



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück  
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 485“**

**Schulstraße 107 a**

**47199 DUISBURG**

(Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“)



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum  
**Stichtag 03. Mai 2023** ermittelt mit

**rd. 362.000,- €**  
**(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 : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 485“**
- Postalische Anschrift : Schulstraße 107 a  
47199 Duisburg  
(Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“)
- 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  
**01. Februar 2023**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230009AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 046 K 069/22
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 28. Februar 2023  
→ Bebauungsplan Nr. 32 mit Rechtskraft vom 02. Februar 1972  
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 02. März 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 06. März 2023  
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 28. Februar 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bzgl. des Denkmalschutzes vom 28. Februar 2023  
→ schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 28. Februar 2023  
→ Grundbuchauszug vom 29. Dezember 2022 in beglaubigter Ablichtung  
→ Ablichtungen aus der Bauakte der Stadt Duisburg

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2023
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 03. Mai 2023
- etc.

Besichtigungstermin : 03. Mai 2023

Wertermittlungsstichtag <sup>1.)</sup> : **03. Mai 2023**

Qualitätsstichtag <sup>1.)</sup> : **03. Mai 2023**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen konnte **nicht** durchgeführt werden, so dass sich die örtliche Begutachtung im Wesentlichen jeweils auf eine **äußere Innaugenscheinnahme** beschränkte.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie ein **mangel- und schadensfreier** Zustand für die nicht besichtigten Räumlichkeiten unterstellt. Auch bleiben ggf. vorhandene besondere (Betriebs)Einrichtungen aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unberücksichtigt.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition dringend die Durchführung einer Innenbesichtigung empfohlen.

- 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.

1.) Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, d.h. es werden die an diesem Tag geltenden Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt. Qualitätsstichtag ist ebenfalls der Tag der Ortsbesichtigung, d.h. es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt.

§ 3 (1) ImmoWertV: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

§ 4 (1) ImmoWertV: 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.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	11
3.4.	Schulische Versorgung .....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe .....	12
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Immissionen.....	14
3.8.	Erschließung .....	14
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>15</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	15
4.2.	Bauordnungsrecht .....	16
4.3.	Denkmalschutz .....	16
4.4.	Baulasten .....	16
4.5.	Altlastenkataster .....	18
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>20</b>
6.1.	Allgemein .....	20
6.2.	Energetische Qualität .....	22
6.3.	Vermarktungsfähigkeit.....	22
6.4.	Raumprogramm .....	23
6.5.	Baubeschreibung.....	23
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus.....	23
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	23
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	24
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	25
6.5.1.4.	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	26
6.5.2.	PKW-Garage .....	26
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand .....	26
6.5.2.3.	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	27
6.5.3.	Außenanlagen .....	27
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden, abschließende Anmerkung .....	27

<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen</b> .....	<b>29</b>
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	29
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF).....	30
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>31</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB).....	31
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21).....	31
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	31
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	32
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21).....	32
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	33
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21).....	33
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	34
<b>9.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b> .....	<b>36</b>
9.1.	Bodenrichtwerte.....	36
9.1.1.	Wohnbaufläche.....	36
9.1.2.	Hausgarten.....	37
9.2.	Bewertungsteilbereiche.....	37
9.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“.....	37
9.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	38
9.5.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“.....	40
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren</b> .....	<b>41</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens.....	41
10.2.	Sachwertermittlung.....	44
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	45
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b> .....	<b>49</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	49
11.2.	Ertragswertermittlung.....	51
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	52
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>54</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung</b> .....	<b>56</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>57</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück  
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 485“**

**Schulstraße 107 a**

**47199 DUISBURG**

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

**zum Wertermittlungstichtag**

**03. Mai 2023**

**(ohne Innenbesichtigung)**

Bodenwert insgesamt (§ 40 ImmoWertV 21) (133.000 € + 3.660 €)	=	136.660 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	370.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	341.000 €
<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>362.000 €</u></b>
(in Worten: DREIHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND EURO)		

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 485“**

Postalische Anschrift : Schulstraße 107 a  
47199 Duisburg  
(Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“)

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 29. Dezember 2022 in beglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg-Ruhrort, Grundbuch von Baerl, Blatt 46**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück lfd. Nr. 1 : *Gemarkung* : *Baerl*  
*Flur* : *25*  
*Flurstück* : *485*  
*Wirtschaftsart* : *Gebäude- und Freifläche Wohnen*  
*Lage* : *Schulstraße 107 a*  
**Fläche** : **371 m<sup>2</sup>**

<b>anrechenbare Gesamtfläche</b> :	<b>371 m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	--------------------------

Hinweise :	Die Flächen wurden am 28. Februar 2023 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
------------	---

#### 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : Lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Josef Kalis, geboren am 19.03.1930.*  
*Bezug: Bewilligung vom 29.06.2018 (UR-Nr. 1048/18 K, Notar Dr. [REDACTED], Moers).*  
*Eingetragen am 25.07.2018.*

lfd. Nr. 3 : Lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 46 K 069/22).*  
*Eingetragen am 29.12.2022.*

Hinweis:

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

### 2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### 2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 28. Februar 2023 unterliegt die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Baerl</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>25</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>485</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Schulstraße 107 a 47199 Duisburg</b>

nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

**Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit gegenwärtig nicht.**



## 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 km<sup>2</sup>, 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. 507.000 Einwohner, davon rd. 124.700 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 24,6 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31.12.2022; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Mai 2023 12,5 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,1 %) und des Bundesdurchschnittes (5,5 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2023).

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 „Baerl“, westlich des Rheins sowie rd. 17 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der rheinübergreifende drittgrößte Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“ weist auf einer Fläche von rd. 37 km<sup>2</sup> rd. 41.800 Einwohner auf (entspricht einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.130 Einwohner/km<sup>2</sup>), von denen es sich bei rd. 8.500 Personen um nichtdeutsche Mitbürger handelt, was einem Anteil von rd. 20,5 % 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.

In weiten Teilen ländlich geprägt verfügt „Baerl“ über eine Größe von rd. 21 km<sup>2</sup>, auf welcher sich die rd. 5.200 Einwohner verteilen, wobei der Anteil nichtdeutscher Mitbürger mit 243 Einwohnern bzw. 4,7 % ermittelt wurde. Damit handelt es sich bei „Baerl“ um den flächenmäßig größten Ortsteil des Stadtbezirkes mit der gleichzeitig geringsten Bevölkerungsanzahl (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31.12.2022; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich innerhalb eines Wohngebietes, welches im Wesentlichen durch eine offene, 1½- bis 2-geschossige Bauweise, bestehend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie vereinzelt Doppelhaushälften und Reihenhäusern geprägt wird.

Bei dem angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Schulstraße“ handelt es sich um eine

rd. 1.600 m lange Wohnstraße, welche südlich an der „Binsheimer Straße/Grafschafter Straße“ beginnt, in nordwestlicher Richtung verläuft, an der Kreuzung „Orsoyer Allee“ und „Hegstiege“ nahtlos in die „Mühlenstraße“ übergeht und als solche entlang des Ostufers des „Lohheider - Sees“ (einem Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Ortsteils „Baerl“) nach rd. 700 m auf dem Gebiet der Nachbarkommune Rheinberg mit der Widmung „Baerler Straße“ weitergeführt wird. Sie erschließt auf ihrem gesamten Verlauf diverse Wohn- und Anliegerstraßen des Wohngebietes, welche teilweise die gleiche Widmung tragen, teilweise auch anders gewidmet sind. Als Landstraße L 475 verbindet das Straßengelände „Binsheimer Straße/Grafschafter Straße“ den Ortsteil „Baerl“ mit der Bauernschaft „Binsheim“ (nordöstliche Himmelsrichtung) bzw. bietet direkten verkehrstechnischen Anschluss zur „Verbandsstraße“ (Landstraße L 287) in die Nachbarstadt Moers (südwestliche Himmelsrichtung) sowie dem Autobahnzubringer zur Bundesautobahn A 42 (südöstliche Himmelsrichtung).

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist teilweise in der näheren Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteils „Baerl“ bzw. in den umliegenden Ortsteilen als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 17 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Baerl“, insbesondere im Bereich des zur Bewertung anstehenden Wohnhausgrundstücks, aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten, um eine mittlere bis gute Wohnlage handelt.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Homburg/Ruhrort/Baerl (400)
Ortsteil	:	Baerl (404)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	507.073 (Stand 31.12.2022)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Homburg/Ruhrort/Baerl“	:	41.823 (Stand 31.12.2022)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Baerl“	:	5.186 (Stand 31.12.2022)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtbezirks „Homburg/Ruhrort/Baerl“	:	rd. 37,06 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtteils „Baerl“	:	rd. 21,31 km <sup>2</sup>

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Duisburg,  
Abrufdatum 15. August 2023)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 913, 923, 923 E, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt einschl. des gesamten Stadtgebietes sowie in Richtung des Moerser Stadtgebietes ist u. a. anhand der Haltestellen „Lohheide Dressler“ und „Duisburg Baerl Schule“, welche in einer Entfernung von rd. 120 m bzw. 350 m fußläufig erreichbar sind, zugänglich.

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, befindet sich im Duisburger Stadtzentrum, ca. 17 km entfernt vom Bewertungsobjekt und ist 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.

In einer Entfernung von rd. 2,5 km befindet sich die Auffahrt zur Bundesautobahn „Duisburg-Baerl“ zur Bundesautobahn A 42, welche als von Kamp-Lintfort aus kommend das Ruhrgebiet in Richtung Gelsenkirchen und Herne erschließt. Unter Inanspruchnahme der A 42 sind diverse (Duisburger) Autobahnkreuze (u. a. „Kreuz Duisburg Nord“ zur A 59 und im weiteren Verlauf „Kreuz Duisburg“ zur A 40, „Kreuz Oberhausen-West“ zur A 3, „Kreuz Kamp-Lintfort“ zur A 57) verkehrsgünstig gelegen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ befindet sich vom Bewertungsobjekt aus in einer Entfernung von rd. 40 km (Fahrzeit rd. 30 Minuten) und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen an.

## 3.) größere Städte in der Umgebung

Moers	:	rd. 8,0 km	Duisburg (Innenstadt)	:	rd. 17,0 km
Oberhausen	:	rd. 20,0 km	Dinslaken	:	rd. 20,0 km
Bottrop	:	rd. 30,0 km	Mülheim	:	rd. 30,0 km
Krefeld	:	rd. 30,0 km	Essen	:	rd. 35,0 km
Gelsenkirchen	:	rd. 35,0 km	Düsseldorf	:	rd. 45,0 km
Köln	:	rd. 85,0 km			

## **3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind innerhalb des Stadtteils „Baerl“ in teilweise fußläufiger Entfernung sowie in den benachbarten Ortsteilen „Alt-Homberg“ sowie „Hochheide“ vorhanden.

Darüber hinaus befinden sich Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette ebenfalls im rd. 17,0 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

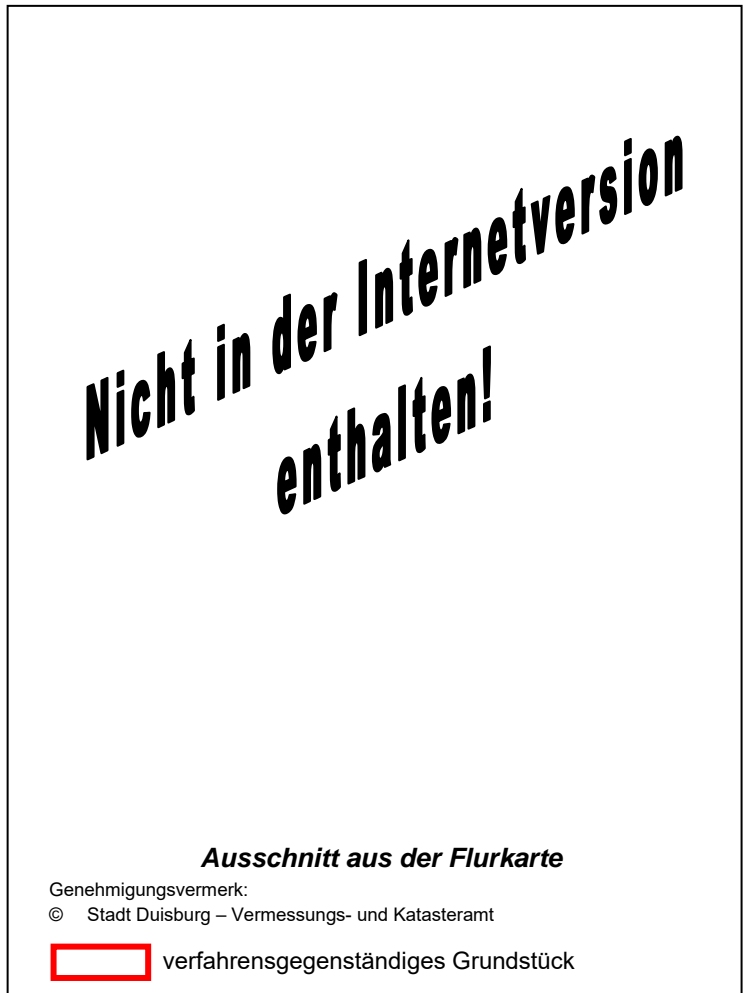
in unterschiedlichen Trägerschaften. Des Weiteren sind verkehrsgünstig im Duisburger Stadtgebiet auf der östlichen Rheinseite (Stadtteil „Beeckerwerth“ u. a.) als auch in der Nachbarstadt Moers weitere derartige Einrichtungen gelegen.

### 3.5. Grundstücksform und –größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 485“.

Das insgesamt 371 m<sup>2</sup> große Areal ist rechteckig zugeschnitten, grenzt nordöstlich auf einer Länge von rd. 10,3 m an das öffentliche Straßengelände „Schulstraße“ an und ist mit einem Einfamilienwohnhaus sowie einer PKW-Garage bebaut.

Das Wohngebäude ist, abgesehen von bauoptischen Vorsprüngen an drei der vier Gebäudeecken, rechteckig zugeschnitten, befindet sich im Mittel rd. 7,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt und ist als südöstlich gelegenes Reihenendhaus einer Dreierhausreihenbebauung in einer 2½-geschossigen Bauweise gefertigt. Straßenseitig besitzt die bauliche Anlage einen 1-geschossigen Windfangbereich, welcher in einer Rahmenkonstruktion mit Glasfüllungen gefertigt ist und ebenfalls einen rechteckigen Grundrisszuschnitt aufweist.



In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Windfang in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass eine katastertechnische Erfassung dieser baulichen Erweiterung noch nicht stattgefunden hat. Eine Einmessungspflicht gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung und die damit verbundene katastertechnische Gebäudeschlusseinmessung ruht somit auf dem Bewertungsgrundstück. Im Rahmen der Wertermittlung findet dieser Umstand eine entsprechende Berücksichtigung.

Die rechteckig zugeschnittene PKW-Garage schließt sich südöstlichen an das Wohngebäude an, ist grenzständig gelegen und schließt daher gemeinschaftlich mit dem Wohnhaus die gesamte Breite des Verfahrensgrundstücks.

Ferner wird bezüglich der Gebäudeformen sowie deren Lage auf den nebenstehenden Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster (Ausschnitt aus der Flurkarte) verwiesen.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier zu betrachtenden Areals betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung (äußere

Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung. Abschließend wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der rückwärtige Gartenbereich nicht eingesehen werden konnte, so dass dort ggf. existente Nebengebäude (Holzgartenlaube, Überdachungen, etc.) dem Unterzeichnenden nicht bekannt sind und folglich innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt verbleiben.

## Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	mittlere Tiefe	mittlere Breie	Größe
Flurstück 485	36,2 m	10,3 m	371 m <sup>2</sup>

## Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### 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.

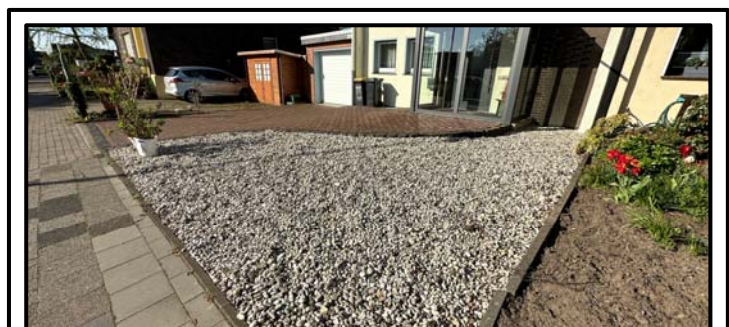
## Gebäudeeinmessung gemäß §16 (VermKatG NRW)

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, lediglich teilweise durchgeführt worden, so dass für die verbleibende Einmessungspflicht (straßenseitiger Windfang) ein entsprechender Abschlag im Rahmen der Wertermittlungsverfahren in Anrechnung zu bringen ist.

## **3.6. Topografie**

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Grundstücks ist, soweit ersichtlich, eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche ist schwerpunktmäßig mit Betonsteinpflaster versiegelt und als Garagenzufahrt und Gebäudezuwegung genutzt sowie in einem Teilbereich mit einer Kiesschüttung angelegt; gärtnerische Einrichtungen sind straßenseitig nicht existent.



Gebäudevorfläche

Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung nicht eingesehen werden, so dass für diesen verfahrensgegenständigen Teilbereich eine ortsübliche Gartengestaltung mit Rasenflächen, Randzonenbepflanzungen und versiegelten Bereichen als vorhanden innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird.

In diesem Zusammenhang wird ferner drauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) aufgrund des ortsüblich unterstellten Umfangs keinen Zuschlag

im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz wird als nicht existent unterstellt.



Gebäudevorfläche

### 3.7. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 03. Mai 2023 nicht festgestellt.

### 3.8. Erschließung

Das Objekt 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 „Schulstraße“, bei welchem es sich um eine innerörtliche Erschließungsanlage handelt.

Die Verkehrsfläche verfügen über einen asphaltierten Fahrbahnbereich mit beidseitig plattierten Gehwegen sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für „Bodenordnung, Geomanagement und Kataster“, Abteilung „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 06. März 2023 sind öffentlich-rechtliche Beiträge i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Schulstraße“, sowie einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits abgegolten.

**Zusammenfassend verbleibt somit festzustellen, dass aufgrund der o. g. Sachstandsmitteilung der Stadt Duisburg der Bodenwertermittlung zum Wertermittlungstichtag der beitragsfreie Wert zugrunde zu legen ist.**

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Baerl</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>25</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>485</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Schulstraße 107 a 47199 Duisburg</b>

im Geltungsbereich des rechtskräftigen sowie qualifizierten<sup>1.)</sup> Bebauungsplan Nr. 32 („Baerl, Heesberg“) mit Rechtskraft vom 02. Februar 1972.

Die vorgenannte Satzung (Bebauungsplan) enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen im Bereich der Verfahrensfläche:

- Reines Wohngebiet<sup>2.)</sup> (WR), gemäß § 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,8; gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse: II Vollgeschosse; gemäß § 16 BauNVO
- Offene Bauweise; gemäß § 22 (1) BauNVO
- Die bebaubare Fläche beginnt ab einem Abstand von rd. 7 m von Grenze zum öffentlichen Straßengelände (nordöstliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks) und weist eine Tiefe von rd. 21,0 m auf.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan zu entnehmen.
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

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

#### 1.) qualifizierter Bebauungsplan

##### § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

#### 2.) Wohngebiete

##### § 3 BauNVO „reines Wohngebiet“

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind Wohngebäude.  
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden.  
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“

## 4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt wird.

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. Dampfisenbahnen. 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 „Untere Denkmalbehörde“, teilte am 28. Februar 2023 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft nicht in einem so genannten Denkmalsbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet und dass gegenwärtig kein konkreter Bodendenkmalverdacht vorliegt.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens zugrunde gelegt.**

## 4.4. 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, Wege-rechte, 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, Amt für „Baurecht und betrieblichen Umweltschutz“, Fachbereich „Untere Bauaufsicht/Denkmalbehörde“, vom 02. März 2023 sind im Baulastenverzeichnis von Duisburg zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der kataster-technischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Baerl</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>25</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>485</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Schulstraße 107 a 47199 Duisburg</b>

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.

## 4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 03. Mai 2023 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, vom 28. Februar 2023 ist kein hinreichender Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben. Darüber hinaus kann eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

**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 28. Februar 2022 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).**

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

### **Existiert ein Gewerbebetrieb?**

Die äußere Inaugenscheinnahme lässt nicht darauf schließen, dass ein Gewerbebetrieb existent ist.

-----

### **Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör**

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der **äußeren Inaugenscheinnahme nicht** festgestellt.

-----

### **Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden**

Bedingt durch den Umstand, dass eine Innenbesichtigung im Rahmen des erfolgten Ortstermins nicht ermöglicht worden ist, kann seitens des Unterzeichnenden keine Auskunft bezüglich des bestehenden Verdachts auf Hausschwamm oder ähnlichen Schäden erteilt 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.

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) nebst PKW-Doppelgarage wie folgt bebaut:

#### Allgemeine Angaben

##### Einfamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- 2½-geschossig
- Vollgeschoss gemäß § 2(5) BauO NRW: II
- vollständig unterkellert
- Satteldach

---

##### PKW-Garage:

- Massivbauweise
- nicht unterkellert
- Flachdach

---

#### wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| Bauvorhaben:                  | • „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage“ |
| Baugenehmigung:               | • 551/66 vom 13. November 1967                        |
| Nachtragsgenehmigung:         | • 18. Februar 1969                                    |
| Schlussabnahme:               | • 13. März 1970                                       |
| <b>Baujahr<sup>1.)</sup>:</b> | • <b>1970</b>   |
| Bauvorhaben:                  | • „Errichtung eines Carports“                         |
| Baugenehmigung:               | • 2670/95 vom 26. September 1995                      |
| Schlussabnahme:               | • nicht aktenkundig                                   |
- Offensichtlich wurde das Vorhaben nicht ausgeführt und die PKW-Garage straßenseitig in massiver Bauweise bis zur Gebäudefront des Wohnhauses erweitert.

Der verfahrensgegenständige Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung „Baerl, Flur 25, Flurstück 485“ und ist mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaut.

Das als Reihenendhaus einer Dreierhausbebauung zur Bewertung anstehende Wohngebäude wurde in konventioneller Massivbauweise im Jahre 1970 errichtet, weist eine 2-geschossige Bauweise auf und ist vollständig unterkellert. Es verfügt, gemäß vorliegenden Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Duisburg, über eine Wohnfläche von rd. 112,69 m<sup>2</sup> (einschl. Balkon und Terrasse) und ist im Bereich des Dachraumes lediglich als Speicher nutzbar; eine Ausbaureserve ohne bauliche Veränderungen (Erweiterung durch einen Dachaufbau) besteht aufgrund der Dachneigung (30 °) gegenwärtig nicht.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist, entsprechend den vorgenannten Dokumenten, übersichtlich gestaltet und wird insgesamt den Erfordernissen des

1.) Gemäß 3. Entwurf (Stand 22. Dezember 2021) Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Folge dessen ist das Kalenderjahr der Schlussabnahme im Sinne der ImmoWertV 21 im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB maßgeblich.

durchschnittlichen Wohnstandards gerecht. Durchgangsräume<sup>1.)</sup> bzw. gefangene Räume<sup>2.)</sup>, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Während im Erd- und Obergeschoss schwerpunktmäßig die üblichen Wohn- und Aufenthaltsräume gelegen sind, befinden sich im Kellergeschoss sowohl die erforderlichen Funktionsräume als auch die notwendigen Abstellräume.

Die natürliche Belichtung der einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume des Erd- und Obergeschosses ist insgesamt, bedingt durch Anordnung der Fenster, als durchschnittlich zu beurteilen; diesbezügliche Einschränkungen bestehen, soweit feststellbar, nicht.

Bezüglich der Haupt- und Ausbaugewerke liegen dem Unterzeichnenden lediglich die Informationen aus den vorliegenden Unterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme der erfolgten Ortsbesichtigung vor, so dass insgesamt bauzeittypische Erstellungs- und Qualitätsmerkmale nebst angemessener Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt werden. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass die bauliche Anlage bereits mit Kunststofffenster nebst Zweischeibenisolierverglasung ausgestattet worden ist, die Hauseingangstüre erneuert wurde und sich straßenseitig ein Windfanganbau befindet.

Obwohl bereits teilweise Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind (Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, etc.), ist eine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nicht vertretbar bzw. gegeben. Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs (wie auch im vorliegenden Fall), namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isoliertverglaste Fenster ersetzt werden, sind grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend zu berücksichtigen.

Weitere Zustandsmerkmale als auch die Existenz besonderer Einbauten innerhalb der verfahrensgegenständigen baulichen Anlage sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass vertiefendere Untersuchungen in Verbindung mit einer entsprechenden Innenbesichtigung der Baulichkeiten zu einer Modifizierung des innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens 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 durch das äußere Erscheinungsbild auf einen gepflegten 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 zugehörige PKW-Garage ist offensichtlich ebenfalls in konventioneller Massivbauweise im Jahre 1970 errichtet und inzwischen straßenseitig erweitert worden; die Errichtung eines PKW-Carports wurde offensichtlich nicht realisiert (siehe „wesentliche statistische Angaben“ zu Beginn dieses Abschnittes). Bedingt durch den Umstand, dass die vorgenannte Garagenerweiterung nicht aktenkundig ist und somit eine nachträgliche Legalisierung, welche als genehmigungsfähig innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, erforderlich ist, bedarf es diesbezüglich einer

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li></ol> |
|---|

entsprechenden Berücksichtigung bei der Ermittlung der jeweiligen Verfahrenswerte (Sachwert/Ertragswert). Die Anrechnung erfolgt mittels eines pauschalierten Abschlages i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“<sup>1)</sup>.

Der unbebaute Bereich des Verfahrensgrundstücks ist straßenseitig im Wesentlichen versiegelt und für den gartenseitigen Anteil wird eine ortsübliche Gartengestaltung, ohne die Existenz wertrelevanter Nebenanlagen (Holzgartenlaube, Poolanlage, etc.), unterstellt. Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.2. 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).**

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die zur Bewertung anstehende bauliche Anlage dem Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 („Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden“ (vormals „Wärmeschutz im Hochbau“, allgemein auch „bautechnischer Wärmeschutz“ genannt)) gerecht wird.

## 6.3. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende insgesamt als durchschnittlich ein, diesbezügliche Nachteile sind, vorbehaltlich der Resultate einer Innenbe-sichtigung, nicht zu erwarten.

### 1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

## 6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Duisburg wie folgt dar:

Kellergeschoss:	Kellerflur, Kellerraum 1, Kellerraum 2, Kellerraum 3 und Heizungskellerraum
Erdgeschoss:	Windfang, Eingangsdiele mit Treppenhaus, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, und Terrasse
Obergeschoss:	Flur, Badezimmer, Kinderzimmer 1, Elternzimmer, Kinderzimmer 2 und Balkon
Dachgeschoss:	Speicher

---

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 03. Mai 2023 (äußere Inaugenscheinnahme) sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakten der Stadt Duisburg) 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.

### 6.5.1. Einfamilienwohnhaus

#### 6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Stahlbeton bzw. Streifenfundamente in Beton (B80), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk (KSV 150/II), etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.
Kellerinnenwände	:	Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, Schwemmsteine, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Außenwände	:	Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, Schwemmsteine, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind teilweise verklankert sowie teilweise mit einem Spritzputz ausgestattet und deckend gestrichen.
Innenwände	:	Bauzeittypisches Mauerwerk (u. B. Kalksandsteinmauerwerk,

Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerk, etc.) sind vorhanden.

- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität. Die Dachneigung beträgt rd. 30°.  
Der Kaminkopf ist verschiefert.
- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass entweder die oberste Geschosdecke oder die Dachschrägen entsprechend den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Erfordernissen (DIN 4108) gedämmt sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen aus Zink und Fallrohre aus Kunststoff und wird dem Entwässerungssystem zugeführt.
- Decken : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei den Decken um Stahlbetondecken (B225) in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Geschosstreppe : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen führt zum Kellergeschoss eine Stahlbetontreppe und vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss eine Holztreppe. Als Dachbodentreppe fungiert eine Einschubtreppe und die Kelleraußentreppe ist aus Betonstufen gefertigt.  
Bezüglich der Beläge im Bereich der Tritt- und Setzstufen, den erforderlichen Handläufen sowie weiteren Ausführungsmerkmalen können keine weiteren Angaben aufgeführt werden.

## 6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.8. Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachten.)
- Elektro-Installation : Eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bauzeittypischer Qualität und mittlerer Bestückung wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachten als existent unterstellt.  
Für den Bereich des Kellergeschosses wird eine Installation der elektrischen Leitungen als auch der Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend auf Putz unterstellt.
- Heizungsanlage : Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass ehemals eine Öl-Zentralheizung installiert wurde und für den Ölvorrat drei Kunststoffbatterietanks zur Verfügung stehen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens unterstellt, dass die Beheizung der einzelnen Räumlichkeiten mittels bauzeittypischer Radiatoren nebst Thermostatventilen erfolgt. Ob zwischenzeitlich ein Austausch der Heizung



erfolgt ist oder eine anderweitige Art der Beheizung besteht, konnte im Rahmen der zur Gutachtenerstellung durchgeführten Ortstermins nicht festgestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine ggf. erforderliche Modernisierung der Heizungsanlage innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren unberücksichtigt verbleibt.

Warmwasseraufbereitung : Gemäß vorliegenden Unterlagen erfolgt die Warmwasseraufbereitung dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer, etc.

Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

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.

Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.

Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen gemäß DIN 4108 („Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden“ (vormals „Wärmeschutz im Hochbau“, allgemein auch „bautechnischer Wärmeschutz“ genannt)), in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.

### 6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden : Keine Angaben möglich!

Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!

Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!

Türen : Eingangstüren: Eine Aluminiumrahmentüre mit Vollglasfüllung führt zum Windfang und bei der Hauseingangstüre handelt es sich ebenfalls um eine Aluminiumrahmentüre, jedoch mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitten.

Kellertüren: Keine Angaben möglich!

Kellertüren: Keine Angaben möglich!

Zimmertüren: Keine Angaben möglich!

Fenster : Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-Kipp-Flügeln sind vorhanden.

Rollladen : Teilweise sind Kunststoffrollläden vorhanden.

Sanitärinstallation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz der

üblichen sanitären Einrichtungen im Bereich des erdgeschossigen Gäste-WC's und im Badezimmer des Obergeschosses in bauzeitlicher Ausführung und Qualität unterstellt.

## 6.5.1.4. Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile : → straßenseitiger Windfang in Aluminium-Glaskonstruktion  
→ Kellerlichtschächte  
→ Kelleraußentreppe  
→ Balkon gartenseitig

besondere Einrichtungen : → 3 Kunststoffbatterietanks

## 6.5.2. PKW-Garage

### 6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament : Streifenfundamente sowie Bodenplatte, massiv gemäß statischen Erfordernissen

Außenwände : Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, Schwemmsteine, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitlicher Ausführung

Fassade : Die Fassadenfläche ist straßenseitig verklindert sowie seitlich verputzt und deckend gestrichen.  
Bezüglich der rückwärtigen Ausführung der Fassade liegen keine Informationen vor.

Dach : Die Garage verfügt über eine Flachdachkonstruktion, welche mit Bitumenbahnen abgedichtet ist.

Dachentwässerung : Keine Angaben möglich!

### 6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Es wird die Existenz von Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.

Beheizung : Innerhalb dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Garage nicht beheizt ist.

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist offensichtlich nicht vorhanden.

Fußboden : Keine Angaben möglich!

Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!

Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!

Fenster : Keine Angaben möglich!

Tor : Die PKW-Garage ist mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor bestückt.

Tür : Keine Angaben möglich!

### 6.5.2.3. Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

### 6.5.3. Außenanlagen

Außenanlagen : 

- ➔ versiegelte Flächen
- ➔ Außenbeleuchtungseinrichtungen
- ➔ Einfriedungen
- ➔ gärtnerische Einrichtungen im ortsüblichen Umfang
- ➔ Ver- und Entsorgungsleitungen
- ➔ etc.

### 6.5.4. Baumängel und Bauschäden, abschließende Anmerkung

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, eine bauzeittypische Ausstattung 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 Bau-substanzgutachten.

abschließende  
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. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

### 7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

#### Erdgeschoss:

1.) Windfang:	2,50 m	x	1,40 m	=	3,50 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	3,40 m <sup>2</sup>	
2.) Eingangsdiele:	1,82 m	x	4,39 m							
	+	1,60 m	x	0,90 m	=	9,43 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	9,15 m <sup>2</sup>
3.) Gäste-WC:	1,50 m	x	0,90 m	=	1,35 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	1,31 m <sup>2</sup>	
4.) Küche:	3,26 m	x	2,94 m	=	9,58 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	9,29 m <sup>2</sup>	
5.) Wohn- und Esszimmer:	3,26 m	x	5,595 m							
	+	4,01 m	x	3,66 m						
	-	0,40 m	x	0,60 m	=	32,68 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	31,70 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

6.) Flur:	1,385 m	x	1,60 m							
	+	1,00 m	x	2,00 m	=	4,22 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	4,09 m <sup>2</sup>
7.) Badezimmer:	3,42 m	x	1,90 m	=	6,50 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	6,31 m <sup>2</sup>	
8.) Kinderzimmer 1:	3,26 m	x	3,345 m	=	10,90 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	10,57 m <sup>2</sup>	
9.) Elternzimmer:	3,26 m	x	5,19 m							
	-	0,40 m	x	0,40 m	=	16,76 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	16,26 m <sup>2</sup>
10.) Kinderzimmer 2:	4,01 m	x	3,56 m	=	14,28 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	13,85 m <sup>2</sup>	
11.) Balkon:	6,95 m	x	1,50 m	=	10,43 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	2,61 m <sup>2</sup>	

**Wohnfläche ohne Terrasse = 108,54 m<sup>2</sup>**

12.) Terrasse:	5,70 m	x	3,00 m	=	17,10 m <sup>2</sup>					
anrechenbarer Anteil:	15%	x	108,54 m <sup>2</sup>	=	16,28 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	4,07 m <sup>2</sup>	
			17,10 m <sup>2</sup>	-	16,28 m <sup>2</sup>	=	0,82 m <sup>2</sup>	x	0,25	
							x	0,40	=	0,08 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt = 112,69 m<sup>2</sup>**

#### Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 12,0 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

Die darüberhinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

## 7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

### PKW-Garage:

1.) Erdgeschoss:                      3,00 m    x    10,85 m    =    32,55 m<sup>2</sup>

---

<b>BGF "PKW-Garage"</b>	<b>=</b>	<b>32,55 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	----------	----------------------------

---

## 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 wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen 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 **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragszielung 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 ein **Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus einer Dreierhausbebauung) nebst PKW-Garage**.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Darüber hinaus wird das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall schwerpunktmäßig aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der Ertragswert wird somit lediglich zu einem geringfügigen Anteil bei der Ableitung des Verkehrswerts hinzugezogen.

Die Anteile (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird somit auf der Grundlage der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen für die zur Bewertung anstehende Objektart und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit (Qualität der Datengrundlage) bestimmt.

## 9. BODENWERTERMITTLUNG

### 9.1. Bodenrichtwerte

#### 9.1.1. Wohnbaufläche

##### 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:

**410 €/m<sup>2</sup>**

##### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47199
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschossigkeit:	• I-II
GFZ:	• 0,5
Grundstückstiefe:	• bis 30 m
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 Bewertungsgrundstück 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.

## 9.1.2. Hausgarten

Bei Hausgärten handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind bzw. die keine Bauerwartung beinhalten und zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von ca. 30 m.

Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 22 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2020 bis 2022 ausgewertet werden. Die Werte von Hausgärten liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Größere Abweichungen sind nicht ausgeschlossen.

Ergänzend gibt der zuständige Gutachterausschuss das Wertverhältnis zwischen dem lagetypischen Bodenrichtwert und dem Wert des Hausgartens in Abhängigkeit von der Größe (x) der Gartenfläche mit folgender logarithmischen Funktion wieder:

$$y = -0,084 \times \ln(x) + 0,640$$

Demnach ist folgender Bodenwert für den rückwärtigen Hausgarten (ab 30 m Grundstückstiefe) im vorliegenden Fall maßgebend und der Bodenwertermittlung zugrunde zu legen:

$$BRW_{\text{Hausgarten}} = [-0,084 \times \ln(371 \text{ m}^2) + 0,640] \times 410,00 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 59,00 \text{ €/m}^2$$

## 9.2. Bewertungsteilbereiche

Der verfahrensgegenständige Grundbesitz wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 30 m Grundstückstiefe)	Reihenendhaus und PKW-Garage	309 m <sup>2</sup>
Hausgarten (ab 30 m Grundstückstiefe)	Garten	62 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>371 m<sup>2</sup></b>

## 9.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,43
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 371 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 309 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	30 m
Himmelsrichtung	=	Garten südwestlich

## Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>410,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.05.2023	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 422,30 €/m <sup>2</sup>	E3
WGFZ	0,5	0,43	× 0,93	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	309	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	30	30	× 1,00	E5
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,00	
Himmelsrichtung	neutral	Garten südwestlich	× 1,10	E6
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 432,01 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 432,01 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 309 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 133.491,09 €</b> <b><u>rd. 133.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag  
**03.05.2023** insgesamt  
**133.000,00 €**

## 9.4. 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

Wertermittlungstichtag		03.05.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2023</u>	
Zeitdifferenz	=	0,33	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>8,28</u>	%/Jahr
insgesamt		2,66	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03**

### E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

### E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktangepassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

### E4

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

### E5

Die Baulandtiefe des Bewertungsteilbereiches „Wohnbaufläche“ entspricht die des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

### E6

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen.

Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **1,10** maßgebend.

## Anmerkungen

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

## 9.5. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		59,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>=</b>	<b>59,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	62,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>3.658,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>3.658,00 €</b>
		<b>rd. 3.660,00 €</b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

**03.05.2023** insgesamt

**3.660,00 €**

## Anmerkungen

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



## 10. SACHWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

## **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

## **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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

## **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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## 10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Reihenendhaus	PKW-Garage
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	= 1.809,00 €/m <sup>2</sup> WF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	32,55 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x 108,54 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+ 7.600,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	= 203.948,86 €	15.786,75 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI) 03.05.2023 (2010 = 100)</b>	x 177,7/100	177,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	= 362.417,12 €	28.053,05 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x 1,000	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>	27 Jahre	27 Jahre
• prozentual	66,25 %	66,25 %
• Faktor	x 0,3375	0,3375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 122.315,78 €	9.467,90 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 131.783,68 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen<sup>8.)</sup> + 7.907,02 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 139.690,70 €**

**beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 133.000,00 €**

**vorläufiger Sachwert = 272.690,70 €**

**Sachwertfaktor<sup>9.)</sup> × 1,41**

**Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge<sup>10.)</sup> + -15.379,76 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 369.114,13 €**

**Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgarten“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 3.660,00 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>11.)</sup> - 2.500,00 €**

**Sachwert zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023 insgesamt = 370.274,13 €  
rd. 370.000,00 €**

## 10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst.

Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet.

Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

### 2.) Berechnungsbasis

#### Wohnhaus:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den „Außenanlagen“ angesetzt).

#### Garage:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

### 3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge.

Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen

erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Reihenendhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>	
straßenseitiger Windfang in Aluminium-Glaskonstruktion (bereits in der Wohnfläche enthalten)	0,00 €
Kellerlichtschächte	1.600,00 €
Kelleraußentreppe	2.000,00 €
Balkon gartenseitig (bereits in der Wohnfläche enthalten)	0,00 €
<b>Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)</b>	
Kunststoffbatterietanks	4.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>7.600,00 €</b>

#### 4.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

#### 5.) Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

#### 6.) Gesamtnutzungsdauer

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

#### 7.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

#### 8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines Pauschalansatzes in

Anrechnung gebracht. Die Grundlage dafür bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg, in dem der Wert der Außenanlagen bei den Modellparametern des Sachwertfaktors mit 2,0 % bis 8,0 % vom Gebäudezeitwert angegeben ist.

Für durchschnittliche Außenanlagen weist der Marktbericht bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen Pauschalansatz von 6,0 % vom Gebäudezeitwert aus, welcher der Unterzeichnende im vorliegenden Fall für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen erachtet.

<b>Außenanlagen</b>	<b>vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)</b>
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (131.783,68 €)	7.907,02 €
<b>Summe</b>	<b>7.907,02 €</b>

## 9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich.

Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Einfamilien- und -reihenendhäuser (unvermietete Objekte) – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – im Wesentlichen von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig sind.

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg bei typischen Kauffällen von Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenendhäuser) den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,287x \ln(x) + 4,998$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 272.690,70 ein Sachwertfaktor von rd. 1,41 (entspricht einem Zuschlag von 41 %).

## 10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Situation auf dem Immobilienmarkt (erhöhte Baukosten, steigende Zinssätze, etc.) und dem Umstand, dass die abgeleitete Funktion zur Ableitung des Sachwertfaktors auf Kaufpreisen aus den Jahren 2021 und 2022 fußt, erachtet der Unterzeichnende einen ergänzenden Abschlag von 4 % auf den vorläufigen Sachwert für marktgerecht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg auf der Grundlage eine Untersuchung der Kaufpreise des 2. Halbjahres 2022 bereits festgestellt hat, dass sich eine Tendenz von leicht sinkenden Sachwertfaktoren abzeichnet.

<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>Zu- oder Abschlag</b>
prozentuale Schätzung: -4,00 % von 384.493,89 € (272.690,70 € x 1,41))	-15.379,76 €
<b>Summe</b>	<b>-15.379,76 €</b>

## 11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass Mängel

# DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

---

und Schäden nicht bestehen, jedoch sind folgende Umstände wertmindernd zu berücksichtigen:

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
<b>Weitere Besonderheiten</b>	<b>-2.500,00 €</b>
Gebäudeschlusseinmessung des Windfangs	-500,00 €
Legalisierung der straßenseitigen Erweiterung der PKW-Garage (einschl. Erstellung von Bauvorlagen, Genehmigungen, etc.)	-2.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-2.500,00 €</b>



## 11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 11.1. 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.

## 11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenendhaus	1	Einfamilienhaus EG+OG	112,69		8,00	901,52	10.818,24
PKW-Garage		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
<b>Summe</b>			<b>112,69</b>	<b>1,00</b>		<b>961,52</b>	<b>11.538,24</b>

**Rohertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**11.538,24 €**

### Bewirtschaftungskosten <sup>4.)</sup> (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 344,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 45,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 112,69 m<sup>2</sup> x 13,00 €/m<sup>2</sup> = 1.464,97 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 102,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) 2,00 % x 10.818,24 € = 216,36 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) 2,00 % x 720,00 € = 14,40 €

### Bewirtschaftungskosten <sup>4.)</sup>

– **2.186,73 €**

### jährlicher Reinertrag

= **9.351,51 €**

### Reinertragsanteil des Bodens

**0,44 % von 133.000,00 €**

(Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> x Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“)

– **585,20 €**

### Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **8.766,31 €**

### Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei p = **0,44 %** Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>

und n = **27** Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

x **25,405**

### vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **222.708,11 €**

### Beitragsfreier Bodenwert des

**Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **133.000,00 €**

### vorläufiger Ertragswert für den

**Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“**

= **355.708,11 €**

### Übertrag

= **355.708,11 €**

<b>Übertrag</b>	=	<b>355.708,11 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>7.)</sup></b>	+	<b>-15.379,76 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>340.328,35 €</b>
<b>Bodenwert des Bewertungsteilbereichs</b>		
„Hausgarten“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>3.660,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>8.)</sup></b>	-	<b>2.500,00 €</b>
<b>Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 insgesamt</b>	=	<b>341.488,35 €</b>
	rd.	<b>341.000,00 €</b>

### 11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### 1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

#### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 18,95 % 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 = 1,692 x Ln (RND) – 5,133 (LZS = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer) bestimmt. Demnach ergibt sich bei einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von rd. 0,44 %.

## 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 (Hauptgebäude).

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

## 7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Situation auf dem Immobilienmarkt (erhöhte Baukosten, steigende Zinssätze, etc.) und dem Umstand, dass die abgeleitete Funktion zur Ableitung des Sachwertfaktors auf Kaufpreisen aus den Jahren 2021 und 2022 fußt, erachtet der Unterzeichnende, in Anlehnung an das Sachwertverfahren, einen Abschlag von -15.379,76 € (entspricht 4 % des vorläufig marktangepassten Sachwerts) für marktgerecht.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 10.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 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 Mängel und Schäden nicht bestehen, jedoch sind folgende Umstände wertmindernd zu berücksichtigen:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<b>Weitere Besonderheiten</b>		<b>-2.500,00 €</b>
Gebäudeschlusseinmessung des Windfangs	-500,00 €	
Legalisierung der straßenseitigen Erweiterung der PKW-Garage (einschl. Erstellung von Bauvorlagen, Genehmigungen, etc.)	-2.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-2.500,00 €</b>

## 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.

Der bewertete Grundbesitz „Schulstraße 107 a in 47199 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 485“.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aufgrund der Beurteilungskriterien (Immissionen, Gebiets- und Bebauungsstruktur, Reputation des Umfeldes, Infrastruktur, etc.) als „mittel bis gut“ zu klassifizieren. Außergewöhnliche Beeinträchtigungen (Lärm, Immissionen, etc.), welche innerhalb der Wertermittlungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen wären, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Einkaufsmöglichkeiten sind teilweise in der näheren Umgebung sowie schwerpunktmäßig in der Duisburger Innenstadt mit seiner Fußgänger- und Einkaufszone gelegen.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück, welches sich in zwei Bewertungsteilbereiche gliedert (Wohnbaufläche und Hausgarten), ist mit einem Einfamilienwohnhaus, welches als Reiheneckhaus einer Dreierhausbebauung erstellt ist, und einer PKW-Garage bebaut. Die baulichen Anlagen wurden im Jahre 1970 errichtet, sowie teilweise leicht modernisiert (Einbau von Kunststofffenster) und ergänzend das Wohnhaus um einen Windfang erweitert.

Äußerlich weist der Gebäudebestand einen gepflegten Erhaltungszustand auf, Mängel und Schäden, welche innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren gesondert zu berücksichtigen wären, konnten aufgrund der lediglich äußeren Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

Ferner wird bezüglich der Bauweise sowie den sonstigen Merkmalen des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekte erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb **stützend** angewendet.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der zu bewertenden Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 03. Mai 2023 ermittelt:

<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>370.000 €</b>
--------------------------------------	------------------

<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>341.000 €</b>
---	------------------

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 § 8 Abs. 1 ImmoWertV 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 Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[370.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 341.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 362.000,00 \text{ €}$$

**Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 485“ und der postalischen Anschrift „Schulstraße 107 a in 47199 Duisburg“ zum Wertermittlungsstichtag 03. Mai 2023 auf:**

**362.000 €**

**(ohne Innenbesichtigung)**

(in Worten: DREIHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND 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 11. September 2023



**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 ..... 58**

**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 60**

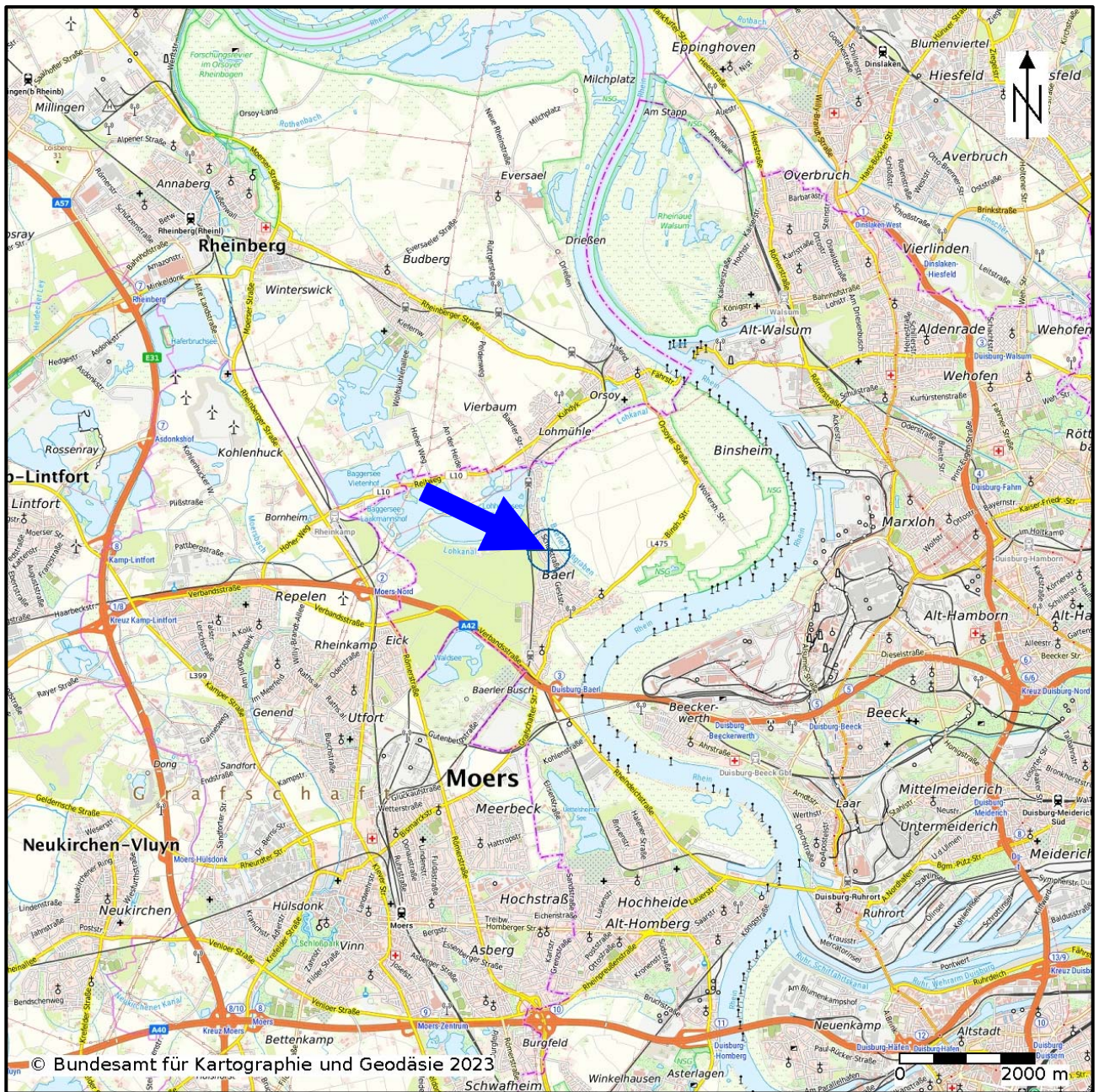
**Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster ..... 61**

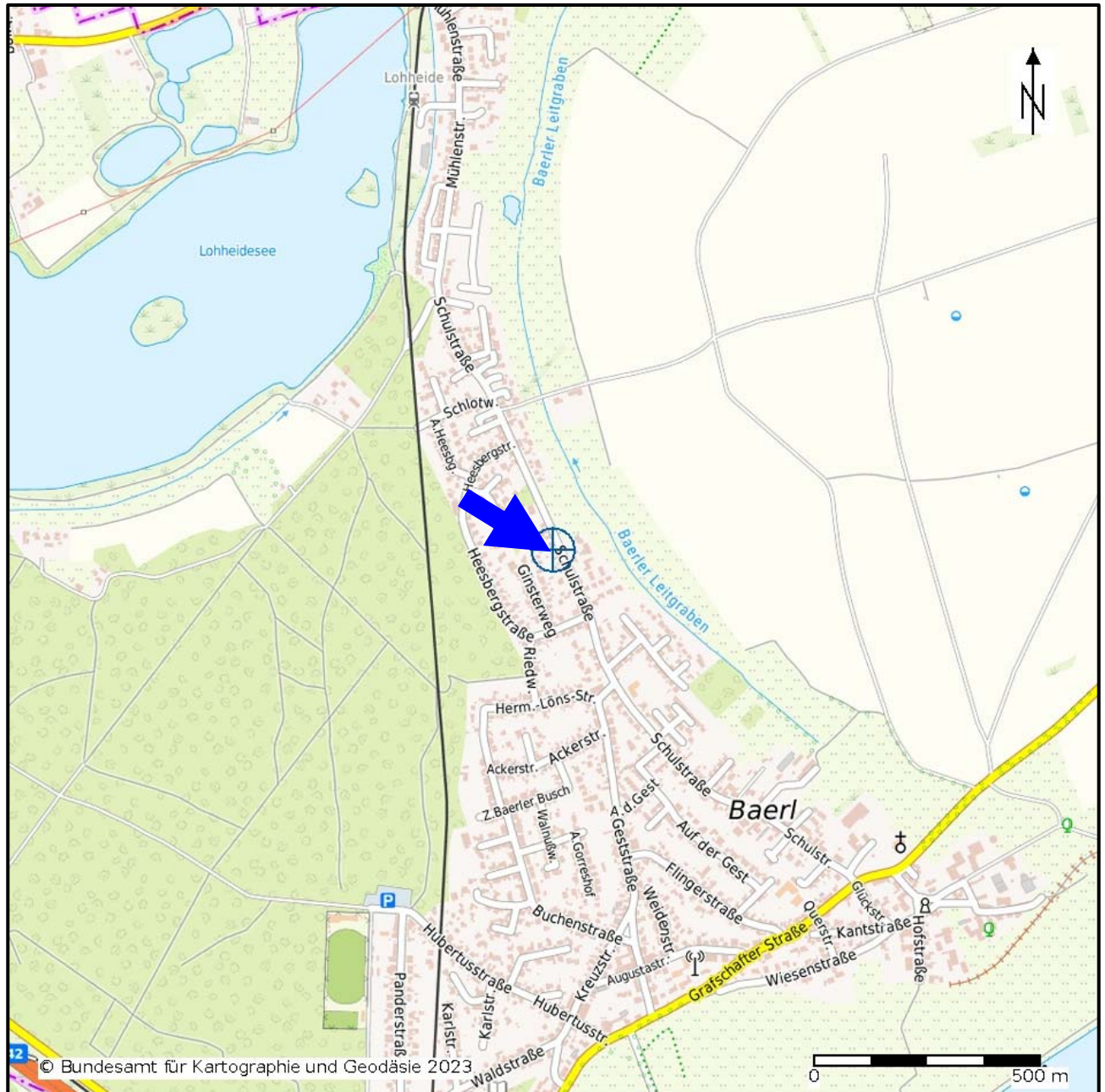
**Anlage 4: Bauzeichnungen ..... 63**

**Anlage 5: Fotonachweis ..... 66**

**Anlage 6: Literaturverzeichnis ..... 68**

## Anlage 1: Übersichtskarten








**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der Internetversion ent-  
halten!**

## Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Der Oberbürgermeister <b>Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz</b> Untere Bodenschutzbehörde 63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg		
		
	28.02.2023	
		
<b>Grundstück: Schulstr. 107a</b> <b>Gemarkung: Baerl, Flur: 25, Flurstück: 485</b>		
<b>Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen</b>		
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 <u>kein konkreter</u> 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: <a href="http://www.duisburg.de">www.duisburg.de</a> Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00 Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und Bankverbindungen finden Sie auf <a href="http://duisburg.de/hinweise">duisburg.de/hinweise</a>	Call Duisburg 02 03 94 00 0 Servicetelefon der Stadt

**Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:**

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

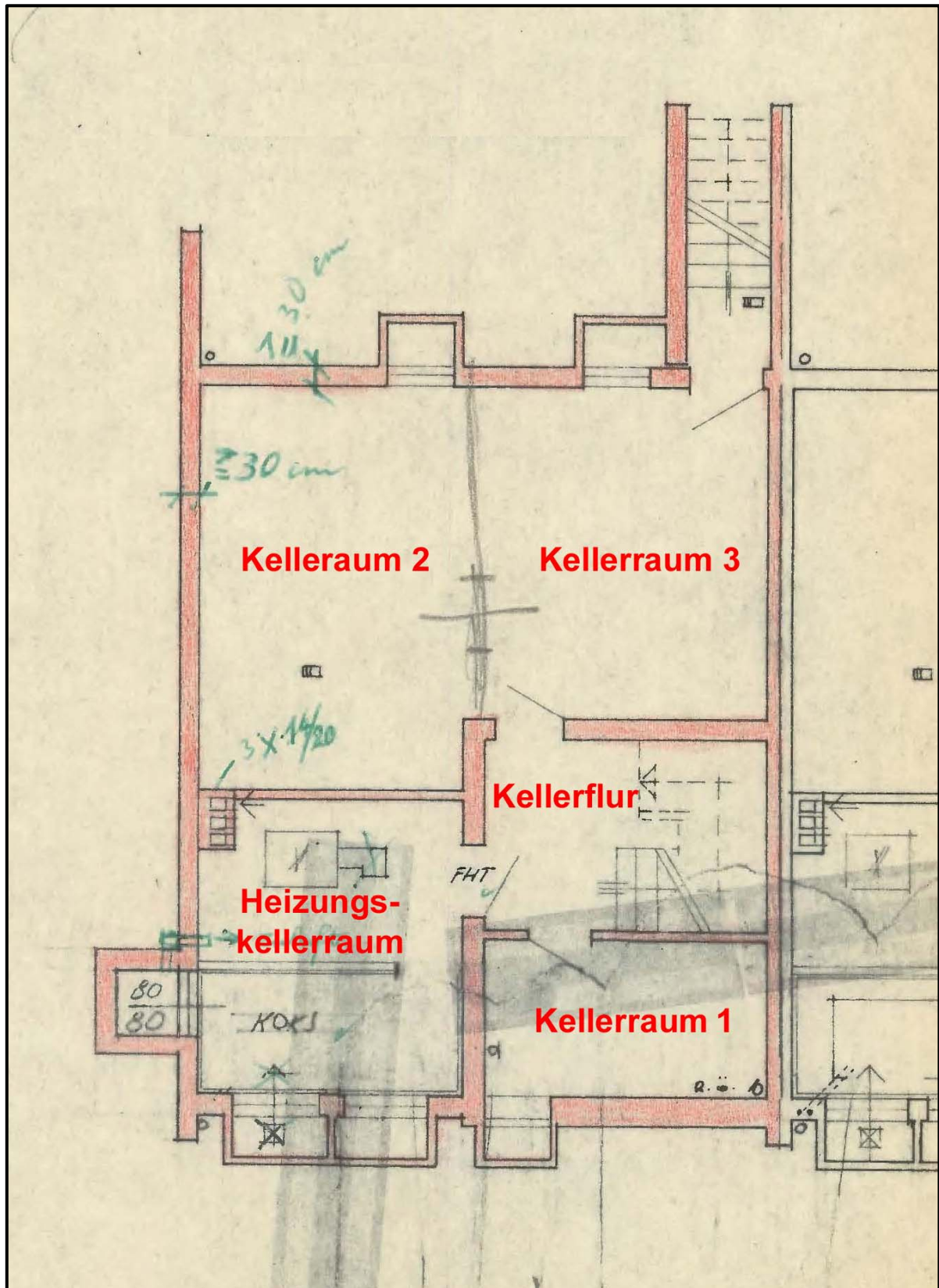
Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit)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

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

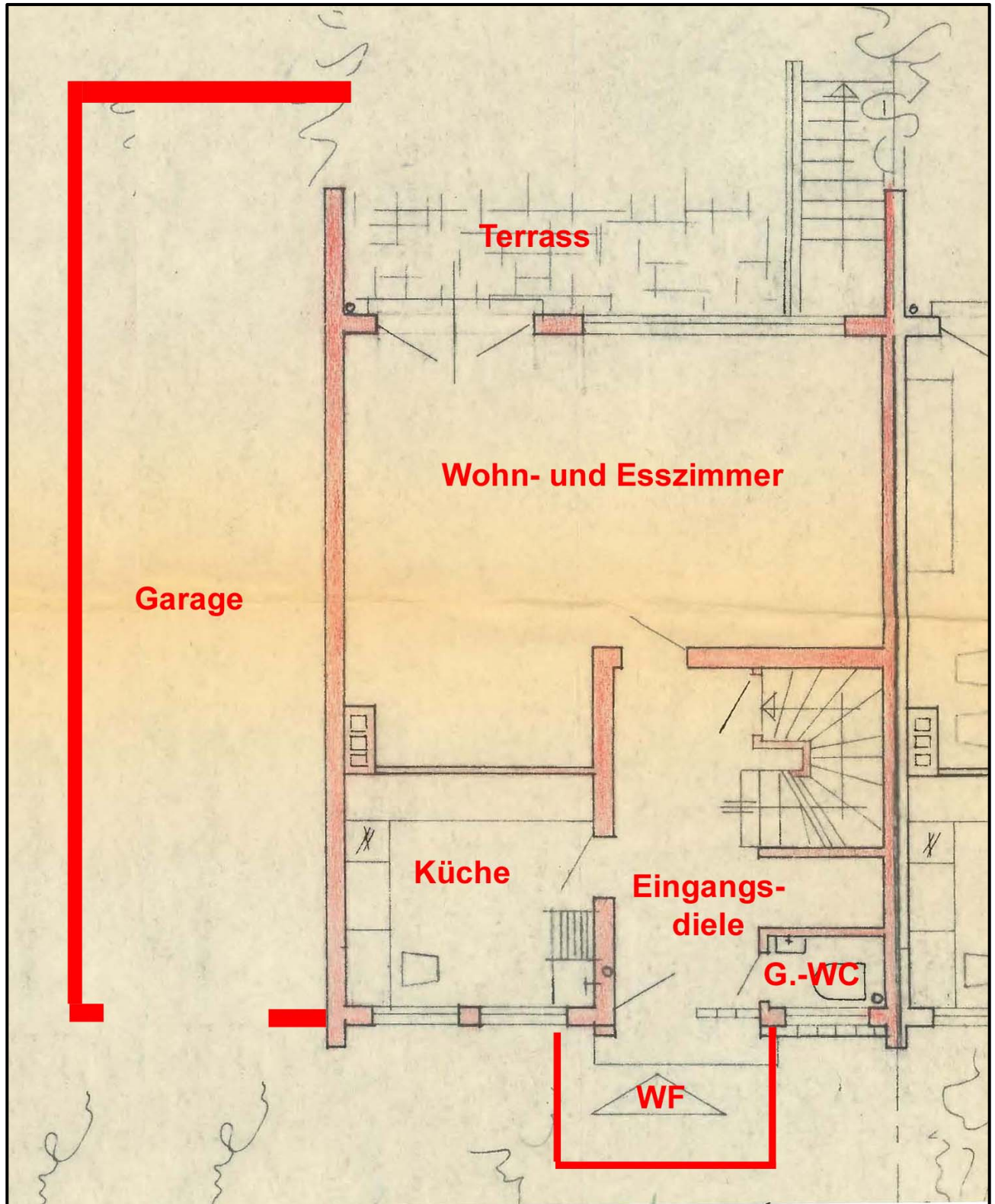
Mit freundlichen Grüßen



Anlage 4: Bauzeichnungen

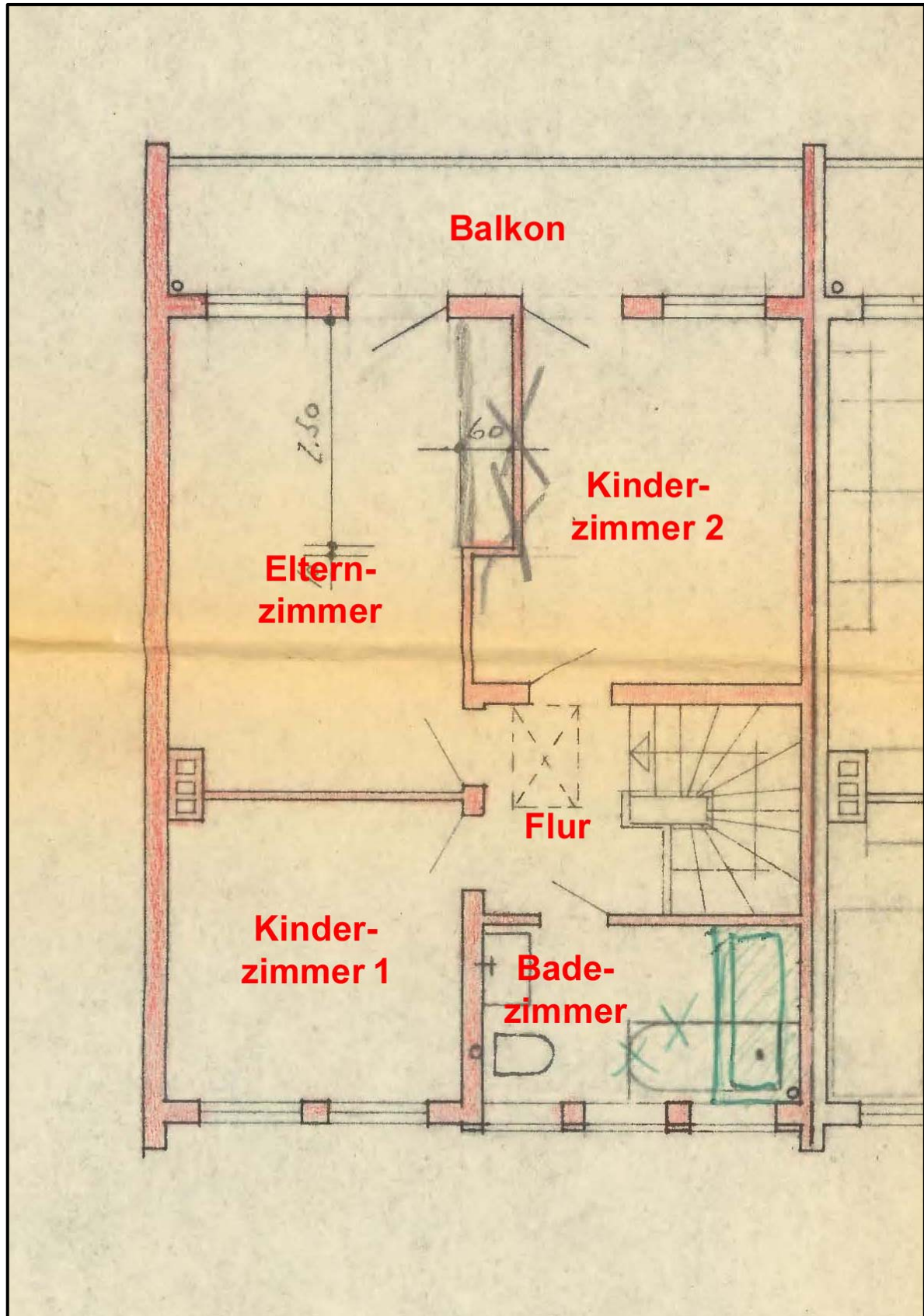


-Kellergeschoss-



**-Erdgeschoss-**





**-Obergeschoss-**

**Anlage 5: Fotonachweis**



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht

## Anlage 6: Literaturverzeichnis

### 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 Grundstücken – 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

### 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" erstellt.