111.577,16 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 111.577,16€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 111.577,16 € rd. <u>112.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 mit rd. **112.000 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **118.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **112.000 €**
ermittelt.

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. 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 (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[118.000 \text{ €} \times 1,00 + 112.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 115.000 \text{ €}$.

6 Verkehrswert

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

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

Der **Verkehrswert** für den 71/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47139 Duisburg, Lehnhofstraße 4, 4a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet und einem Kellerraum mit gleicher Nummer

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beeck	5103	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	18	268

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2021 mit rd.

115.000 €

in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro

ermittelt.

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

Duisburg, den 17. März 2021



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

GEG:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2021
- (2) Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2021
- (3) Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter – Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2021
- (4) Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2021
- (5) Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- (6) Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 4. Auflage 2013
- (7) Pohnert, Ehrenberg, Haase, Joeris, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Luchterhand Verlag, 7. Auflage 2010

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5: Wohnflächenberechnungen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 6



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 6



Bild 5: Garagenhof



Bild 6: Ausschnitt Hof

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 6



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 6



Bild 9: Kellerausschnitt



Bild 10: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 6



Bild 11: Treppenhaus



Bild 12: Wohnungseingangstür

Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse (im Detail abweichend und nicht maßstabgerecht)

Seite 1 von 2

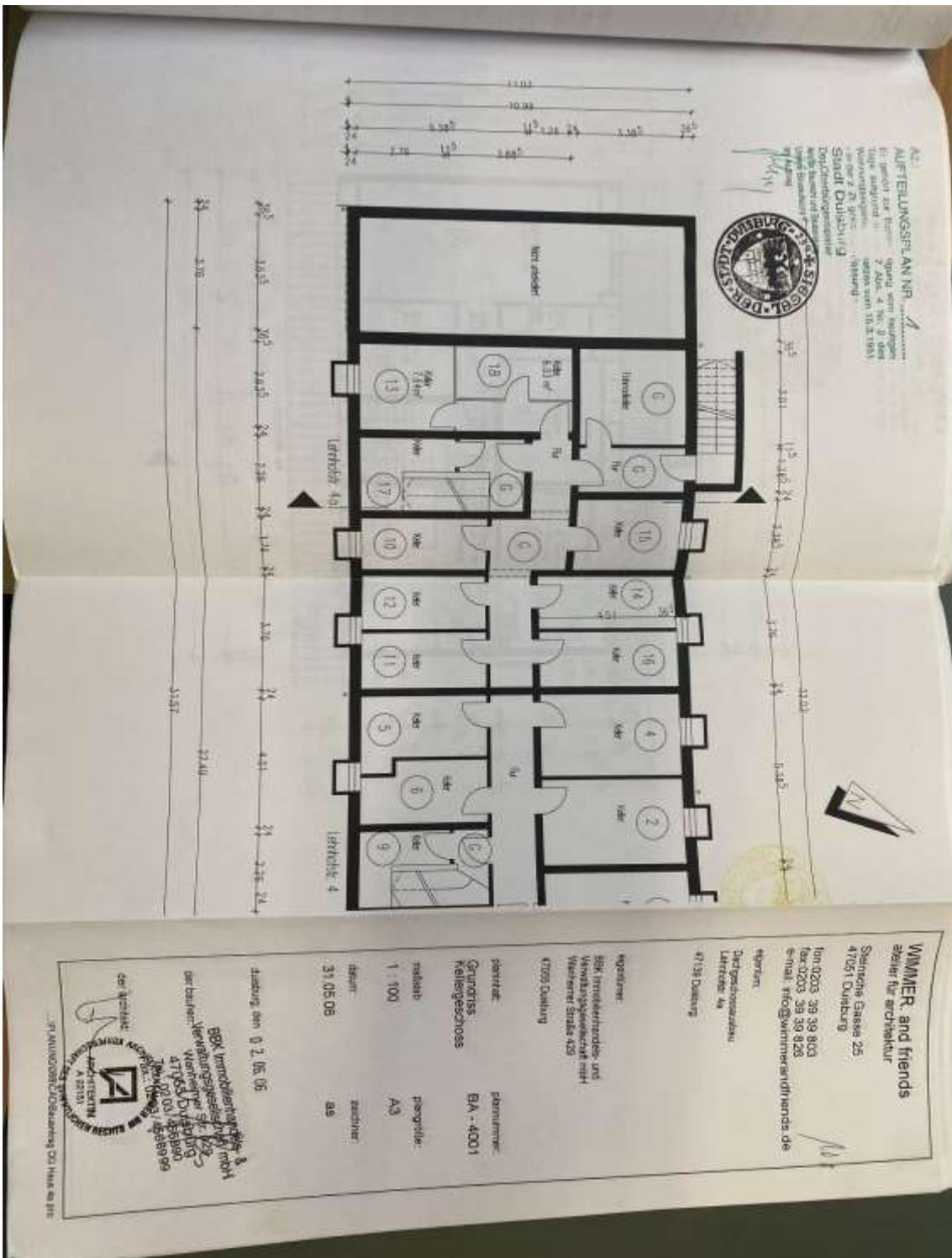


Abb. 1: Kellergeschoss

Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse (im Detail abweichend und nicht maßstabgerecht)

Seite 2 von 2

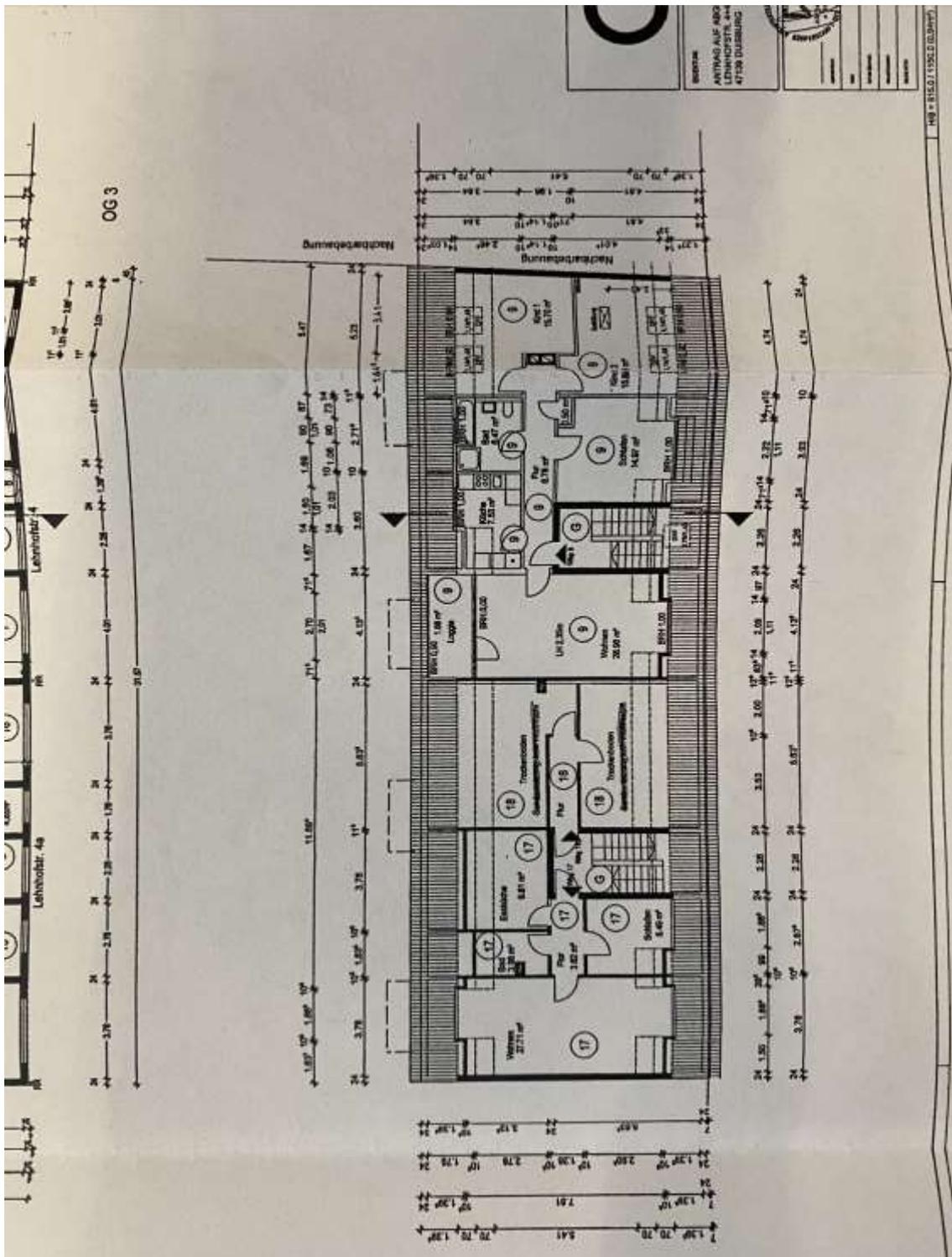
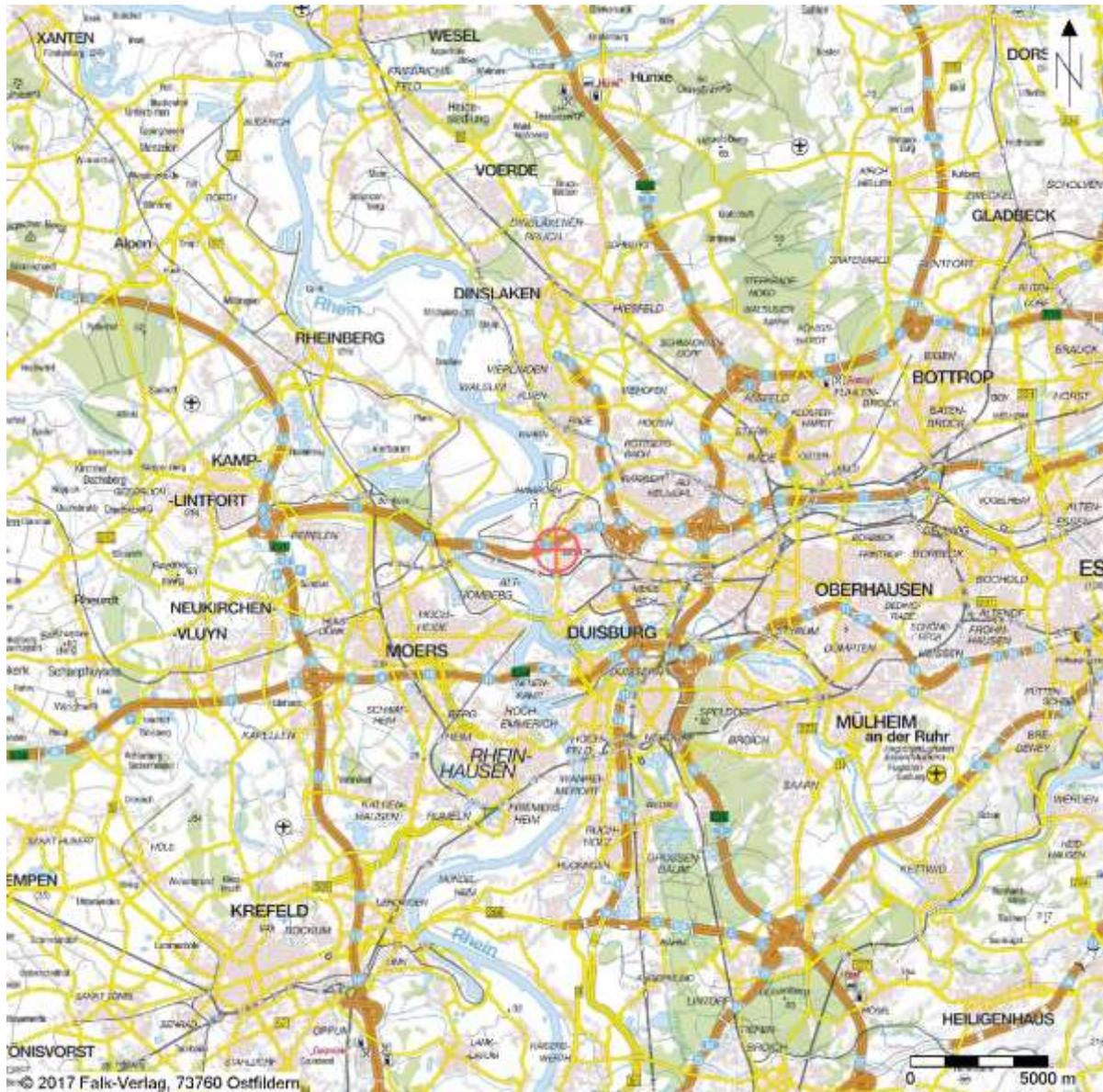


Abb. 2: Dachgeschoss SE Nr. 9

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

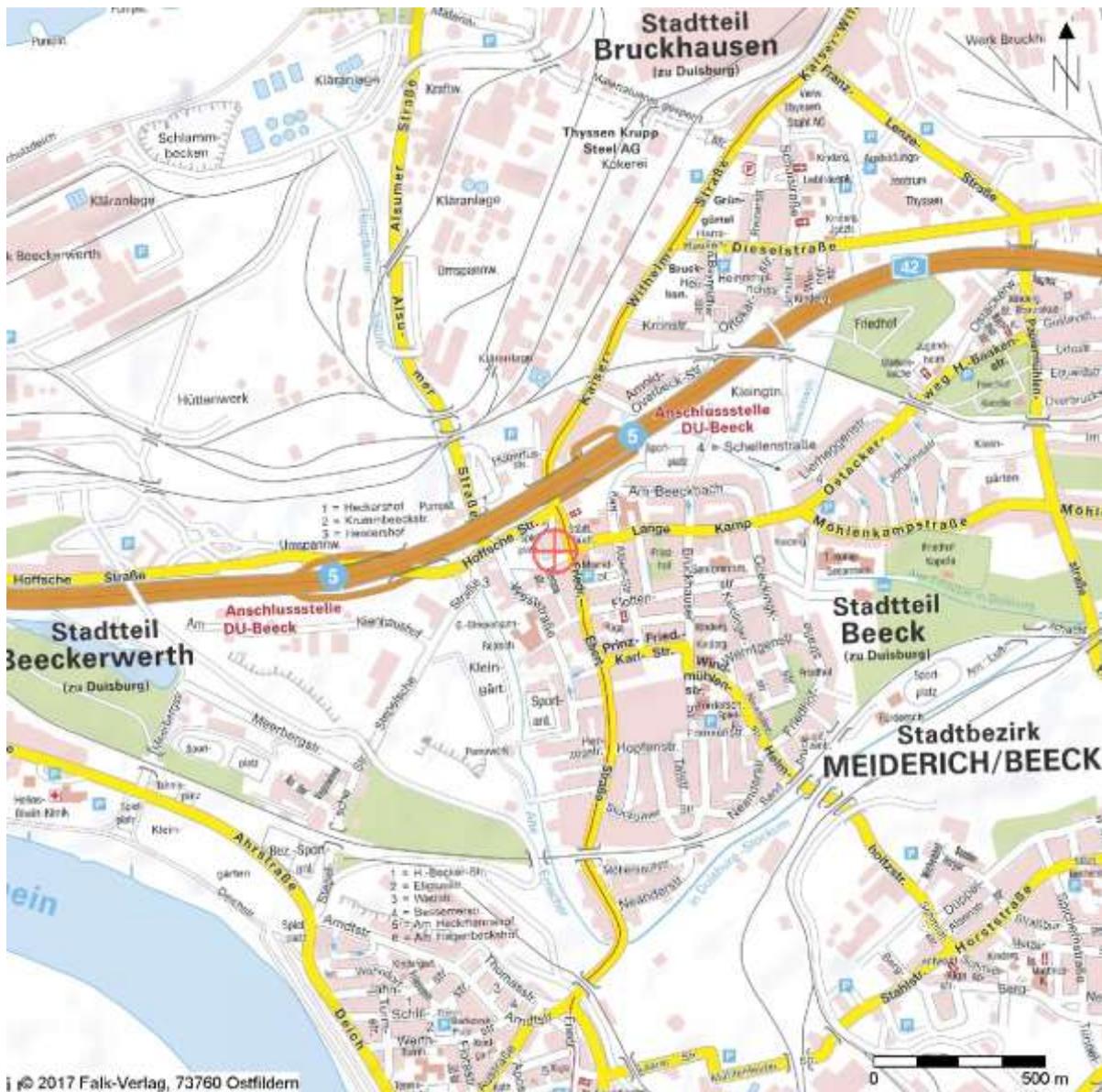
Seite 1 von 2



(lizenzert über sprengnetter-marktdaten.de)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

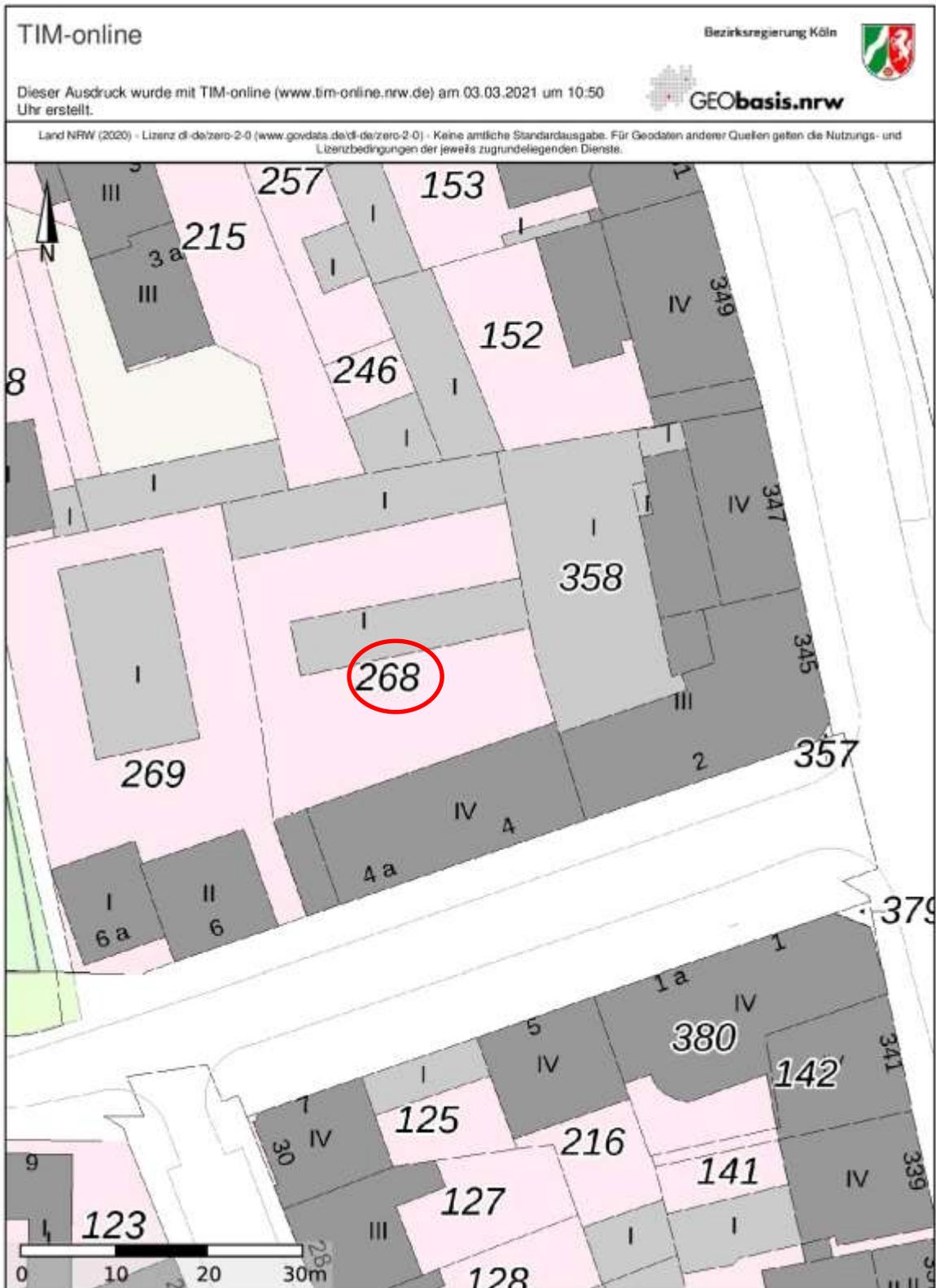
Seite 2 von 2



(lizenziert über sprengnetter-marktdaten.de)

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1



Anlage 5: Flächenaufstellung

Seite 1 von 1

