



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

156,237/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46“

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan der Stadt Duisburg
vom 12.12.2019 – AZ.: 63-21-L-2018-0074 mit **Nr. 6** gekennzeichneten Wohnung
im Staffelgeschoss rechts nebst Dachterrasse und einem Kellerraum

(Es liegt keine abschließende Fertigstellung vor!)

Kalkweg 136

47055 DUISBURG

(Stadtbezirk „Duisburg-Mitte“, Stadtteile „Neudorf-Süd“ und „Wanheimerort“)



Der **Verkehrswert/Marktwert** des **Wohnungseigentums Nr. 6** wurde zum
Stichtag 08. Mai 2025 ermittelt mit

rd. 280.000,- €

(Teilinnenbesichtigung einschließlich Besichtigung des Wohnungseigentums Nr. 6)

Ausgefertigt am 25. August 2025

Internetversion

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 : 156,237/1,000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46“
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan der Stadt Duisburg vom 12.12.2019 – AZ.: 63-21-L-2018-0074 mit **Nr. 6** gekennzeichneten Wohnung im Staffelgeschoss rechts nebst Dachterrasse und einem Kellerraum
(Es liegt keine abschließende Fertigstellung vor!)
- Postalische Anschrift : Kalkweg 136
47055 Duisburg
(Stadtbezirk „Duisburg-Mitte“, Stadtteile „Neudorf-Süd“ und „Wanheimerort“)
- 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
17. Dezember 2024
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240092AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 096 K 008/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 06. September 2024 und 15. Januar 2025
 - fernmündliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des geltenden Planungsrechts vom 05. September 2024
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 05. September 2024
 - schriftliche Mitteilung bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 15. Januar 2025
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 11. September 2024
 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 31. Juli 2025

- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 11. September 2024
- Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch) vom 17. Dezember 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
- Teilungserklärung vom 04. März 2020 (UR-Nr.: 67/2020) des Notars [REDACTED] mit Amtssitz in Duisburg-Walsum
- Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Duisburg vom 12. Dezember 2019
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2025
- digitale Bauakte der Stadt Duisburg
- qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 11. März 2025 und 08. Mai 2025
- Bauschadensgutachten vom 22. Januar 2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, [REDACTED] aus Mülheim
- etc.

Besichtigungstermine : 11. März 2025 und 08. Mai 2025

Wertermittlungsstichtag : 08. Mai 2025

Qualitätsstichtag : 08. Mai 2025

Allgemeine Hinweise:

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

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	12
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	13
3.4.	Schulische Versorgung	13
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	13
3.6.	Baugrund	15
3.7.	Topografie.....	16
3.8.	Immissionen.....	16
3.9.	Erschließung	17
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	19
4.1.	Bauplanungsrecht.....	19
4.2.	Bauordnungsrecht	19
4.3.	Denkmalschutz	19
4.4.	Altlastenkataster	20
4.5.	Baulasten.....	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Bauzustand und Eigentümerstruktur als wertmindernde Einflussfaktoren.....	25
6.3.	Vermarktungsfähigkeit	27
6.4.	Energetische Qualität	27
6.5.	Raumprogramm	28
6.6.	Baubeschreibung	28
6.6.1.	Baubeschreibung des Allgemeineigentums.....	29
6.6.2.	Baubeschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 6).....	31
6.6.3.	Baumängel und Bauschäden, Anmerkung	32
7.	Wohnflächenberechnung.....	36

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	37
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	37
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	37
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	37
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	38
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	38
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	39
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	39
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	40
9.	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	42
9.1.	Bodenrichtwert.....	42
9.2.	Bodenwertermittlung.....	43
9.2.1.	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	43
9.2.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	44
9.2.3.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	47
10.	Ertragswertverfahren	48
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	48
10.2.	Ertragswertermittlung.....	50
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	51
11.	Vergleichswertermittlung.....	56
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens	56
11.2.	Vergleichsfaktor / Immobilienrichtwert	57
11.3.	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	58
11.4.	Erläuterung zur Vergleichswertanpassung	59
11.5.	Vergleichswert	59
11.6.	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	60
12.	Verkehrswertermittlung	61
13.	Schlussbestimmung.....	63
14.	Verzeichnis der Anlagen	64

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

156,237/1,000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46“

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan der Stadt
Duisburg vom 12.12.2019 – AZ.: 63-21-L-2018-0074 mit **Nr. 6**
gekennzeichneten Wohnung im Staffelgeschoss rechts nebst
Dachterrasse und einem Kellerraum

(Es liegt keine abschließende Fertigstellung vor!)

Kalkweg 136

47055 DUISBURG

(Stadtbezirk „Duisburg-Mitte“, Stadtteile „Neudorf-Süd“ und „Wanheimerort“)

zum Wertermittlungstichtag

08. Mai 2025

**(Teilinnenbesichtigung einschließlich Besichtigung des
Wohnungseigentums Nr. 6)**

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21)	=	32.000 €
--	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	280.000 €
------------------------------------	---	-----------

Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 21)	=	300.000 €
---------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>280.000 €</u>
--------------------------------------	----------	-------------------------

(in Worten: ZWEIHUNDERTACHTZIGTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : 156,237/1,000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46“

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan der Stadt Duisburg vom 12.12.2019 – AZ.: 63-21-L-2018-0074 mit **Nr. 6** gekennzeichneten Wohnung im Staffelgeschoss rechts nebst Dachterrasse und einem Kellerraum

(Es liegt keine abschließende Fertigstellung vor!)

Postalische Anschrift : Kalkweg 136
47055 Duisburg
(Stadtbezirk „Duisburg-Mitte“, Stadtteile „Neudorf-Süd“ und „Wanheimerort“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 17. Dezember 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Duisburg, Blatt 26346**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : 156,237 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	:	Duisburg	
Flur	:	235	
Flurstück	:	46	
Wirtschaftsart	:	Gebäude- und Freifläche	
Lage	:	Kalkweg 136	
Fläche	:		752 m ²
anrechenbare			
Gesamtfläche	:		752 m²

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan der Stadt Duisburg vom 12.12.2019 – AZ.: 63-21-L-2018-0074 mit **Nr. 6** gekennzeichneten Wohnung im Staffelgeschoss rechts nebst Dachterrasse und einem Kellerraum.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 26341 bis 26346). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte an Terrassen nebst Gartenflächen und Kfz-Stellplätzen begründet und zugeordnet worden.

Dieser Einheit ist das Sondernutzungsrechte an dem im Aufteilungsplan lila umrandeten und mit Stellplatz 6 bezeichneten Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Von Blatt 25948 hierher übertragen am 24.03.2020.

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 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 km², geographisch rechts- sowie linksrheinisch am westlichen Rande des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Duisburger Stadtgebiet grenzt südlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf, nördlich an die Stadt Dinslaken, östlich an die Städte Mülheim und Oberhausen sowie westlich an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg an. Es umfasst 46 Ortsteile, welche zu sieben Stadtbezirken zusammengeschlossen sind.

In Duisburg leben rd. 507.900 Einwohner, davon rd. 129.200 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 25,4 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat Mai 2025 1 rd. 13,3 % und ist somit oberhalb des Landes- (rd. 7,8 %) und des Bundesdurchschnittes (rd. 6,2 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 08. August 2025).

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 „Duisburg-Mitte“, teilweise innerhalb des Stadtteils „Neudorf-Süd“ als auch teilweise innerhalb des Stadtteils „Wanheimerort“, rd. 4,5 km südlich vom Innenstadtbereich entfernt.

Mit einer Größe von rd. 35 km² sowie 9 zugehörigen Ortsteilen handelt es sich bei dem Stadtbezirk „Duisburg-Mitte“ um das Zentrum der heutigen Großstadt Duisburg. Er wird in Nord-Süd-Richtung nahezu mittig durch den Verlauf der Stadtautobahn „Bundesautobahn A 59“ geteilt und verfügt über insgesamt rd. 111.300 Einwohner, was einem Anteil von rd. 3.180 Einwohnern je km² entspricht. Der Anteil nichtdeutscher Mitbürger beträgt innerhalb dieses Stadtbezirkes ca. 31,1 %.

Der Stadtteil „Neudorf-Süd“ befindet sich am südöstlichen Randbereich seines Stadtbezirks und ist mit einer Fläche von rd. 7,57 km² Teil des auch als Doppel-Stadtteil bezeichneten (Gesamt-)Stadtteils Neudorf (unterteilt in Neudorf-Nord und Neudorf-Süd).

Er ist bis auf seinen östlichen Kommunalgrenzverlauf zur Nachbarkommune, der Stadt Mülheim, kmplt. von Stadtteilen seines Stadtbezirks bzw. des weiter südlich gelegenen Stadtbezirks „Duisburg-Süd“ umgeben. Rund 2/3 Anteil seiner Gesamtfläche, gelegen im südöstlichen als auch südlichen Bereich des Stadtteils, wird von dem „Sportpark Duisburg“ (ehem. Sportpark Wedau) mit einer Regattabahn sowie vom „Duisburger Stadtwald“ mit seinen ausgeschilderten Spazier- und Wanderwegen in Anspruch genommen.

Die (Wohn-)Bebauung ist im nördlichen bzw. nordwestlichen Stadtteilbereich gelegen und geht hier fließend in den Stadtteil „Neudorf-Nord“ über.

Bei einer Gesamtbevölkerung von rd. 12.960 Einwohnern beträgt der Anteil nichtdeutscher Mitbürger rd. 3.050 Personen bzw. rd. 23,5 %. (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Der Stadtteil „Wanheimerort“ liegt im südlichen Randbereich des Stadtbezirks „Duisburg-Mitte“ und umfasst eine Fläche von rund 5,0 km². Im Norden und Osten grenzt er mit „Hochfeld“ und „Neudorf“ (südlicher Teil mit dem „Sportpark Wedau“) an Stadtteile seines eigenen Bezirks, während er im Süden mit „Wanheim-Angerhausen“ und „Buchholz“ an den Stadtbezirk „Duisburg-Süd“ anschließt. Die Westgrenze bildet der Rhein, jenseits dessen sich der Stadtbezirk „Rheinhausen“ befindet. Der westliche Teil des Stadtteils ist überwiegend durch mehrstöckige Wohnbebauung sowie kleinere und mittlere Industriebetriebe geprägt, die von mehreren grünen Rückzugsbereichen in Form von Kleingartenanlagen aufgelockert werden. Im östlichen Bereich bestimmen hingegen kleinere Wohnhäuser, großzügige Grünflächen und der direkte Zugang zum angrenzenden Stadtwald das Ortsbild. Eine weitere bedeutende Grünfläche stellt der im Stadtteil gelegene Waldfriedhof dar.

Bei einer Gesamtbevölkerung von rd. 18 300 Einwohnern entfallen rd. 4 010 Personen bzw. 21,9 % auf nichtdeutsche Staatsangehörige (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Das verfahrensgegenständliche Grundstück grenzt als sogenanntes „Eckgrundstück nord-östlich an die Verkehrsfläche „Kalkweg“ sowie südöstlich an die Erschließungsanlage „Am Buchenhain“ an und ist postalisch dem erstgenannten Straßenzug zugeordnet. Der „Kalkweg“, bei welchem es sich um eine überdurchschnittlich frequentierte Verkehrsverbindung handelt, beginnt im Norden an der Landstraße Nr. 1 mit der Widmung „Sternbuschstraße“, quert nach rd. 2,8 km in südwestlicher Richtung die „Wedauer Straße L 60“ in einem Kreisverkehr und endet nach weiteren 550 m in gleicher Richtung innerhalb eines Wohngebietes sowie unmittelbar im Bereich des Freizeit- und Naherholungsgebietes mit der Bezeichnung „Sechs-Seen-Platte“.

Die ebenfalls angrenzende Erschließungsanlage „Am Buchenhain“ ist mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen, beginnt im Nordosten an dem „Kalkweg“ und mündet nach rd. 150 m als Wohn- und Anliegerstraße in das gleichartige Straßengelände „Am Tannenhof“.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird im Wesentlichen durch eine offene, 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in der Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch Mehrfamilienwohnhäusern geprägt; es besteht weitgehend eine offene Bauweise.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise fußläufig im Stadtteil „Neudorf-Süd“ als auch in den angrenzenden Stadtteilen der Stadtbezirke „Duisburg-Mitte“ und „Duisburg-Süd“ sowie im rd. 4,5 km entfernten Innenstadtbereich vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Neudorf-Süd“, insbesondere im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft, aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten, um eine **mittlere Wohnlage** handelt, welche in der Duisburger Wohnlagenkarte (am 19. Dezember 2023 beschlossen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg) für den Bereich ebenfalls als „mittel“ deklariert ist.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Duisburg-Mitte (500)
Ortsteil teilweise	:	Neudorf-Süd (506)
Ortsteil teilweise	:	Wanheimerort (509)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	507.876 (Stand 31. Dezember 2024)

Größe des Stadtbezirks „Duisburg-Mitte“	:	rd. 34,98 km ²
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Duisburg-Mitte“	:	111.321 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe des Stadtteils „Neudorf-Süd“	:	rd. 7,57 km ²
Einwohnerzahl des Stadtteils „Neudorf-Süd“	:	12.958 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe des Stadtteils „Wanheimerort“	:	rd. 4,99 km ²
Einwohnerzahl des Stadtteils „Wanheimerort“	:	18.304 (Stand 31. Dezember 2024)

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, www.duisburg.de, Abrufdatum 08. August 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 934, NE 4, etc.) in Richtung Duisburger Innenstadt einschl. des gesamten Stadtgebietes sind u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg, Lintorfer Straße“ und „Klinikum Duisburg – Duisburg“ in fußläufiger Entfernung (200 m) 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. 4,5 km entfernt vom Bewertungsobjekt und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, fußläufig 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. 2,0 km bis 3,0 km befinden sich die Autobahnauffahrten „Duisburg-Wanheimerort“, „Duisburg-Zentrum“ und „Duisburg-Bucholz“ zur Bundesautobahn A 59, welche als „Stadtautobahn“ das Duisburger Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Ebenfalls verkehrsgünstig in rd. 3,0 km gelegen befindet sich die Autobahnauffahrt „Duisburg Wedau“ zu der BAB A 3 mit deren Inanspruchnahme u. a. das Autobahnkreuz „Kaiserberg“ und damit ein Anschluss zur BAB A 40 gegeben ist, mit deren Inanspruchnahme weitere Bundesautobahnen (z. B. A 42, A 52) in kurzer Fahrzeit erreicht werden können.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ befindet sich vom Bewertungsobjekt aus in einer Entfernung von rd. 25 Minuten/25 km und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Duisburg (Innenstadt)	:	rd. 4,5 km	Mülheim	:	rd. 15 km
Moers	:	rd. 15 km	Oberhausen CentrO	:	rd. 20 km
Oberhausen	:	rd. 20 km	Düsseldorf	:	rd. 25 km
Bottrop	:	rd. 30 km	Essen	:	rd. 30 km
Gelsenkirchen	:	rd. 35 km	Krefeld	:	rd. 35 km
Köln	:	rd. 70 km			

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der Nachbarschaft und somit im Stadtteil „Neudorf-Süd“ fußläufig vorhanden.

Darüber hinaus befinden sich Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette ebenfalls im rd. 4,5 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten sowie den weiteren Stadtteilen des Stadtbezirks „Duisburg-Mitte“ als auch „Duisburg-Süd“.

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 (u. a. Stadtteile „Neudorf-Nord“, „Dellviertel“ und „Wedau“, etc.) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von bis zu rd. 5 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Das verfahrensgegenständliche Areal befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Duisburg-Mitte“, ist teilweise im Stadtteil „Neudorf-Süd“ und teilweise im Stadtteil „Wanheimerort“ gelegen und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46“. Das rechteckig zugeschnittene Grundstück stellt ein sogenanntes Eckgrundstück dar und grenzt nordöstlich an den „Kalkweg“ sowie südwestlich an die Erschließungsanlage „Am Buchenhain“. Die postalische Zuordnung erfolgt zum erstgenannten Straßenzug, bei dem es sich um eine innerstädtische und überdurchschnittlich frequentierte Verkehrsverbindung handelt.

Demgegenüber ist die Straße „Am Buchenhain“ als Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes ausgebaut, das mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen ist. Diese Straße dient überwiegend dem Anliegerverkehr und wird nicht als Durchgangsstraße genutzt.

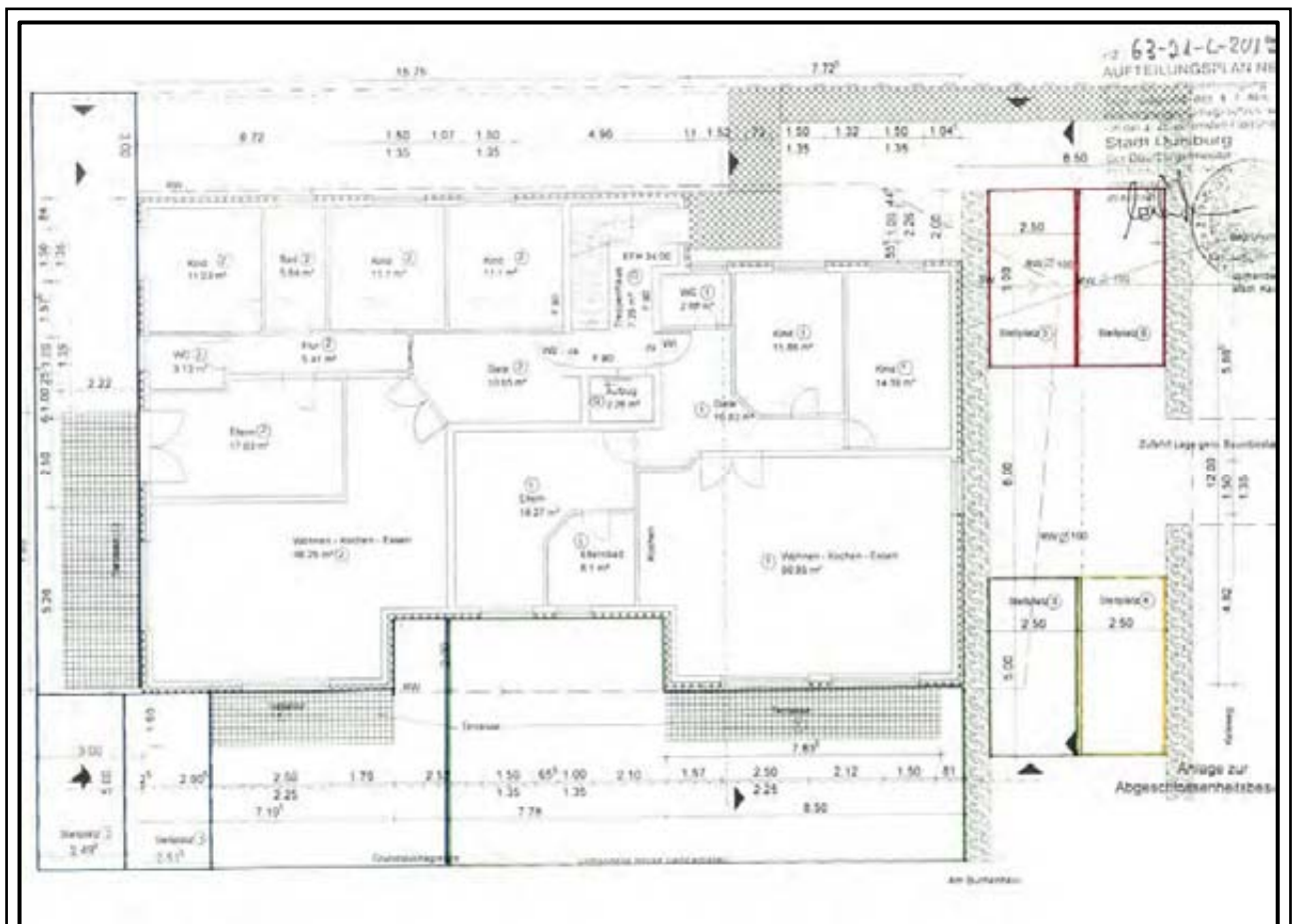
**Nicht in der Internet-
version enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständliches Grundstück



Lageplan/Aufteilungsplan der Teilungserklärung



Darstellung der zum Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 zugehörigen Sondernutzungsfläche (Stellplatz Nr. 6)

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein zweigeschossiges, mit aufgesetztem Staffelgeschoss errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit regelmäßigem Grundrisszuschnitt, das weitgehend zentral auf der Verfahrensfläche positioniert ist.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) den gegenwärtigen Gebäudebestand nicht abbildet, da nach dem Rückbau des Altgebäudes bislang keine Gebäudeschlussvermessung im Sinne des § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der jeweils gültigen Fassung erfolgt ist. Aus diesem Grund wird bezüglich der Lage und des Grundrisszuschnitts auf den Lageplan/Aufteilungsplan verwiesen, der Bestandteil der Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitserklärung) der Stadt Duisburg vom 12. Dezember 2019 ist (Lageplan/Aufteilungsplan der Teilungserklärung).

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier verfahrensgegenständigen Grundstücksareals betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Die Aufteilung der gesamten Liegenschaft in Wohnungseigentumseinheiten erfolgte auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 04. März 2020 (UR-Nr.: 67/2020) des Notars [REDACTED] mit Amtssitz in Duisburg-Walsum in Verbindung mit der vorgenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Duisburg.

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung nebst Dachterrasse und einem Kellerraum, wie im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichnet, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Wohnung befindet sich im Staffelgeschoss rechts und ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus erschlossen. Zudem ist dem betreffenden Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz **Nr. 6** (mit ★ im Lageplan/Aufteilungsplan der Teilungserklärung markiert) zugehörig.

Ausmaße der Verfahrensfläche

Grundstück	Straßenfrontlänge	Tiefe	Breite	Größe
Flurstück 46	rd. 56,0 m rd. 33,3 m + rd. 22,7 m	rd. 33,1 m	rd. 22,7 m	752 m ²

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

In den vorliegenden Abzeichnungen der Liegenschaftskarte vom 06. September 2024 sowie vom 15. Januar 2025 sind auf der Verfahrensfläche noch die bereits beseitigten baulichen Anlagen dargestellt, sodass davon auszugehen ist, dass eine katastertechnische Erfassung des neu errichteten Mehrfamilienwohnhauses bislang nicht erfolgt ist.

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.

Die wertrelevante Berücksichtigung der auf dem Verfahrensgrundstück ruhenden Gebäudeschlusseinmessung erfolgt aus verfahrensbedingten Gründen im Rahmen der „besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}“ und wird daher erst bei der Ableitung der jeweiligen Verfahrenswerte in Ansatz gebracht.

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt^{1.)}.

3.6. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

1.) Siehe hierzu Fußnote 1.) auf Seite 26 dieses Verkehrswertgutachtens.

2.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.7. Topografie

Die Oberfläche des verfahrensgegenständlichen Grundstücks präsentiert sich weitgehend eben und weist im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken eine normale Höhenlage ohne auffällige Abweichungen auf.

Der unbebaute Teil der Verfahrensfläche ist teilweise mit Betonsteinpflaster befestigt bzw. für eine derartige Befestigung vorbereitet, jedoch insgesamt noch nicht abschließend fertiggestellt. Nach den vorliegenden Planunterlagen und der augenscheinlichen Ausführung ist davon auszugehen, dass diese Flächen überwiegend der Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Terrassen sowie einer teilweisen Gestaltung als Außenanlage dienen sollen.

Aufgrund des unfertigen Ausbaustandes ist eine endgültige Nutzung derzeit nicht möglich, sodass die Fertigstellung im Rahmen der noch ausstehenden Baumaßnahmen zu erfolgen hat.

Die wertrelevante Berücksichtigung der zur Fertigstellung der Außenanlagen erforderlichen Aufwendungen erfolgt aus verfahrensbedingten Gründen im Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}“ und wird daher erst bei der Ableitung der jeweiligen Verfahrenswerte in Ansatz gebracht.



Stellplatz und Terrasse der Einheit Nr. 2



Gebäudezuwegung

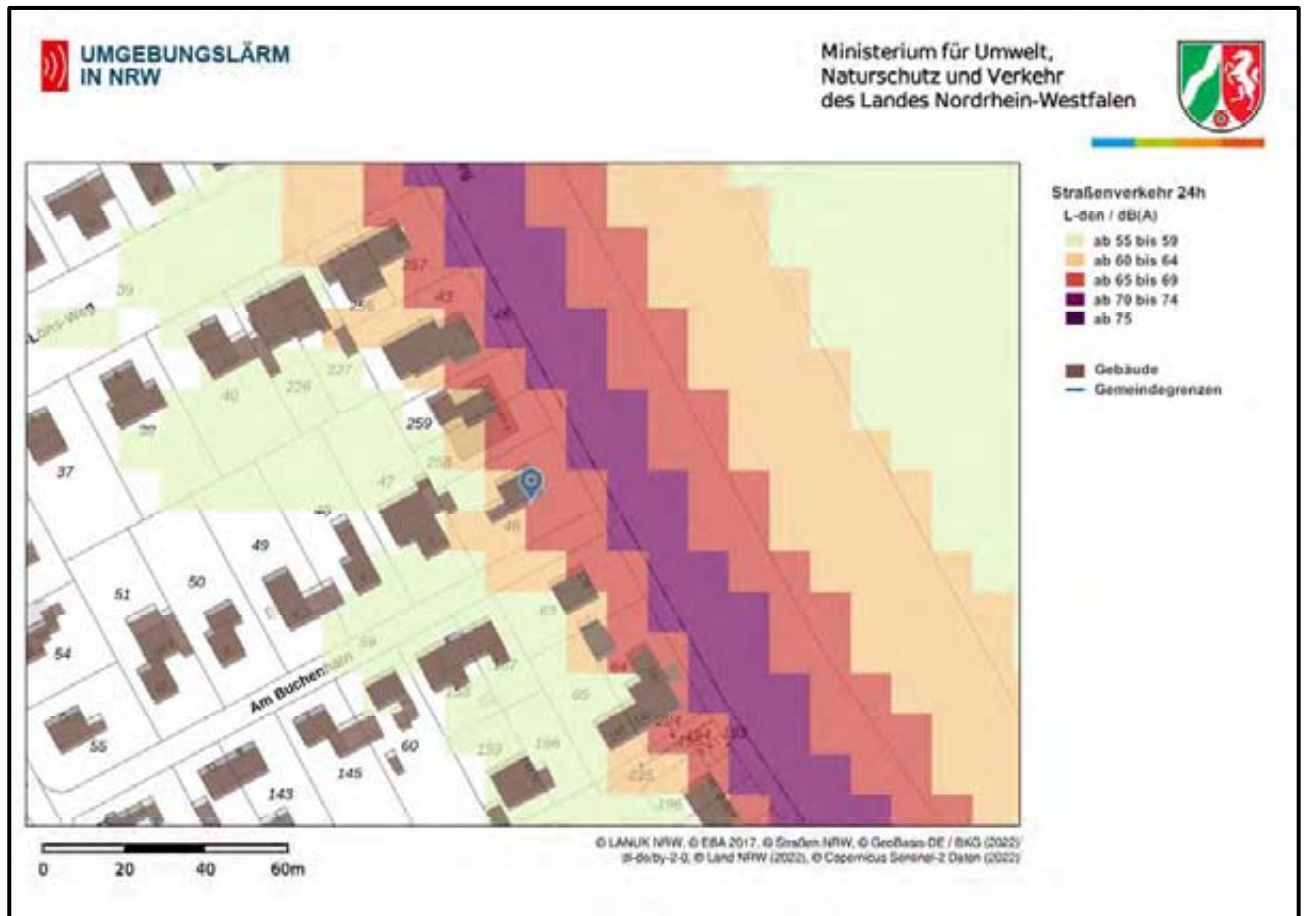
3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche anlässlich der erfolgten Ortsbesichtigungen vom 11. März 2025 und 08. Mai 2025 festgestellt worden sind, existieren aufgrund der angrenzenden und überdurchschnittlich frequentierten Verkehrsfläche mit der Widmung „Kalkweg“.

Aus der „Umgebungsärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist zu entnehmen, dass im Bereich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ein Lärmpegel in einer Höhe von rd. 60 dB besteht.

Der zugrunde zu legende Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Lage, welche von derartigen Immissionen im Wesentlichen nicht betroffen ist, so dass im vorliegenden Fall das Bewertungsgrundstück in der Lagequalität **nicht** mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmt und aus diesem Grunde eine entsprechende Anpassung vorzunehmen ist.

1.) Siehe hierzu Fußnote 1.) auf Seite 26 dieses Verkehrswertgutachtens.



Unterstellt man im Verfahrensbereich einen mittleren Lärmpegel von rd. 60 dB, so ist, gemäß vorliegender Fachliteratur (Sprengnetter - Lehrbuch), der Bodenrichtwert mit folgendem Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

$$f = -0,0405 \times (L/10)^2 + 0,3040 \times (L/10) + 0,4249$$

bei L = 60 dB ermittelt sich in Verbindung mit der Funktionsgleichung ein Umrechnungskoeffizienten von f = 0,79.

Im Ergebnis verbleibt somit festzustellen, dass aufgrund bestehender Verkehrsimmissionen ein Abschlag von rd. 21 % des Bodenwertes in Anrechnung zu bringen ist.

Aufgrund verfahrensbedingter Aspekte (gleichartige Wertansätze sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Vergleichswertverfahren) wird die vorgenannte Wertminderung bei der Bodenwertermittlung zunächst unberücksichtigt belassen und die wertrelevante Berücksichtigung in Form eines Abschlags erfolgt in den anschließenden Wertermittlungsverfahren als sogenanntes „Besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal (b. o. G.)“^{1.)}.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt sowohl mittels des öffentlichen Straßengeländes „Kalkweg“ als auch mittels

1.) Siehe hierzu Fußnote 1.) auf Seite 26 dieses Verkehrswertgutachtens.

der Erschließungsanlage „Am Buchenhain“.

Der „**Kalkweg**“ ist mit einer asphaltierten Fahrbahnoberfläche ausgestattet und weist auf der dem Bewertungsobjekt zugewandten Straßenseite einen durch Fahrbahnmarkierung abgetrennten Radweg auf, an den sich – durch einen Grünstreifen mit Laubbaumbestand räumlich getrennt – ein gepflasterter Gehweg anschließt, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls ein Radweg mit asphaltierter Oberfläche verläuft.

Bei der Erschließungsanlage „Am Buchenhain“ handelt es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Die Verkehrsfläche verfügt über eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche und einen plattierten Gehweg auf der dem verfahrensgegenständigen Grundstück abgewandten Straßenseite.

Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind bei beiden Verkehrsflächen im erforderlichen Umfang vorhanden.

Der Fachbereich „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg teilte bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes am 05. September 2024 folgendes schriftlich mit:

- *der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandene Erschließungsanlagen „Kalkweg“ und „Am Buchenhain“ ist gezahlt bzw. abgegolten.*
- *Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls gezahlt bzw. abgegolten.*
- *Sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.*

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß fernmündlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 05. September 2024 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Duisburg	Flur	:	235
Flurstück	:	46	Lage	:	Kalkweg 136 47055 Duisburg

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

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

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

4.2. Bauordnungsrecht

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Denkmalschutz

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

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

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

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits. Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“, teilte am 11. September 2024 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 23 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** nach § 23 Abs. 1 im Sinne des § 2 Abs. 1 und 5 DSchG NRW handelt und dass auch **kein konkreter** Bodendenkmalverdacht besteht.

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 11. März 2025 und 08. Mai 2025 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 11. September 2024 besteht für das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständliche Grundstück **kein** konkreter Verdacht auf relevante Alttablagerungen oder Altstandorte.

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

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

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

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

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 11. September 2024 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, 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 Baulasten-verzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam. Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsäch-lich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht ent-steht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 31. Juli 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des verfahrensgegenständigen Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Duisburg	Flur	:	235
Flurstück	:	46	Lage	:	Kalkweg 136 47055 Duisburg

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstücksei-gentümer 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 ein-getragen werden
 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist im Bereich der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit **Nr. 6 nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) konnten im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen im Bereich der **Wohneinheit Nr. 6 nicht** festgestellt werden.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Gemäß der Auskunft des Verwalters liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt seitens der zuständigen Baugenehmigungsbehörde noch keine abschließende Schlussabnahme vor, sodass die formale bauordnungsrechtliche Fertigstellung des Gebäudekomplexes bislang nicht bestätigt ist. Darüber hinaus befindet sich das gesamte Bauwerk weiterhin in einem nicht vollständig fertiggestellten Zustand und auch die für die Aktualisierung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeschlussvermessung wurde bislang nicht durchgeführt, sodass die amtlichen Katasterunterlagen den tatsächlichen baulichen Bestand derzeit nicht widerspiegeln.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen

Überbauten als auch Eigengrenzüberbauten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Mietverhältnis

Die verfahrensgegenständliche Wohneinheit ist gegenwärtig ungenutzt.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

Angabe des Verwalters des Objektes

Der Name des Verwalters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Hausgeld

Die Höhe des monatlich anfallenden Hausgeldes beträgt, gemäß Auskunft des Verwalters vom 01. August 2025, 129,00 €/mtl.

6. OBJEKTBESCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Wohnungseigentum **Nr. 6** innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses „Kalkweg 136 in 47055 Duisburg“, welches sich wie folgt darstellt:

allgemeine und statistische Angaben

Bauweise:	• Massivbauweise • vollständig unterkellert • Flachdachkonstruktion • Vollgeschoss gemäß § 2(5) BauO NRW: II
Bauvorhaben:	• „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“
Baubeginn:	• ca. 2020
Schlussabnahme:	• liegt noch nicht vor
Baujahr:	• ca. 2024 (Zeitpunkt der überwiegenden Fertigstellung)

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Duisburg-Mitte“, ist teilweise im Stadtteil „Neudorf-Süd“ und teilweise im Stadtteil „Wanheimerort“ gelegen und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46“. Es weist eine Größe von 752 m² auf, ist rechteckig zugeschnitten und grenzt als sogenanntes Eckgrundstück zweiseitig an öffentliche Verkehrsflächen an.

Bei der baulichen Anlage auf dem vorgenannten Grundstück handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten, dessen Errichtung nach dem nachweislich im Jahr 2019 erfolgten Rückbau eines zuvor vorhandenen Bestandsgebäudes vermutlich im Verlauf des Jahres 2020 begonnen wurde, wobei der konkrete Baubeginn mangels entsprechender Eintragungen in den vorliegenden Bauakten des Hausaktenarchivs der Stadt Duisburg nicht dokumentiert ist.

Die Aufteilung in Wohnungseigentumseinheiten erfolgte auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 04. März 2020 (UR-Nr.: 67/2020) des Notars [REDACTED] mit Amtssitz in Duisburg-Walsum in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Duisburg vom 12. Dezember 2019.

Das 2-geschossige, mit aufgesetztem Staffelgeschoss errichtete Gebäude ist vollständig unterkellert und beherbergt auf jeder Geschossebene zwei Wohneinheiten, sodass es sich hinsichtlich des Erschließungstyps um einen sogenannten „Zweispänner“ handelt. Ein zentrales Treppenhaus mit integrierter Personenaufzug ermöglicht den Zugang zu den jeweiligen Einheiten und ist über den nördlich gelegenen Hauseingang erreichbar.

Das gesamte Wohngebäude weist in seinen Hauptgewerken eine bauzeittypische und funktionale Beschaffenheit auf, ist jedoch in Teilbereichen nicht vollständig fertiggestellt. Darüber hinaus sind auch die Ausbaugewerke des gemeinschaftlichen Eigentums nur teilweise vorhanden beziehungsweise in einem unfertigen Zustand existent, sodass sowohl im Innenbereich als auch an der Gebäudehülle ergänzende Arbeiten erforderlich sind, um einen technisch, optisch und funktional abgeschlossenen Bauzustand herzustellen. Ferner bestehen Mängel und Schäden, welche ebenfalls im Rahmen erforderlicher Fertigstellungsarbeiten fachgerecht zu beheben sind.

Bedingt durch die vorgenannten Zustandsmerkmale – insbesondere die unvollständige Fertigstellung wesentlicher Ausbaugewerke sowie die fehlende abschließende Herstellung des Gemeinschaftseigentums – wurde seitens der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bislang keine Schlussabnahme erteilt, wobei an dieser Stelle ergänzend auf „6.2. Bauzustand und Eigentümerstruktur als wertmindernde Einflussfaktoren“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen wird.

In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Die Feststellungen beruhen ausschließlich auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen, wobei es sich um eine rein visuelle Inaugenscheinnahme handelte; zerstörende Prüfmethoden oder Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Bei der Kalkulierung der Abschläge für die Herstellung eines gebrauchts- und abnahmefähigen Zustandes des Bauwerks werden durchschnittliche Wertansätze sowie handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum **Nr. 6** ist im Staffelgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses gelegen, verfügt über eine Wohnfläche von rd. 97,25 m² (einschließlich Anteil an der zugehörigen Dachterrasse) und ist vollständig auf die Bedürfnisse einer normalen Wohnnutzung ausgerichtet. Zudem ist dem Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz **Nr. 6** zugehörig.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen etc.) der zur Bewertung anstehenden Wohnungseigentumseinheit ist funktional, übersichtlich und zweckmäßig gestaltet, sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)}, welche als solche einer besonderen Berücksichtigung bedürfen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage der Grundlage der am 08. Mai 2025 erfolgten Besichtigung konnte für den verfahrensgegenständigen Teil des Bauwerks ein nicht fertiggestellter Ausbauzustand festgestellt werden. Insbesondere sind die elektrischen Installationen lediglich vorgerüstet, Wand-, Boden- und Deckenbeläge vollständig fehlend und Innentüren nicht vorhanden. Zum Wertermittlungsstichtag ist daher von einem baulich im Wesentlichen im erweiterten Rohbau befindlichen Zustand auszugehen. Für die nachfolgende Wertermittlung wird aufgrund der erkennbaren Merkmale ein unfertiger Ausbauzustand in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Die Außenanlagen, sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch hinsichtlich der bestehenden Sondernutzungsflächen, sind ebenfalls noch nicht abschließend hergestellt, sodass auch insoweit ergänzende Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich werden.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass sich das Gesamtobjekt – bestehend aus dem Gebäude mit allen wesentlichen Ausbauelementen des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie den zugehörigen Außenanlagen einschließlich der Sondernutzungsflächen – zum Wertermittlungsstichtag in einem nicht vollständig hergestellten und somit nicht bezugsfertigen Zustand befindet.

Sowohl im Innenbereich des Bauwerks als auch im Bereich der Außenanlagen sind noch umfangreiche Fertigstellungsarbeiten erforderlich, welche im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ohne vertiefende Untersuchungen überschlägig ermittelt und innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} pauschaliert in Ansatz gebracht werden.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf „6.2. Bauzustand und Eigentümerstruktur als wertmindernde Einflussfaktoren“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen wird.

- | | |
|-----|--|
| 1.) | Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht. |
| 2.) | "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen. |
| 3.) | Siehe hierzu Fußnote 1.) auf Seite 26 dieses Verkehrswertgutachtens. |

6.2. Bauzustand und Eigentümerstruktur als wertmindernde Einflussfaktoren

Im vorliegenden Fall ist die Beurteilung des Bauzustandes sowie der organisatorischen Rahmenbedingungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft für die Verkehrswertermittlung von wesentlicher Bedeutung, da beide Faktoren maßgeblichen Einfluss auf die Marktgängigkeit und die nachhaltige Nutzbarkeit des Objektes haben. In der hier gegebenen Konstellation zeigt sich, dass der Baufortschritt nicht kontinuierlich verlaufen ist, sondern durch Unterbrechungen und einen zeitweiligen Baustillstand geprägt wurde, wodurch bereits während der Errichtungsphase Unsicherheiten entstanden sind, die sowohl den technischen Zustand als auch die Eigentümerstruktur belasten und somit unmittelbar wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Im zeitlichen Verlauf betrachtet lässt sich feststellen, dass das Gebäude nicht mit durchgehendem Baufortschritt errichtet wurde und es im Sommer 2022 zunächst zu einem Baustillstand kam. In der Folge beauftragte der Hausverwalter die Erstellung eines Bauschadensgutachtens und übermittelte dieses dem Unterzeichnenden zur Auswertung im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens. Bei diesem Gutachten handelt es sich um das Bauschadensgutachten vom 22. Januar 2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, [REDACTED] aus Mülheim, welches auf Grundlage der am 13. Januar 2023 durchgeführten Ortsbesichtigung den damaligen Bautenstand im Hinblick auf feststellbare Mängel, Schäden sowie Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Bereich des Gemeinschaftseigentums dokumentiert.

Im Laufe des Jahres 2023 wurde der zuvor bestehende Baustillstand beendet, wodurch die Baumaßnahme wieder aufgegriffen und seitdem weitergeführt wird. Die Fortsetzung der Bauarbeiten erfolgt nach Auskunft des Verwalters nicht durch die ursprünglich beauftragte Baufirma, sondern im Wesentlichen durch Eigenleistungen sowie durch einzelne, separat beauftragte Dritte. Die bislang auf diese Art durchgeführten Bauleistungen wurden dabei ausschließlich von einem der Miteigentümer finanziert, wobei sich die angefallenen Kosten nach Angaben des Verwalters auf eine Gesamtsumme von rund **180.000 €** belaufen.

Gemäß vorliegendem Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 16. Juni 2025 wurden die vorgenannten Baumaßnahmen jedoch mit knapper Mehrheit **nicht** nachträglich genehmigt. Darüber hinaus hat sich die Eigentümergemeinschaft im Rahmen derselben Versammlung mit deutlicher Mehrheit gegen eine abschließende bauliche Fertigstellung des Objekts ausgesprochen, was die Realisierbarkeit eines durchgängig nutzbaren Gebäudebestands aus gemeinschaftlicher Sicht erheblich infrage stellt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist darüber hinaus die Fertigstellung des Gesamtobjektes weiterhin nicht abgeschlossen.

Infolge dessen sind neben der noch ausstehenden Schlussabnahme durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde – welche insbesondere Voraussetzung für die abschließende baurechtliche Nutzungsfreigabe sowie die Ausstellung einer etwaigen Bezugsfertigkeitsbescheinigung darstellt – weiterhin umfangreiche Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich, um den gesamten Gebäudekomplex in einen nutzbaren als auch baulich und rechtlich genehmigten Zustand zu überführen.

Der derzeitige Bautenstand, welcher sich als geprägt durch eine noch nicht abgeschlossene Fertigstellung des Gesamtobjektes sowie dem Fehlen einer abschließenden bauaufsichtlichen Abnahme darstellt, wirkt sich unmittelbar wertmindernd auf das Wohnungseigentum aus. Begründung hierzu ist, dass aufgrund des noch nicht vollständig hergestellten Bau- und Nutzungszustands für einen potentiellen Erwerber ein erhöhtes Fertigstellungs-, Kosten- und Genehmigungsrisiko besteht, welches im Rahmen der Marktwertermittlung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Die wirtschaftliche Nutzbarkeit ist zum Wertermittlungsstichtag faktisch eingeschränkt, da eine Ingebrauchnahme ohne Vorliegen der erforderlichen behördlichen Freigaben bauordnungsrechtlich unzulässig ist. Ferner bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der finalen technischen und gestalterischen Ausführung, der Einhaltung genehmigungsrelevanter Vorgaben sowie der tatsächlichen Höhe der zur Fertigstellung noch aufzuwendenden Kosten. Diese Unsicherheiten mindern die

Marktattraktivität und schränken insbesondere die Zielgruppe potenzieller Erwerber – etwa institutioneller Investoren oder finanzierungsgebundener Eigennutzer – ein.

Vor diesem Hintergrund ist eine wertmindernde Berücksichtigung des unfertigen Bauzustands in Form von pauschalen Abschlägen (siehe hierzu 6.6.3. Baumängel und Bauschäden, Anmerkung“, Rubriken „Bauschäden/Baumängel“ als auch „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“, Rubrik „E8“ dieses Verkehrswertgutachtens) geboten, auch wenn die Eigentümergemeinschaft in der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 16. Juni 2025 mit deutlicher Mehrheit gegen eine abschließende bauliche Fertigstellung des Objektes votiert hat.

Der anzusetzende Abschlag bemisst sich unter der Annahme marktüblicher Standards und Baukosten sowie unter der Maßgabe, dass die bauliche Fertigstellung grundsätzlich möglich und rechtlich zulässig ist. Die Ermittlung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 überschlägig und basiert nicht auf detaillierten Bau- oder Ausstattungsbeschreibungen und wird innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} in Anrechnung gebracht.

Die Tatsache, dass die durchgeführten Bauleistungen bislang ausschließlich von einem einzelnen Miteigentümer finanziert wurden, ohne dass hierfür ein ordnungsgemäßer Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorliegt, wird vom Unterzeichnenden als erhebliche Unsicherheitskomponente aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht interpretiert. Die nachträgliche Versagung der Genehmigung dieser Maßnahmen im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 16. Juni 2025 führt dazu, dass weder ein Anspruch auf Erstattung der verauslagten Kosten gegen die Gemeinschaft besteht, noch eine verbindliche Klärung hinsichtlich der Verantwortung für die bauliche Fertigstellung des Objektes erzielt wurde. Darüber hinaus ist unklar, ob und in welchem Umfang die bislang allein von diesem Miteigentümer getragenen Auslagen im Nachgang gegebenenfalls anteilig von den übrigen Miteigentümern zu leisten wären.

Die zusätzlich mit deutlicher Mehrheit beschlossene Ablehnung einer finalen Fertigstellung des Gebäudes durch die Eigentümergemeinschaft ist als deutliches Indiz für eine tiefergehende Interessenkollision zwischen einzelnen Miteigentümern zu werten. Diese Konstellation birgt ein signifikantes Konfliktpotenzial – sowohl hinsichtlich möglicher individueller Nachfinanzierungsversuche als auch im Hinblick auf zukünftige bauliche, rechtliche oder verwaltungstechnische Entscheidungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Da diese Situation aus Sicht des Unterzeichnenden in ihrer juristischen Tragweite einer gesonderten, fachanwaltlichen Prüfung bedarf, welche als ratsam bis unumgänglich einzustufen ist, jedoch außerhalb des Prüfungsumfangs und der fachlichen Ausbildung des Unterzeichnenden liegt, kann an dieser Stelle keine abschließende rechtliche Bewertung vorgenommen werden.

Unabhängig von den im Rahmen der Wertermittlung bereits gesondert berücksichtigten Aufwendungen für die bauliche Fertigstellung sowie die Mängelbeseitigung des Gemeinschafts- und Sondereigentums ist die bestehende Gemengelage innerhalb der Eigentümergemeinschaft – geprägt durch

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.

eine mehrheitliche Ablehnung der finalen Fertigstellung des Objektes, die bislang ausschließliche Finanzierung einzelner Bauleistungen durch einen Miteigentümer ohne ordnungsgemäßen Beschluss, die daraus resultierende unklare Kostenverteilung einschließlich der Frage einer möglichen nachträglichen anteiligen Erstattung sowie das erhebliche Konfliktpotenzial zwischen den Beteiligten – als eigenständiger, wertmindernder Faktor zu bewerten.

Da objektiv belastbare Vergleichsfälle für eine derartige Konstellation nicht vorliegen, kann die Höhe des hierfür anzusetzenden Abschlags nicht aus Marktdaten abgeleitet, sondern lediglich überschlägig geschätzt werden. Unter Würdigung der baulichen, rechtlichen und organisatorischen Unsicherheiten wird hierfür ein pauschaler Abschlag von **35.000 € je Wohneinheit** angesetzt.

6.3. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit des zur Bewertung anstehenden Sondereigentums ist zum Wertermittlungsstichtag erheblich eingeschränkt. Ursache hierfür sind in erster Linie der unfertige bauliche Zustand sowohl des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums, das Fehlen einer bauaufsichtlichen Schlussabnahme sowie die im Rahmen der Eigentümergemeinschaft bestehende Beschlusslage, wonach eine abschließende Fertigstellung des Gesamtobjekts mehrheitlich abgelehnt wurde.

Diese baulichen und organisatorischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass eine unmittelbare Eigennutzung bauordnungsrechtlich nicht zulässig ist und ein potentieller Erwerber mit zusätzlichen, zum Teil nicht konkret bezifferbaren Investitions- und Fertigstellungsaufwendungen rechnen muss. Hinzu tritt eine rechtliche Unsicherheit hinsichtlich der Zuständigkeiten und Kostenverteilung im Bereich des Gemeinschaftseigentums, insbesondere vor dem Hintergrund der bislang alleinigen Finanzierung bestimmter Bauleistungen durch einen einzelnen Miteigentümer ohne ordnungsgemäßen Beschluss der Gemeinschaft.

Aufgrund dieser Faktoren reduziert sich der Kreis potentieller Erwerber in erheblichem Maße. Während institutionelle Investoren in der Regel nur in vollständig fertiggestellte und rechtlich geklärte Objekte investieren, ist auch bei eigennutzungsorientierten Käufern eine eingeschränkte Nachfrage zu erwarten, da neben der baulichen Fertigstellung auch organisatorische und rechtliche Fragen zu klären sind. Die Finanzierung des Erwerbs könnte zudem durch die bestehende Gemengelage erschwert werden, da Kreditinstitute regelmäßig die Vorlage einer behördlichen Nutzungsfreigabe sowie einen klaren Rechtsstatus des Gemeinschaftseigentums verlangen.

Vor diesem Hintergrund ist die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts im aktuellen Zustand als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. Erst nach einer baulichen Fertigstellung und einer verbindlichen Klärung der gemeinschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen wäre mit einer deutlichen Verbesserung der Marktnachfrage und der Finanzierbarkeit zu rechnen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssatz, etc.).

6.4. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "B-C" (50 - 100 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 6** ist wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum

- Wohnungsdiele (i)
- Wohnraum mit Küche (s)
- Gästezimmer (n)
- Flur (i)
- Badezimmer (n)
- Kinderzimmer (n-w)
- Elternzimmer (s-w)
- Dachterrasse (s)
- Kellerabstellraum

Es bedeutet:	i	=	innenliegend
	s-w	=	süd-westlich orientiert
	n	=	nördlich orientiert
	n-w	=	nord-westlich orientiert
	w	=	westlich orientiert

6.6. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 11. März 2025 und 08. Mai 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben (Bauakte der Stadt Duisburg).

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben. Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die folgende Baubeschreibung im Wesentlichen auf die verfahrensgegenständlichen Bereiche beschränkt und somit nicht abschließend ist.

6.6.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums

Fundament/Gründung	:	▪ Stahlbeton (bewehrt) bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	▪ Stahlbeton
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	▪ Die Existenz einer Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung wird unterstellt. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht vollumfänglich funktionsfähig ist bzw. war und somit Rückstände von Feuchtigkeit besteht. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird diesbezüglich unterstellt, dass die Ursache bereits behoben worden ist.
Kellerinnenwände	:	▪ Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
Außenwände	:	▪ Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
Dämmung der Außenwände	:	▪ Siehe Rubrik „Fassade“. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Bauschadensgutachten eine nicht fachgerechte und mangelbehaftete Verlegung der Dämmplatten attestiert. In wieweit im Rahmen der Baufortführung diese Missstände behoben worden sind, konnte nicht festgestellt werden.
Fassade	:	▪ Wärmedämmverbundsystem nebst deckend Farbanstrich
Innenwände	:	▪ Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
Dachkonstruktion	:	▪ Flachdachkonstruktion
Dacheindeckung	:	▪ Bitumenbahnen
Dämmung der Dachflächen	:	▪ Die Existenz einer Dämmung der Dachflächen in der zum Erstellungszeitpunkt typischen Ausführung und Qualität wird unterstellt.
Dachentwässerung	:	▪ Bodeneinläufe nebst innenliegenden Fallrohren ▪ außenseitig montierte Senkkästen mit Zinkfallrohren Teilweise besteht kein Gefälle zu den Regenwassereinläufen (Bodeneinläufen), so dass das Niederschlagswasser nicht abgeführt werden kann (2 % zur Ableitung des Wassers, siehe Flachdachrichtlinien).
Geschossdecken	:	▪ Betondecken, massiv gemäß statischen Erfordernissen
Bodenbeläge	:	▪ Estrichbelag im Kellergeschoss ▪ Fliesenbelag im Treppenhaus (nicht fertiggestellt)
Wandbeläge	:	▪ Gipsputz bzw. Sichtbetonflächen im Kellergeschoss ▪ Rauputz mit Farbanstrich im Treppenhaus

Deckenbeläge	:	▪ Sichtbeton im Kellergeschoss ▪ Putz mit Farbanstrich im Treppenhaus
Geschosstreppe	:	▪ Stahlbetontreppe ▪ Fliesenbelag im Bereich der Tritt- und Setzstufen ▪ Edelstahl-Geländer und Edelstahl-Handlauf lediglich teilweise vorhanden
Heizungsanlage	:	▪ Gas-Brennwertkessel der Firma „Vaillant“ ▪ 2 Warmwasserspeicher ▪ Flächenfußbodenheizung
Warmwasser- versorgung	:	▪ zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage
Elektro-Installation	:	▪ Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen, jedoch weitgehend nicht fertiggestellt. ▪ Feuchtrauminstallation im Kellergeschoss (außer im Bereich des Treppenhauses)
Wasser-, Stromversorgung, Entwässerung, etc.	:	Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
Lüftung	:	Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
Solarthermie	:	Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
Photovoltaik	:	Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
Schallschutz	:	Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
Wärmeschutz	:	Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
Barrierefreiheit	:	Der Zugang zum Gebäude ist schwellenfrei. Ein Personenaufzug ist ebenfalls vorhanden, dessen Funktionsfähigkeit im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird. Demnach wird unterstellt, dass es sich bei den einzelnen Wohneinheiten um barrierefreien Wohnraum handelt. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen

Einfluss auf die Kaufpreisentcheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

- Türen : Hauseingangstüre:
- noch nicht existent, gegenwärtig ist eine Bautüre vorzufinden
- Wohnungseingangstüren:
- furnierte Holztüre mit Holzzarge und Schutzbeschläge
- Kellertüren:
- teilweise Stahlblechtüren mit Stahlzargen
 - Blechtüren mit Stahlzargen und Kunststoffdrückergarnituren führen zu den jeweiligen Kellerabstellräumen
- Fenster :
 - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
 - großformatige Schiebeelemente zu den Terrassen und Dachterrasse
- Rollläden :
 - Rollläden mit elektrischen Röhrenmotoren
- besondere Bauteile :
 - Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckung
- besondere Einrichtungen :
 - Personenaufzug im Treppenhaus
- Außenanlagen :
 - siehe „3.7. Topografie“

6.6.2. Baubeschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 6)

- Innenausbau :
 - siehe „6.6.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Fußböden :
 - nicht existent
- Wandinnenansichten :
 - nicht existent
- Deckenunteransichten :
 - nicht existent
- Türen : Wohnungseingangstüre:
- siehe „6.6.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Wohnungsinnentüren:
- nicht existent
- Fenster, Rollläden :
 - siehe „6.6.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Heizung :
 - siehe „6.6.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Warmwasser :
 - siehe „6.6.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Sanitärinstallation : Sanitäre Einrichtungen sind nicht vorhanden.
- Elektro-Installation :
 - siehe „6.6.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden bzw. vorgesehen.
- Grundrissgestaltung : Die Grundrissgestaltung ist übersichtlich sowie funktionell ausgelegt.

Darüber hinaus wird diesbezüglich auf die Grundrisszeichnung (siehe Anlagen) dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

besondere Bauteile : ▪ nicht existent

besondere Einrichtungen : ▪ nicht existent

6.6.3. Baumängel und Bauschäden, Anmerkung

Vorbemerkung : Anlässlich der Ortsbesichtigungen wurden an der baulichen Anlage Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

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

Die nachfolgenden Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in den Wertermittlungsverfahren gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Bauschäden/Baumängel
am gemeinschaftlichen Eigentum (Allgemeineigentum):

- Feuchtschäden aufgrund Durchfeuchtung des Mauerwerks im Kellergeschoss (die Beseitigung der Ursache wird innerhalb dieses Gutachtens unterstellt)
- teilweise fehlende Türen im Kellergeschoss
- nicht fachgerechte Ausführung der Flachdachentwässerung im Bereich der Dachterrassen
- fehlende Notentwässerung im Bereich der Dachterrassen
- fehlende Wandanschlussschienen im Bereich der aufgekanteten Flachdachabdichtung und der Außenwandfläche
- Unzureichende Schwelle im Bereich der Terrassen-/Dachterrassentüren und somit das Erfordernis für den Einbau von Entwässerungsrinnen
- fehlende Abdichtung der Balkone

- Zu breit ausgeführtes Fenster oberhalb der Hauseingangstüre, so dass das linke Rahmenprofil des Fensterelements teilweise vom Putz überlagert und in diesem Bereich nicht fachgerecht ausgeführt ist.
- Die äußere Dachaufkantung im Bereich der Dachterrassen beträgt allenfalls 6-8 cm und ist entsprechend der Flachdachrichtlinien zu gering.
- fehlende Fertigstellung der Balkone und Dachterrassen einschließlich Oberbeläge und Brüstungen
- fehlendes Geländer nebst Handlauf in Teilabschnitten der Geschosstreppe
- fachgerechte Schließung der Dämmung und des Außenputzes unterhalb der Balkonüberdachung
- fehlende Fertigstellung der elektrischen Installationen im Treppenhaus
- Stuckateurarbeiten im Treppenhaus
- Einbau eine Hauseingangstüre nebst Fertigstellung der Wand- und Bodenbeläge in diesem Teilabschnitt
- fehlender Oberbelag im Kellergeschoss des Treppenhauses
- fehlender Oberbodenbelag im Kellergeschoss (Nutzkeller)
- fehlende Farbanstriche der Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss
- Ausbesserungsarbeiten an den Außenfassaden
- Stuckateurarbeiten an der Außenfassade (u. a. Treppenhaus)
- Fertigstellung der Außenanlagen (Stellplätze, Terrassen, Grünanlagen, etc.)
- Kleinreparaturen
- etc.

Bauschäden/Baumängel
am Sondereigentum :

- Fertigstellung der elektrischen Installationseinrichtungen
- Erstellen von Wand-, Boden- und Deckenbelägen
- Einbau von Wohnungsinnentüren
- Einbau von Fensterbänken
- Einbau von sanitären Einrichtungen
- Kleinreparaturen
- etc.

Bauschadensgutachten :

Dem Unterzeichnenden wurde das Bauschadensgutachten vom 22. Januar 2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, [REDACTED] aus Mülheim, welches auf Grundlage der am 13. Januar 2023 durchgeführten Ortsbesichtigung den damaligen Bautenstand im Hinblick auf feststellbare Mängel, Schäden sowie Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Bereich des Gemeinschaftseigentums dokumentiert, vorgelegt. Zusammenfassend dokumentiert dieses Dokument folgende Missstände:

1. Feuchtigkeitsschäden

- Mehrere Wohnungen weisen Wassereintritte an Decken und Wänden auf, insbesondere im Bereich von Elektroauslässen

und Außenecken.

- Durchfeuchtung des Sockelbereichs im Treppenhaus sowie der Kellerflurwände durch Wassereintritt an der Treppenhausaußenwand

2. Mängel an Dach-, Terrassen- und Balkonabdichtungen

- Fehlendes oder falsches Gefälle auf Flachdächern, Terrassen und Balkonen; stehendes Wasser ohne ausreichende Entwässerung und ohne Notüberläufe.
- Unvollständige Anschlüsse an Dachaufkantung, teilweise nur erste Abdichtungslage vorhanden.
- Fehlende oder fehlerhafte Schwellen- und Abdichtungsausbildung an Terrassen- und Balkontüren.

3. Mängel an Fassadendämmung (WDVS)

- Fehlerhafte Anschlüsse zwischen WDVS und Flachdachabdichtung, Risiko dauerhafter Durchfeuchtung.
- Fehlende Abdichtungen im Sockelbereich und an bodentiefen Fensterelementen.
- Lose, unzureichend verklebte Dämmplatten, nicht fachgerechte Fugenausbildung (u. a. keine versetzten Plattenstöße, gelöste Brandschutzriegel).

4. Weitere bauliche Ausführungsfehler

- Nicht fertiggestellte Strangentlüftungen mit hohem Nachbesserungsaufwand.
- Durchfeuchtung des Mauerwerks im Treppenhausbereich aufgrund unvollständiger Dachabdichtung.
- Treppenhaus: Schallschutzmängel durch fehlerhafte Estrichausführung und fehlende Entkopplung zu Wohnungstrennwänden.
- Rohr- und Leitungsdurchdringungen in Geschossdecken ohne geprüfte Schall- und Brandschutzmaßnahmen.

5. Offene Bauleistungen und fehlende Gewerke

- Heizungsanlage nicht vorhanden, keine Details zur geplanten Ausführung.
- Installations- und Fliesenarbeiten innerhalb der Wohnungen nicht fertiggestellt bzw. nicht begutachtet.

Bezüglich der vorgenannten Ausführungen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine Zusammenfassung des Bauschadensgutachtens handelt, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Inwieweit die seitens des Bauschadenssachverständigen zum Stichtag 13. Januar 2023 festgestellten Missstände im Rahmen der Fortführung der Baumaßnahme behoben wurden, konnte nicht abschließend festgestellt werden. Dies beruht unter anderem darauf, dass nicht fachgerecht ausgeführte Arbeiten teilweise bereits durch weitere Bauteile (Ausbaugewerke etc.) überdeckt sind und dass im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung lediglich eine Teilinnenbesichtigung – ohne Inaugenscheinnahme der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit – erfolgen konnte.

Diese Einschränkungen wirken sich unmittelbar auf die Aussagekraft der Zustandsbewertung aus und erfordern, dass die Wertermittlung

insoweit auf Annahmen beruht, die nicht in allen Punkten durch eine vollständige bauliche Prüfung verifiziert werden konnten. Vor diesem Hintergrund kann es erforderlich sein, zu einem späteren Zeitpunkt ein erneutes Bauschadensgutachten zu fertigen, um den dann aktuellen baulichen Zustand umfassend und belastbar zu dokumentieren.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist ausdrücklich festzuhalten, dass die im Bauschadensgutachten vom 13. Januar 2023 aufgeführten Missstände in der nachfolgenden Wertermittlung nur insoweit Berücksichtigung finden können, wie sie zum Wertermittlungsstichtag eindeutig erkennbar oder tatsächlich überprüfbar waren. Alle darüberhinausgehenden, nicht zugänglichen oder nicht mehr sichtbaren Missstände bleiben in dieser Bewertung vollständig unberücksichtigt.

Anmerkung zu den
Baubeschreibungen

: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und für den hier maßgeblichen Zweck mit hinreichender Genauigkeit gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zugrunde gelegt. Ergänzend wurde zur Ermittlung von Grundflächenbesonderheiten – hier insbesondere des Außenwohnbereichs – die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie herangezogen, da die erstgenannte Verordnung nur einen Teil der in Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Wohneinheit Nr. 6

1.)	Wohnungsdiele:	gem. vorl. Unterlagen	=	6,15 m ² x 0,97	=	5,97 m ²
2.)	Wohnraum mit Küche:	gem. vorl. Unterlagen	=	39,28 m ² x 0,97	=	38,10 m ²
3.)	Gästezimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	11,02 m ² x 0,97	=	10,69 m ²
4.)	Flur:	gem. vorl. Unterlagen	=	5,25 m ² x 0,97	=	5,09 m ²
5.)	Badezimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	6,42 m ² x 0,97	=	6,23 m ²
6.)	Kinderzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	12,25 m ² x 0,97	=	11,88 m ²
7.)	Elternzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	15,53 m ² x 0,97	=	15,06 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse	= 93,02 m²
---------------------------------	------------------------------

8.)	Dachterrasse:	7,185 m	x	2,97 m	=	21,34 m ²
	anrechenbarer Anteil:	15%	x	93,02 m ²	=	13,95 m ² x 0,25 = 3,49 m ²
		21,34 m ²	-	13,95 m ²	=	7,39 m ² x 0,25
					x 0,40	= 0,74 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 97,25 m²
-----------------------------	------------------------------

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² 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.

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Bei den wertbeeinflussenden 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 Verkehrswerts 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den **156,237/1,000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46**“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan der Stadt Duisburg vom 12.12.2019 – AZ.: 63-21-L-2018-0074 mit **Nr. 6** gekennzeichneten Wohnung im Staffelgeschoss rechts nebst Dachterrasse und einem Kellerraum. Ferner ist dem Wohnungseigentum **Nr. 6** das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz **Nr. 6** eingeräumt (siehe hierzu „3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens“ dieses Verkehrswertgutachtens).

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

Der Vergleichswert, welcher ebenfalls auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten basiert, jedoch mit einer geringeren Zuverlässigkeit behaftet ist, stützt somit lediglich den aus dem Ertragswert abzuleitenden Verkehrswert bzw. wird zur Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Verkehrswertableitung hinzugezogen.

9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen. Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich innerhalb einer Bodenrichtwertzone, welche überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung in Form freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften geprägt wird. Da auf der Verfahrensfläche jedoch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten errichtet wurde, liegt eine deutlich abweichende Bebauung vom zonentypischen Nutzungsbild vor.

Die gegebene bauliche Ausprägung führt zu einer intensiveren Flächenausnutzung und weicht sowohl hinsichtlich der strukturellen Gebäudeform als auch im Hinblick auf die potenzielle Ertragserwartung von der üblichen Bebauung innerhalb der Richtwertzone ab. Vor diesem Hintergrund erscheint die Übertragbarkeit des zonalen Bodenrichtwerts eingeschränkt, sodass die konkrete Nutzungssituation im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgerecht zu würdigen ist.

Etwa 300 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks, im Stadtbezirk „Duisburg-Mitte (500)“, Ortsteil „Wanheimerort (509)“ gelegen, befindet sich eine Bodenrichtwertzone, deren bauliche Nutzung und strukturelle Ausprägung dem Bewertungsobjekt weitgehend entspricht. Der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg für diese Zone ermittelte Bodenrichtwert ist daher als geeignete Vergleichsgröße heranzuziehen und im Rahmen der Bodenwertermittlung maßgeblich anzusetzen.

Hinsichtlich der wohnungswirtschaftlichen Lagequalität ist festzustellen, dass sich sowohl das Bewertungsgrundstück als auch die herangezogene Vergleichszone laut der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2023 jeweils in einem als „mittlere Lage“ eingestuften Bereich befinden, sodass insoweit keine Unterschiede bestehen und sich hieraus keine wertbeeinflussenden Anpassungen im Rahmen der Bodenwertermittlung ergeben.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wird somit folgender Bodenrichtwert per 01. Januar 2025 als Ausgangswert zugrunde gelegt:

300 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47055
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• III
wertrelevante Geschossflächenzahl: (§16 Absatz 4 ImmoWertV 21)	• 1,0

Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 3
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Bemerkung:	• Mehrfamilienhäuser

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 verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich außerhalb der o. g. Bodenrichtwertzone, ist jedoch in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar.

Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert der **naheliegenden Bodenrichtwertzone** bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und dieser ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des vorgenannten Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung

9.2.1. Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 08.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,06
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Grundstücksfläche (f)	= 752 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 33,1 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Immissionen	= Verkehrsimmissionen

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 300,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.05.2025	× 1,005	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 301,50 €/m ²	E2
WGFZ	1,00	1,06	× 1,085	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	752	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	3	2	× 1,000	E4
Tiefe (m)	30,0	33,1	× 0,914	E5
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig, Eckgrundstück	× 0,900	E6
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
Immissionen	keine	Verkehrsimmissionen	× 1,000	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 269,10 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 269,10 €/m ²	
Fläche	× 752 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 202.363,20 € <u>rd. 202.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **08.05.2025** insgesamt

202.000,00 €

9.2.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Wertermittlungstichtag		08.05.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,35	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	1,43	%/Jahr
insgesamt		0,50	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,005 $(1+0,50/100)$

E2

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

E3

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten und beträgt im vorliegenden Fall **1,085**.

E4

Nach § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 gilt ein oberstes Geschoss nur dann als Vollgeschoss, wenn es über mehr als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses verfügt und dabei eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweist.

Im vorliegenden Fall beträgt die Grundfläche des darunterliegenden Obergeschosses 298,76 m², die Grundfläche des Staffelgeschosses 198,35 m². Daraus ergibt sich ein Flächenanteil des Staffelgeschosses von rund 66,4 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Dieser Wert liegt unterhalb der in der BauO NRW festgelegten 75 %-Schwelle, sodass das Staffelgeschoss planungsrechtlich nicht als Vollgeschoss einzustufen ist. Das zu betrachtende Gebäude ist somit als zweigeschossig zu bewerten.

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E5

Das Grundstück weicht bezüglich seiner Tiefe von den Kriterien des Richtwertgrundstückes ab. Zur sachgerechten Bodenwertermittlung ist daher eine Gliederung in Bau- und Hinterland bzw. hausnahes Gartenland vorzunehmen.

Eigene Erfahrungen sowie Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg zeigen, dass für überschüssige Freiflächen, je nach Größe und Zuschnitt, rd. 10 % bis 35 % ($y = -0,040 \times \ln(x) + 0,395$, mit x = Grundstücksfläche) des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes des Baulandes zugrunde gelegt werden können.

Im Rahmen der hier durchzuführenden Bodenwertermittlung wird die überschüssige Freifläche mit rd. **13,0 %** des Baulandpreises bewertet, so dass sich aufgrund der Tiefe ein Anpassungsfaktor von **0,914** ergibt (interne Ermittlung gemäß Aufteilung in Vorder- und Hinterland und Rückrechnung auf einen entsprechenden Anpassungsfaktor).

E6

Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ergeben sich bei Eckgrundstücken

nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind. Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

- überproportional großer Anteil an straßenangrenzenden Flächen
- evtl. größerer Verkehrslärm durch das Anfahren im Kreuzungsbereich
- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 10 % vertretbar.

E7

Siehe hierzu „3.8. Immissionen“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse, insbesondere im Hinblick auf Modellkonformität sowie eine gleichartige Behandlung der Wertansätze im Ertragswert- und Vergleichswertverfahren, bleibt die Wertminderung infolge bestehender Verkehrsimmissionen innerhalb der Bodenwertermittlung zunächst unberücksichtigt. Die wertmäßige Erfassung erfolgt stattdessen anhand eines Abschlages innerhalb der „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“, wodurch die Auswirkungen der Verkehrsimmissionen sachgerecht und methodisch konsistent (die Bewertung entspricht den modellkonformen Vorgaben) in die Gesamtbewertung einfließen.

Anmerkung

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

9.2.3. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 156,237/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	202.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	202.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 156,237/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	31.559,87 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 31.559,87 € <u>rd. 32.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums **Nr. 6** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **08. Mai 2025**

32.000,00 €

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag 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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	1	Wohnung / EG (Einheit Nr. 6)	97,25		9,50	923,88	11.086,56
	2	Stellplatz Nr. 6		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			97,25	1,00		953,88	11.446,56

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

11.446,56 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = --,- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 429,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 47,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 97,25 m² x 14,00 €/m² = 1.361,50 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 16,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nrn. 1+2 (siehe oben): 2,0 % x 11.446,53 € = 228,93 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	–	2.082,43 €
jährlicher Reinertrag	=	9.364,13 €

Reinertragsanteil des Bodens

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

1,90 % von 32.000,00 € – **608,00 €**

(Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **8.756,13 €**

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

bei LZ = **1,90 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **79** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen × **40,733**

= **356.663,44 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **32.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = **388.663,44 €**

Übertrag	=	388.663,44 €
-----------------	---	---------------------

Übertrag	=	388.663,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	388.663,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	108.537,88 €
Ertragswert des Wohnungseigentums zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025	=	280.125,56 €
	rd.	280.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

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

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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. 18,2 % des Rohertrages.

Obwohl die Bewirtschaftungskosten unabhängig vom Gebäudealter nach gleichen Wertansätzen berücksichtigt werden, wirkt sich das unterschiedliche Mietniveau unmittelbar auf deren prozentuale Bedeutung aus. Bei jungen Gebäuden führen die regelmäßig höheren Mieten dazu, dass die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zu den Gesamterträgen einen geringeren Anteil einnehmen, während bei älteren Gebäuden mit niedrigerem Mietniveau derselbe Kostenansatz zu einem höheren relativen Kostenanteil führt.

5.) **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses durch Anwendung der Regressionsgleichung „ $LZS = -1,771 \times \ln(BRW) + 11,999$ “ (LZS = Liegenschaftszinssatz, BRW = Bodenrichtwert) bestimmt.

Demnach ergibt sich bei einem lagetypischen Bodenrichtwert von 300 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 1,90 %, welcher im vorliegenden Fall vom Unterzeichnenden als sachgerecht und angemessen erachtet wird.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig.

Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

6.) **Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

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 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**

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich die Innenbesichtigung im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahmen lediglich auf einen Teilbereich der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen beschränkte und somit eine abschließende Berücksichtigung vorhandener Mängel und Schäden nicht erfolgen kann.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, etc.		
Feuchtschäden aufgrund Durchfeuchtung des Mauerwerks im Kellergeschoss (die Beseitigung der Ursache wird innerhalb dieses Gutachtens unterstellt) (rd. 10 m² x 200 €/m²)	-2.000,00 €	
teilweise fehlende Türen im Kellergeschoss (Pauschalansatz)	-3.500,00 €	
nicht fachgerechte Ausführung der Flachdachentwässerung im Bereich der Dachterrassen (Pauschalansatz)	-12.000,00 €	
fehlende Notentwässerung im Bereich der Dachterrassen (Pauschalansatz)	-2.000,00 €	
fehlende Wandanschlussschienen im Bereich der aufgekanteten Flachdachabdichtung und der Außenwandfläche (rd. 25 lfd. m x 30,00 €/lfd. m)	-750,00 €	
Unzureichende Schwelle im Bereich der Terrassen-/Dachterrassentüren und somit die Erfordernis für den Einbau von Entwässerungsrinnen (rd. 20 lfd. m. x 250,00 €/lfd. m)	-5.000,00 €	
fehlende Abdichtung der Balkone (rd. 25 m² x 150 €/m²)	-3.750,00 €	
Austausch des Fensters oberhalb der Hauseingangstüre einschl. Demontage, Einbau und Stuckateurarbeiten (Pauschalansatz)	-4.000,00 €	
Aufbau auf den bestehenden und zu gering ausgeführten Dachaufkantungungen im Bereich der Dachterrassen (rd. 80 lfd. m x 50,00 €/lfd. m)	-4.000,00 €	
fehlende Fertigstellung der Balkone und Dachterrassen einschließlich Oberbeläge und Brüstungen (Oberbeläge einschl. Untergrund, etc.: rd. 65 m² x 225 €/m², Brüstungen: rd. 45 lfd. m x 350 €/lfd. m)	-30.375,00 €	
fehlendes Geländer nebst Handlauf in Teilabschnitten der Geschosstreppe (Pauschalansatz)	-1.750,00 €	
Übertrag	-69.125,00 €	

Übertrag	-69.125,00 €	
▪ fachgerechte Schließung der Dämmung und des Außenputzes unterhalb der Balkonüberdachung (Kragplatten) (Pauschalansatz) ▪ fehlende Fertigstellung der elektrischen Installationen im Treppenhaus (Pauschalansatz) ▪ Stuckateurarbeiten im Treppenhaus (Pauschalansatz) ▪ Einbau einer Hauseingangstüre nebst Fertigstellung der Wand- und Bodenbeläge in diesem Teilabschnitt (Pauschalansatz) ▪ fehlender Oberbelag im Kellergeschoss des Treppenhauses (rd. 9 m² x 80 €/m²) ▪ fehlender Oberbodenbelag im Kellergeschoss (Nutzkeller) rd. 200 m² x 40 €/m² (einfacher Fliesenbelag o. Ä.) ▪ fehlende Farbanstriche der Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss (Pauschalansatz) ▪ Ausbesserungsarbeiten an den Außenfassaden (Pauschalansatz) ▪ Stuckateurarbeiten an der Außenfassade (u. a. Treppenhaus) (Pauschalansatz) ▪ Fertigstellung der Außenanlagen (Stellplätze, Terrassen, Grünanlagen, etc.) (Pauschalansatz) ▪ Kleinreparaturen, etc.	-1.500,00 € -1.000,00 € -1.000,00 € -10.000,00 € -720,00 € -8.000,00 € -5.000,00 € -2.500,00 € -3.000,00 € -5.000,00 € -15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		
▪ Gebäudeeinmessung (siehe „3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens“ dieses Verkehrswertgutachtens) (Pauschalansatz) ▪ Verkehrsimmissionen (siehe hierzu „3.8. Immissionen“ dieses Verkehrswertgutachtens) (21 % x 202.000 €) ▪ Gebäudeschlussabnahme durch die Baugenehmigungsbehörde (Pauschalansatz)	-10.000,00 € -42.420,00 € -1.000,00 €	
Summe insgesamt	-175.265,00 €	
Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums	156,237 / 1.000	
anteiliger Werteinfluss		-27.382,88 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, etc.	
▪ Fertigstellung der elektrischen Installationseinrichtungen (Pauschalansatz)	-7.500,00 €
▪ Erstellen von Wandbelägen (rd. 200 m ² x 30,00 €/m ²)	-6.000,00 €
▪ Erstellen von Deckenbelägen (rd. 93 m ² x 30,00 €/m ²)	-2.790,00 €
▪ Erstellen von Oberbelägen (rd. 93 m ² x 125,00 €/m ²)	-11.625,00 €
▪ Einbau von Wohnungsinnentüren (6 x 600,00 €/Stck.)	-3.600,00 €
▪ Einbau von Fensterbänken (rd. 8 lfd. m x 80 €/lfd. m.)	-640,00 €
▪ Einbau von sanitären Einrichtungen (Pauschalansatz)	-10.000,00 €
▪ Kleinreparaturen	-4.000,00 €
Weitere Besonderheiten	
▪ Würdigung der baulichen, rechtlichen und organisatorischen Unsicherheiten (siehe „6.2. Bauzustand und Eigentümerstruktur als wertmindernde Einflussfaktoren“ dieses Verkehrswertgutachtens)	-35.000,00 €
Summe	-81.155,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, etc.	
▪ das gemeinschaftliche Eigentum betreffend (anteilig)	-27.382,88 €
▪ das Sondereigentum betreffend	-81.155,00 €
Summe	-108.537,88 €

11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens

Vergleichskaufpreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

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

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

11.2. Vergleichsfaktor / Immobilienrichtwert

Vorbemerkungen

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

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

Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung haben

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

Darüber hinaus sind

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

von Bedeutung.

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

Innerhalb dieses Gutachtens soll durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens der ermittelte Ertragswert gestützt werden.

Vergleichswert des Wohnungseigentums

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg hat folgenden zonalen Immobilienrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich veröffentlicht bzw. aus vorliegenden und geeigneten Kaufpreisen abgeleitet:

2.000 €/m² Wohnfläche**Immobilienrichtwertkriterien**

Gemeinde:	• Duisburg
Stichtag:	• 01.01.2025
Teilmarkt:	• Eigentumswohnungen
Objektgruppe:	• Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp:	• Immobilienrichtwert
Baujahr:	• 1955
Wohnfläche:	• 60 m ² bis 69 m ²
Ausstattungsstandard:	• mittel
Geschosslage:	• 1
Balkon/Terrasse:	• vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude:	• 7-10
Mietsituation:	• unvermietet

11.3. Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	=	2.000,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.05.2025	× 0,990	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Geschosslage	1. OG	Staffelgeschoss	× 1,010	E2
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	65,00	97,25	× 1,090	E2
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	

Vermietung	unvermietet	unvermietet	×	1,000	
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	7-10	6	×	1,030	E2
Baujahr	1955	2024	×	1,850	E2
Balkon/Terrasse	Balkon vorhanden	Terrasse vorhanden	×	1,000	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	4.153,57 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	4.153,57 €/m²	

11.4. Erläuterung zur Vergleichswertanpassung

E1

Die Umrechnung des Immobilienrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Basis der Preisentwicklung für die vier Großregionen in Deutschland (Nord, Ost, Süd und West). Die Daten stammen vom Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring (S-IM), welches auf der turnusmäßigen Neubewertung hypothetischer Portfolios basiert. Vgl. Erläuterungen in Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 4.01 und 4.05/3.

Zugrunde gelegter Index: Index für Wohnungseigentum (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	08.05.2025	210,20
BRW-Stichtag	01.01.2025	213,00

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 0,99$

E2

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

11.5. Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.153,57 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.153,57 €/m²	
Wohnfläche	×	97,25 m²
Zwischenwert	=	403.934,68 €
Zu-/Abschläge absolut	+ 5.000,00 €	E1
vorläufiger Vergleichswert	=	408.934,68 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	408.934,68 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 108.537,88 €	E2
Vergleichswert	=	300.396,80 €
	rd.	<u>300.000,00 €</u>

Der Vergleichswert des **Wohnungseigentums Nr. 6** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **08. Mai 2025**

300.000,00 €

11.6. Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

E1

Dem verfahrensgegenständigen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet, dessen Wertigkeit durch den Ansatz des vorläufig bereinigten relativen Vergleichswerts und der Wohnfläche bislang nicht berücksichtigt wurde, was einen ergänzenden Zuschlag erforderlich macht.

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ermittelten Durchschnittswerte für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze werden im Rahmen der Kaufpreissammlung regelmäßig ausgewiesen. Der im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichte Durchschnittswert für einen Stellplatz – basierend auf rund 65 Vergleichsfällen aus den Jahren 2019 bis 2024 – beträgt demnach ca. 4.000 €.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Stellplatz dem Sondereigentum direkt zugeordnet und dauerhaft verfügbar ist. Anders als bei gemeinschaftlich genutzten oder nur eingeschränkt verfügbaren Abstellflächen führt dies zu einer deutlichen funktionalen Aufwertung der Wohnung, da ein privater Stellplatz im städtischen Bereich nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch ein wesentliches Entscheidungskriterium für potenzielle Erwerber darstellt. Angesichts der hohen Nachfrage nach gesicherten Stellplätzen in innerstädtischen Wohnlagen erscheint daher ein Zuschlag über den ermittelten Durchschnittswert hinaus angemessen. Vor diesem Hintergrund ist ein Wertansatz von 5.000 € sachgerecht und marktkonform.

E2

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Bei dem verfahrensgegenständlichen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum an der im Aufteilungsplan mit der **Nr. 6** gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum in Verbindung mit 156,237/1,000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46“. Darüber hinaus ist dem vorgenannten Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 6 eingeräumt.

Die Verfahrenswohnung befindet sich im Staffagesgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses, verfügt über eine Wohnfläche von 97,25 m² und ist über den straßenseitigen Hauseingang in Verbindung mit dem anschließenden Treppenhaus erschlossen. Das Gesamtobjekt wurde bislang nicht vollständig fertiggestellt, weist teilweise neben noch erforderlichen Fertigstellungsmaßnahmen erkennbare Mängel und Schäden auf und präsentiert sich auch im Außenbereich in einem unfertigen Zustand. Hinzu kommt, dass innerhalb der Eigentümergemeinschaft Uneinigkeit über Art und Umfang der noch durchzuführenden Baumaßnahmen besteht, sodass eine geordnete Fortführung der Bauarbeiten derzeit nicht gesichert erscheint.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ein Miteigentümer durch Eigenleistung und den Einsatz eigenen Kapitals die gemeinschaftliche Baufortführung vorangetrieben hat, ohne dass hierfür eine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft nachweislich vorlag. Ob die dabei entstandenen Aufwendungen nachträglich auf die übrigen Miteigentümer verteilt werden können, ist eine juristische Frage, welche gegebenenfalls einer gerichtlichen Klärung bedarf. Eine entsprechende Entscheidung könnte im Ergebnis zu einer ergänzenden Wertminderung des ausgewiesenen Verkehrswertes führen.

Bedingt durch die bestehenden Besonderheiten, insbesondere im Hinblick auf die Situation innerhalb der Eigentümergemeinschaft und die hieraus resultierenden Unsicherheiten in Bezug auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten, wurde bereits ein pauschaler Abschlag in Höhe von 35.000 € je Wohneinheit berücksichtigt. Bei diesem Wertansatz handelt es sich um eine sachverständige Schätzung, da für derartige Konstellationen keine unmittelbar geeigneten Vergleichsfälle vorliegen.

Die verfahrensgegenständliche Wohneinheit befindet sich noch im Rohbauzustand, sodass umfangreiche ergänzende Maßnahmen erforderlich sind, um einen nutzungsfähigen Ausbau und eine vollständige Gebrauchstauglichkeit herzustellen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bislang weder eine Schlussabnahme durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde erfolgt ist noch die abschließende Gebäudeeinmessung durchgeführt wurde.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung der bewerteten Räumlichkeiten als auch hinsichtlich der sonstigen Besonderheiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nr. 10.2. und 11.5. wurde der Wert des bewertenden Wohnungseigentums **Nr. 6** zum Wertermittlungsstichtag 08. Mai 2025 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	280.000 €
nach dem Vergleichswertverfahren zu	300.000 €

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

Liegenschaften mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Ergänzend wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens das Vergleichswertverfahren auf Basis des zonalen Immobilienrichtwertes für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ angewendet, welcher zusammen mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg veröffentlicht wurde.

Da der veröffentlichte Immobilienrichtwert eine geringere Zuverlässigkeit aufweist, wird der daraus abgeleitete Vergleichswert ausschließlich zur Plausibilitätsprüfung herangezogen.

Der Vergleichswert weicht lediglich um rund 7 % vom Ertragswert ab, wodurch der Ertragswert als sachgerecht und nachvollziehbar bzw. plausibel eingestuft werden kann.

Ausgehend vom Ertragswert ermittle ich den Verkehrswert (Marktwert) des 156,237/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Duisburg, Flur 235, Flurstück 46“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan der Stadt Duisburg vom 12.12.2019 – AZ.: 63-21-L-2018-0074 mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im Staffelgeschoss rechts nebst Dachterrasse und einem Kellerraum zum Wertermittlungstichtag 08. Mai 2025 auf

280.000 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTACHTZIGTAUSEND 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 25. August 2025



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 Schadenersatzhaftung 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.

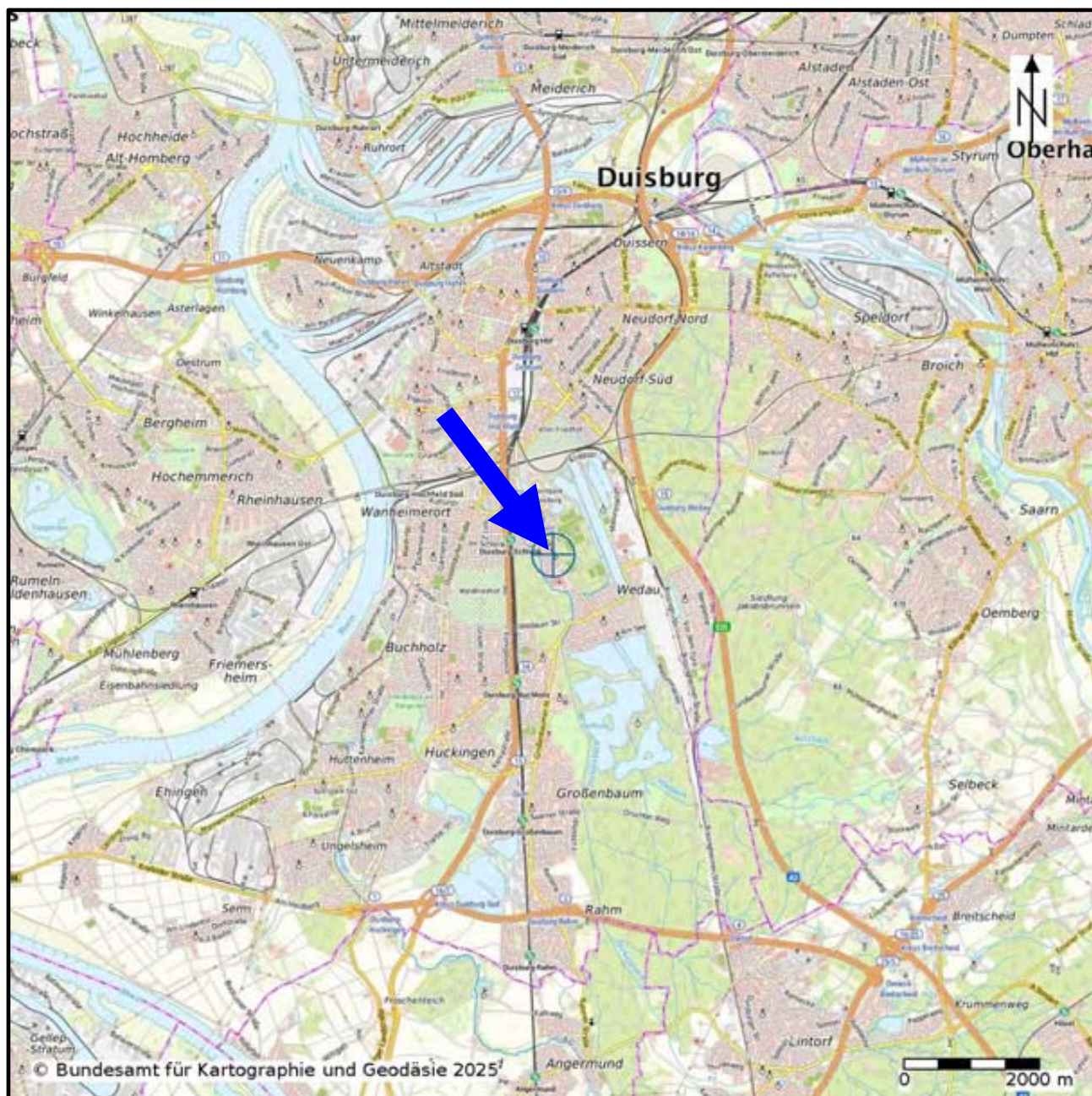
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

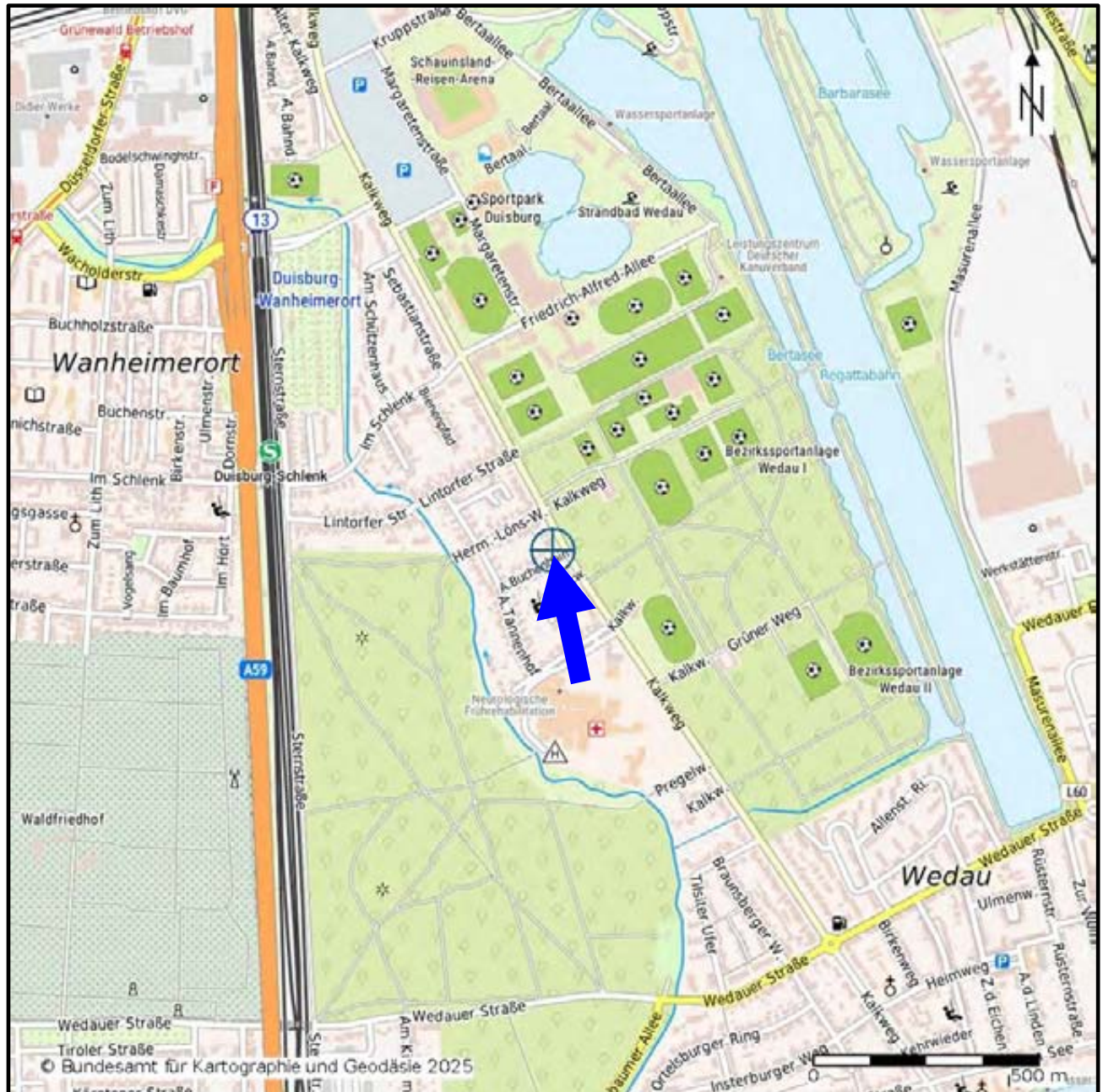
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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	65
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	67
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster.....	68
Anlage 4: Bauzeichnungen	70
Anlage 5: Fotonachweis	72
Anlage 6: Literaturverzeichnis.....	79

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

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

DUISBURG
am Rhein

Sachverständigenbüro Dipl. Ing. A. Theussen
Herrn Theussen
Graf-Gumprecht-Str. 22
46519 Alpen

11.09.2024



Grundstück: Kalkweg 136
Gemarkung: Duisburg, Flur: 235, Flurstück: 46

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrter Herr Theussen,

nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbilddaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Flurstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

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

Internet: www.duisburg.de
Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00
Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und
Bankverbindungen finden Sie auf duisburg.de/hinweise

Call Duisburg
02 03 94 00 0
Servicetelefon der Stadt

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

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

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

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

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

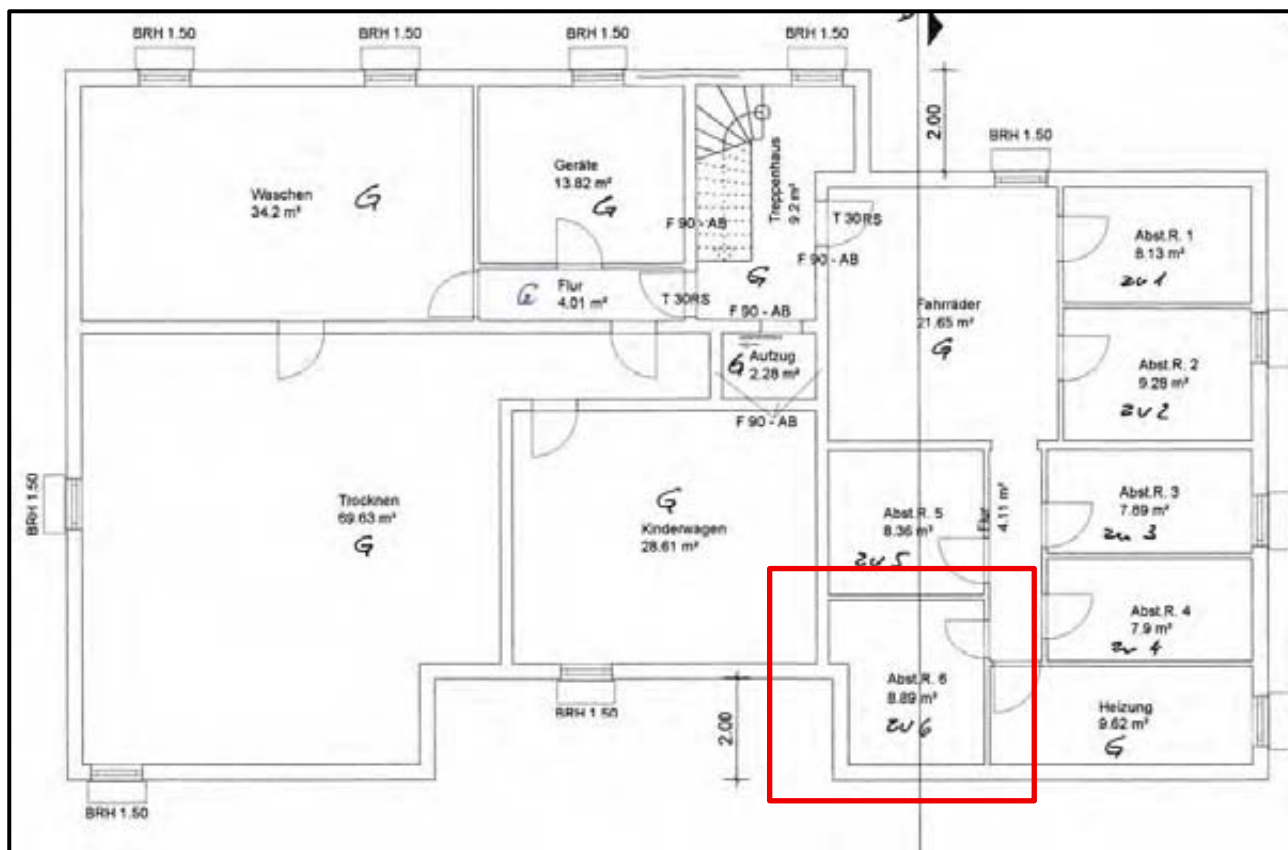
In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeits-schwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

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 und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

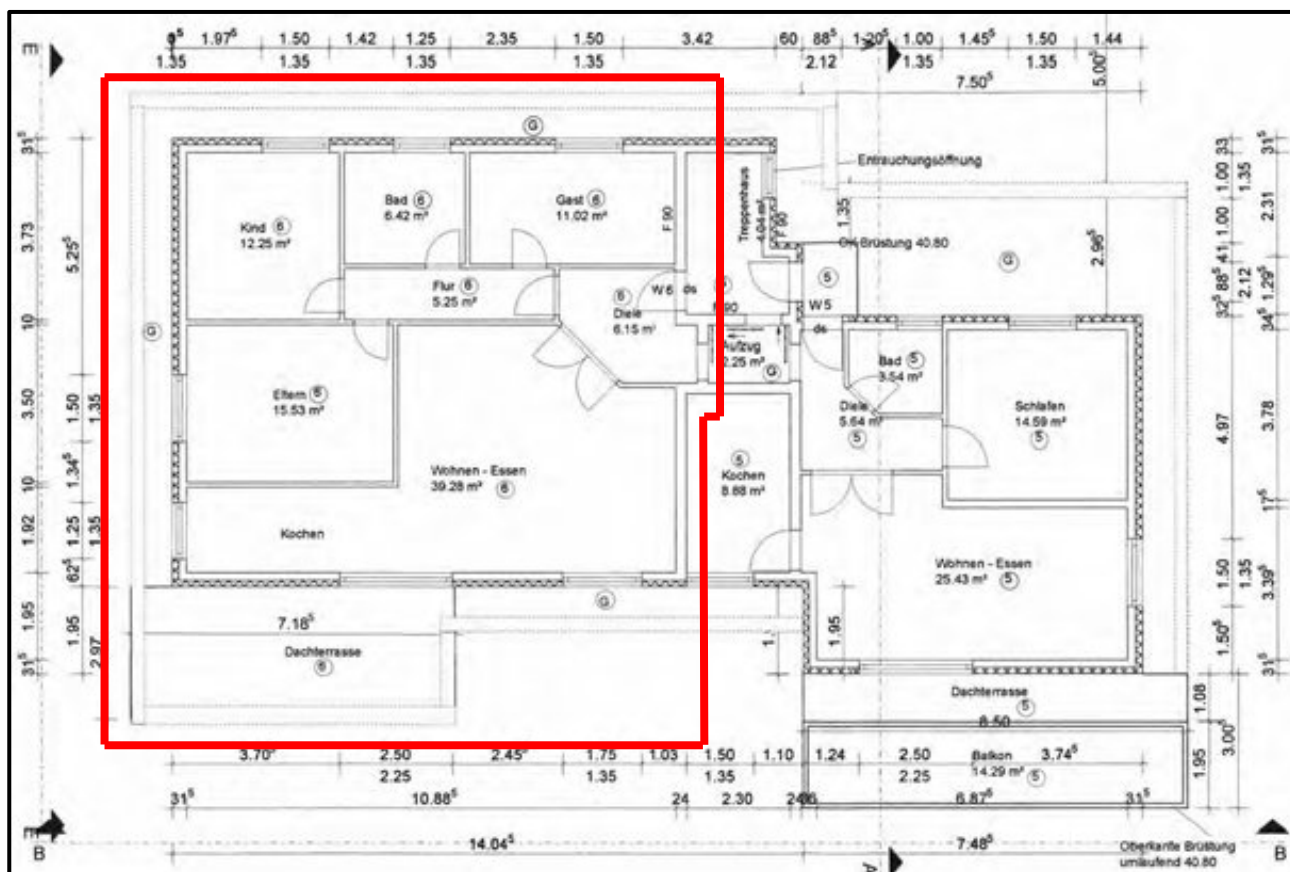
Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.



Anlage 4: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Staffelgeschoss-

Anlage 5: Fotonachweis



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Treppenhaus im Kellergeschoss



Waschkellerraum



Heizungsanlage



Hauseingang



Treppenhaus



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Flur



Badezimmer



Kinderzimmer



Dachterrasse

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

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

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" (Stand Januar 2025) erstellt.