

Lars Wegmann

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Kardinal-Galen-Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 19. September 2023
Az.: **096 K 007-23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 47139 Duisburg, Stockumer Straße 23



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.09.2023 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

364.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

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

5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	21
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	22
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
5.4	Sachwertermittlung	24
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
5.4.3	Sachwertberechnung	28
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
5.5	Ertragswertermittlung	33
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	36
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	37
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	39
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	39
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	39
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	40
5.6.5	Sicherheitsabschlag:.....	40
6	Verkehrswert	41
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	42
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
8	Verzeichnis der Anlagen	43

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Bei der Immobilie handelt es sich um ein ursprünglich um 1900 errichtetes Wohnhaus im Ortsteil Beeck des Stadtbezirks Duisburg-Meiderich/Beeck, das nach Aktenlage im Jahr 2017 teilweise abgerissen und unter Verwendung vorhandener Bauteile als zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss neu errichtet wurde. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Die Grundstücksgröße beträgt 604 m ² . Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 237 m ² (Erdgeschoss ca. 102 m ² , Obergeschoss ca. 77 m ² , Dachgeschoss ca. 58 m ²). Das Objekt ist augenscheinlich eigengenutzt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.
Baujahre:	Ursprung vor 1900; Teilabriss und Wiederaufbau im Jahr 2017
Grundstücksgröße:	604 m ²
Wohnfläche:	ca. 237 m ²
Mietverhältnisse:	nicht bekannt
Lasten- und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Baulastenverzeichnis:	Abstandsflächenbaulast
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte
Erschließungs-/Anschlussbeiträge:	erschließungsbeitrags- und abgabefrei gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG)
Wertermittlungsstichtag:	12.09.2023
Verkehrswert ohne Risikoabschlag:	383.000 €
Verkehrswert mit Risikoabschlag:	364.000 €
Bodenwert:	63.400 €
Sachwert:	386.000 €
Ertragswert:	376.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB	nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Stockumer Straße 23 47139 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beeck, Blatt 324, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Beeck, Flur 23, Flurstück 78 (604 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Kardinal-Galen-Str. 124-132 47058 Duisburg Auftrag vom 25.08.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx xxx xxx xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungstichtag:	12.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Versteigerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Versteigerung am Wertermittlungstichtag.
Qualitätstichtag:	12.09.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	12.09.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Ein Zugang in das Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt teilweise nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird

nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 096 K 007/23) vom 22.08.2023
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Beeck, Blatt 324 (Amtlicher Ausdruck vom 20.06.2023)

Von den Antragsgegnern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- es wurden **keine Unterlagen** zur Verfügung gestellt

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online 2.0** im Maßstab 1:500 vom 11.09.2023 (www.tim-online.nrw.de; www.govdata.de/dlde/zero-2-0)
- © **Daten der AGVGA NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>, www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2023** (<https://www.boris.nrw.de>; www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2023** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>; www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Mietspiegel 2021** für das **Stadtgebiet Duisburg** gemäß § 558c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021)
- **Digitale Hausakte der Stadt Duisburg** (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)

- **Digitale Aufzeichnungen** des **Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Außenaufnahmen** des Bewertungsobjektes

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den xxxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 04.08.2023 beauftragt, gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen.

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Es bestehen bauliche Mängel, wobei Verdacht auf Hausschwamm nicht besteht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.08.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin ist keiner der Beteiligten erschienen.

Zwangsverwaltung besteht nicht.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und geopolitische Lage:

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

Duisburg ist mit 507.802 Einwohnern (Stand 31.03.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 125.888 Einwohnern bei 24,8 %.

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang um rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote in Duisburg lag im August 2023 rd. 12,8 % und damit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,4 % bzw. 5,8 %).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg liegt 2021 mit 81,3 unter dem NRW- (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund

des Einflusses der nahe gelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten ist die Stadt ein bedeutender Bildungs- und Forschungsstandort in Nordrhein-Westfalen.

Nach dem Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegt Duisburg bei Niveau und Dynamik die Plätze 70 und 64. Gründe hierfür sind u.a. eine ungünstige Bewertung des hohen Gewerbesteuerhebesatzes (derzeit 520%), ungünstige Kita-Quoten, geringer Wohnungsneubau, unterdurchschnittliche Arbeitsplatzversorgung und anhaltende Jugendarbeitslosigkeit.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Immobilie an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist durch folgende Verkehrsanbindungen gegeben:

Kreisstraße:

K10 (Lange Kamp) in ca. 1 km

Landesstraße:

L287 (Friedrich-Ebert-Straße) in ca. 160 m

Autobahnanschlussstellen:

A42 (AS DU-Beeck) in ca. 1,2 bzw. 1,6 km

A59 (AS DU-Meiderich) in ca. 3,1 km

A40 (Duisburg-Zentrum) in ca. 5,1 km

Sonstige Anbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhof:

Duisburg-Hauptbahnhof in ca. 7,8 km

Flughäfen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in ca. 29 km Entfernung; der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 55 km zu erreichen.

Öffentliche Nahverkehrsmittel:

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Duisburg wird überwiegend von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) durchgeführt. Einige Buslinien werden gemeinsam mit den Niederrheinischen Verkehrsbetrieben (NIAG) betrieben.

Folgende ÖPNV-Verbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) zum Bewertungsobjekt:

Haltestelle "Stockumer Str."

- Straßenbahn-Linie 901 (DU-Obermarxloh – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr)
- DVG-Linie 917 (DU-Hochheide – Homberg – Ruhrort – Laar – Beeck – Mittelmeiderich – DU-Obermeiderich)
- DVG-Linie NE1 ((DU-Neumühl – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – Stadtmitte – DU-Hbf Osteingang)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Beeck des Stadtbezirks Meiderich /Beeck an der nördlichen Straßenseite der "Stockumer Straße" ca. 300 m südlich der König-Brauerei.

Der Ortsteil Beeck liegt ca. 5 km nordwestlich der Duisburger Innenstadt und ist umgeben von den Ortsteilen Bruckhausen und Alt-Hamborn im Norden, -Unter-, Ober- und Mittelmeiderich im Osten und Südosten, Laar im Süden sowie Beeckerwerth im Westen.

Gemessen an der Einwohnerzahl ist der Bezirk Meiderich/Beeck mit 74.187 Einwohnern (Stand 31.12.2022) der viertgrößte Stadtbezirk Duisburgs und hat mit 23.382 Nichtdeutschen einen Ausländeranteil von 31,5 %.

Beeck bildet mit 11.914 Einwohnern nach Mittel- und Obermeiderich den drittgrößten Ortsteil des Bezirks Meiderich/Beeck und hat mit 4.674 Nichtdeutschen und einem Ausländeranteil von 39,2 % den viertgrößten Ausländeranteil in der Stadt Duisburg, die durchschnittlichen Ausländeranteil von 24,6 % aufweist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten/-tagesstätten, kirchliche Einrichtungen) und Schulen sind in einem Umkreis von ca. 1 km vom Bewertungsobjekt erreichbar.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird überwiegend durch eine II- bis V-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aus sachverständiger Erfahrung sind zeitweise Geruchsbelästigungen durch die König Brauerei nicht auszuschließen.

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Es handelt sich im gesamtstädtischen Vergleich um eine mittlere bis normale Wohnlage.

Nach den Kriterien des Duisburger Mietspiegels 2021 ist die *normale Wohnlage* wie folgt definiert:

"Die meisten Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen."

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Trapezförmig geschnittenes Grundstück.

Straßenfront: ca. 21,1 m

rückwärtige
Grundstücksgrenze: ca. 16,7 m

mittlere Tiefe: ca. 32,2 m

Grundstück: Größe:
Flurst. Nr.: 78 604 m²

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

3.3 Topografie

Topografie: Soweit erkennbar ist das Gelände eben. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist straßenseitig mit Betonverbundsteinpflaster als Kfz-Stellplatz befestigt, der übrige Bereich ist teilweise betoniert bzw. als Rasenfläche angelegt. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich eine Einfriedungsmauer.

3.4 Erschließung:

Erschließung: Das Bewertungsobjekt wird über die öffentliche Verkehrsfläche "Stockumer Straße" erschlossen.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Anliegerstraße mit geringfügigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: Die Stockumer Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes fertig ausgebaut und verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitig angelegten, plattierten Gehwegen. Entwässerungseinrichtungen sowie eine Straßenbeleuchtung sind vorhanden. Als Straßenbegleitgrün weist die Straße einen geringen Baumbestand auf.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gemäß dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW (<http://www.gdu.nrw.de/>) befindet sich das zu bewertende Objekt in einem Gebiet mit folgenden Merkmalen:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden (**Anlage 5**).

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 04.09.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

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

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.

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 Flurstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten 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.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

Anmerkung:

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

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Auszug des Grundbuchs von Beeck, Blatt 324 vom 20.06.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs bzgl. des Wertermittlungsobjekts folgende Eintragung:

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 96 K 007/23). Eingetragen am 20.06.2023.

Anmerkung:

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

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

Herrschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind **keine** Herrschvermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

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

Baulasten:

Es besteht eine einer Abstandsflächenbaulast.

3.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbauflächen (W)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt.

Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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

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

Sonstiges:

Eine ca. 33 m² große Teilfläche des Wertermittlungsgrundstücks wird durch eine Straßenbegrenzungs- und Baulinie als Straßenland der "Stockumer Straße" festgesetzt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) einbezogen ist.

3.7.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsgrundstück in absehbarer Zeit betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und Kommunalplanung gibt keine Hinweise auf zukünftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.7.4 Bauordnungsrecht

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

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 11.08.2023 ist der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. BauGB für das Flurstück 49 gezahlt. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) ist ebenfalls gezahlt.

Sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Immobilie ist augenscheinlich eigengenutzt; Mietverhältnisse wurden nicht bekanntgemacht.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Anbau; zweigeschossig; teilunterkellert; Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Ursprung vor 1900; 2015 – 2017 Teilabriss, Aufstockung sowie Umbau im Erdgeschoß (Baugenehmigung vom 19.05.2015 / Az. 62-33- BV- 2015-0184) Die Angaben von der Bauakte der Stadt Duisburg entnommen.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes – GEG- lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen.
Außenansicht:	insgesamt Wärmedämmverbundsystem, gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur,
Hausanschlussraum,
Kellerraum

Erdgeschoss:

Diele,
WC,
Flur,
Küche,
Hauswirtschaftsraum,
Esszimmer,
Wohnzimmer

Obergeschoss:

Diele,
Bad/WC,
Kinderzimmer 1,
Kinderzimmer 2,
Schlafzimmer,
Ankleide,
Dachterrasse

Dachgeschoss:

Diele,
Bad/WC,
Kinderzimmer 3,
Kinderzimmer 4

gemäß ungeprüfter Bauzeichnungen vom 12.02.2015

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen innen:	nicht bekannt
Treppe außen:	einfache Betontreppe mit drei Differenzstufen
Dach:	Vorderhaus Satteldach mit Betondachstein-Eindeckung, Kaminkopf verschiefert; Anbau Flachdach

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Kunststoffrollläden
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist nach den Bauzeichnungen als zweckmäßig zu beurteilen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

werthaltige Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none">• unvollständig durchgeführter Fassadenputz im Sockelbereich• unvollständig durchgeführte Elektroinstallation im Fassadenbereich• Anstrichschäden an den Fassaden• Schäden an der Hauseingangsstufen• fehlendes Geländer an der Hauseingangstreppe
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine allgemeine Beurteilung ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß der baulichen Anlage wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden anhand der in der Hausakte der Stadt Duisburg befindlichen Baupläne ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und sind dafür hinreichend genau.

Bebaute Fläche:

Vorderhaus	ca. 93 m ²
Anbau	ca. 28 m ²

Gesamt	ca. 121 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF):

Vorderhaus	ca. 327 m ²
Anbau	ca. 28 m ²

Gesamt	ca. 355 m ²

Geschossfläche (städtebaulich):

Vorderhaus	ca. 187 m ²
Anbau	ca. 28 m ²

Gesamt	ca. 215 m ²

Geschossfläche (wertrelevant):

Vorderhaus	ca. 257 m ²
Anbau	ca. 28 m ²

Gesamt	ca. 285 m ²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 604 m² beträgt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):
 $285 \text{ m}^2 : 604 \text{ m}^2 = 0,47$.

Wohnflächen:

Erdgeschoss (EG)	ca. 102 m ²
Obergeschoss (OG)	ca. 77 m ²
Dachgeschoss (DG)	ca. 58 m ²

Gesamt	ca. 237 m ²

4.4 Nebengebäude

keine

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Betonsteinpflaster der Kfz.-Stellplätze
- Rasenfläche

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47139 Duisburg, Stockumer Straße 23 zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Beeck	324	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Beeck	23	78	604 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 30204 / Frankenstr. - Mehrfamilienhäuser) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-VIII
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,47
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	604 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	32 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	12.09.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 30204 / Frankenstr. - Mehr- familienhäuser	vergleichbar	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	150,00 €/m ²	
WGFZ	1	0,47	× 0,70	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	604	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-VIII	II	× 1,00	
Tiefe (m)	30	32	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	105,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 105,00 €/m²	
Fläche	× 604 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 63.420,00 € rd. 63.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2023 insgesamt **63.400 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

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

E2

Die Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

E3

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Veröffentlichung des Gutachterausschusses

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,47	0,70
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 0,70

5.4 Sachwertermittlung**5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	832,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	354,64 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	295.060,48 €
Baupreisindex (BPI) 12.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	524.912,59 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	262.456,30 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		262.456,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.873,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	270.329,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	63.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	333.729,99 €
Sachwertfaktor	x	1,32
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-40.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	400.523,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	385.523,59 €
	rd.	386.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018).

In Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 werden folgende Bereiche der Geschossfläche unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen.

Dabei sind die Außenmaße der Bauteile einschließlich der Bekleidungen, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Oberkante des Fußbodens anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden auf der Grundlage des Tabellenwerks "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten werden im vorliegenden Fall aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung geschätzt. Der äußere Anschein lässt vermuten, dass auch Modernisierungen im Inneren des Gebäudes vorgenommen wurden.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	4,6	30,13
2	725,00	5,5	39,88
3	835,00	89,9	750,67
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			835,00
gewogener Standard = 2,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 835,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,96

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 801,60 €/m² BGF
 rd. 802,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	100,0	1.180,00
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.180,00 gewogener Standard = 2,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.180,00 €/m² BGF
 rd. 1.180,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	802,00	326,45	92,05	738,24
Gebäudeteil 2	1.180,00	28,19	7,95	93,81
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				832,00

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind die Orientierungswerte für in der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfasste werthaltige Bauteile nach Anlage 7 des "Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren" der AG Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016).

Nach den Modellparametern des örtlichen Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren wurde kein Regionalfaktor abgeleitet bzw. dieser mit 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) umfassen insbesondere die Kosten für Planung, Bauausführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind bereits in den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK) 2010 enthalten.

Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgt pauschal entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht – "Wertansatz der baulichen Außenanlagen" des örtlichen Gutachterausschusses.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (262.456,30 €)	7.873,69 €
Summe	7.873,69 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem für die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) gewählten Gebäudetyp und dem Ausstattungsstandard des Gebäudes. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg geht in seinem Sachwertermittlungsmodell für Ein-/Zweifamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren aus.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächliches Alter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird jedoch verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn am Wertermittlungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung durchgeführter oder zeitnah durchzuführender wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen, ist das Verfahren gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) anzuwenden. Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass Modernisierungen durchgeführt wurden. Es wird ein pauschaler Ansatz für die Restnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren gewählt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses an den Herstellungskosten orientierte Rechenergebnis ist nach allgemeiner Markterfahrung in der Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Eine

verantwortbare Aussage über den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts kann daher allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses nicht getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, bei dem der Sachwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden überwiegend von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und den für diese Vergleichsobjekte ermittelten vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten "vorläufigen Sachwerten" (= Substanzwerten).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung von
- eigenen Ableitungen des Sachverständigen

ermittelt und angewendet.

Danach liegen die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h. mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 32 % des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert ermittelten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse können bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigt werden, da es sich bei den vorliegenden Daten aus dem Auswertungszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 handelt. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ist daher eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Duisburger Immobilienmarkt ist zum Wertermittlungsstichtag im ersten Halbjahr 2023 durch einen starken Rückgang der Kaufverträge bzw. des Geldumsatzes geprägt. Verkäufer und Käufer haben derzeit stark unterschiedliche Preisvorstellungen und finden schwieriger zusammen als noch in den Vorjahren. Aufgrund einer restriktiveren Vergabe von Krediten benötigen Käufer derzeit beim Kauf oftmals eine höhere Eigenkapitalquote. Zudem sind die Baufinanzierungskosten aufgrund gestiegener Zinsen höher geworden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
pauschale Schätzung	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertrelevanten Auswirkungen der nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens berücksichtigten Objektbesonderheiten korrigierend berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt wurden.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Abschätzung des Werteeinflusses vorhandener Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in der Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für Investitions- oder Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder einzelne Gewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. Das bedeutet, dass die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vom Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht zu leisten und auch nicht geschuldet ist.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher keine Kostenberechnungen, Kostenanschläge, Kostenermittlungen oder Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276-1 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen zur Erreichung des angestrebten Hauptzwecks des beauftragten Gutachtens, nämlich der Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-10.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Bauschäden	-5.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-15.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG, OG u. DG	237,00		6,40	1.516,80	18.201,60
	2	Kfz-Stell- plätze		2,00	30,00	60,00	720,00
Summe			237,00	2,00		1.576,80	18.921,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.921,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.215,53 €
jährlicher Reinertrag	= 14.706,07 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 63.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.268,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.438,07 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,355
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 367.598,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 63.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 430.998,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -40.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 390.998,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000,00 €
Ertragswert	= 375.998,40 €
	rd. 376.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die angegebene Wohnfläche wurde der vorhandenen Hausakte der Stadt Duisburg entnommen und auf Plausibilität geprüft. Die angegebene Fläche sind hinreichend genau und ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags sind die aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 21). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von der üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeit ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, ist bei der Ermittlung des Rohertrags zunächst von den Erträgen auszugehen, die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbar sind. Tatsächliche Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind und gleichzeitig keine ausreichenden Daten für erzielbare Erträge vorliegen.

Grundlage zur Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete der Immobilie. Diese entspricht der Jahresgesamtmiete ohne alle neben der Grundmiete auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2021 (Richtlinien r die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.11.2021) der Stadt Duisburg abgeleitet.

Bei dem Mietspiegel 2021 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d wird für das Gebiet nicht erstellt.

Der Mietspiegel weist für vergleichbaren Wohnraum eine Spanne von 5,33 – 5,73 €/m², im Mittel 5,52 €/m², aus.

Wegen der (einfachen) Wohnlage des Bewertungsobjektes wird es als gerechtfertigt angesehen, vom unteren Wert der Spanne auszugehen. Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze einen Zuschlag auf die Miete für Einfamilienhäuser in Höhe von 20 %.

$$5,33 \text{ €} + 20 \% = \text{rd. } 6,40 \text{ €}$$

Der Mietwert für die Kfz-Stellplätze wird in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 (S. 87) des örtlichen Gutachterausschusses mit 30,- €/Stellplatz angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Im vorliegenden Fall wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 – Wohnnutzung – der ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung der jährlichen Anpassung berücksichtigt.

- für EG, OG u. DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	3.199,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	364,03
Summe			3.907,53 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz-Stellplätze:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	90,00
Instandhaltungskosten	----	----	203,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			308,00 (ca. 43 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher anzusetzen, je unsicherer der nachhaltige Ertrag des Grundstücks ist. In den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes fließen u. a. marktbezogene Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Nachhaltigkeit solcher Erwartungen, Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie ein.

Bei positiven Erwartungen an die zukünftige Markt- und Objektentwicklung gibt sich ein Investor mit einer geringeren unmittelbaren Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind oder die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, wird der Erwerber nicht auf eine mögliche höhere Rendite in der Zukunft spekulieren, sondern bereits jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (S. 49) für den Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Höhe von 0,6 % mit einer Standardabweichung von ± 1,4 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 35 (± 14) Jahren.

Vor dem Hintergrund der Immobilienmarktsituation am Wertermittlungsstichtag für vergleichbare Objekte hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (im Sinne des § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von **2,0 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

vgl. Sachwertermittlung

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
pauschale Schätzung	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

Restnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. Sachwertermittlung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-10.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Bauschäden	-5.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-15.000,00 €

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **386.000 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **376.000 €**

ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigegeben.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[386.000 \text{ €} \times 1,00 + 376.000 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd. } 383.000 \text{ €}$.

5.6.5 Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung, Mietflächen und evtl. Mieteinnahmen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5% als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	383.000,- €
Sicherheitsabschlag 5%:	<u>19.150,- €</u>
	<u>363.850,- €</u>
	rd. 364.000,- €

Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47139 Duisburg, Stockumer Straße 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beeck	324	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	23	78

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2023 mit rd.

364.000 €

in Worten: dreihundertvierundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

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

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

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

Duisburg, 19.09.2023



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2022

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht der Kfz.-Stellplätze



Bild 4: Ansicht des Hofraumes

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Ansicht des Hauseingangsbereichs



Bild 6: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: Schadensbild



Bild 8: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Schadensbild

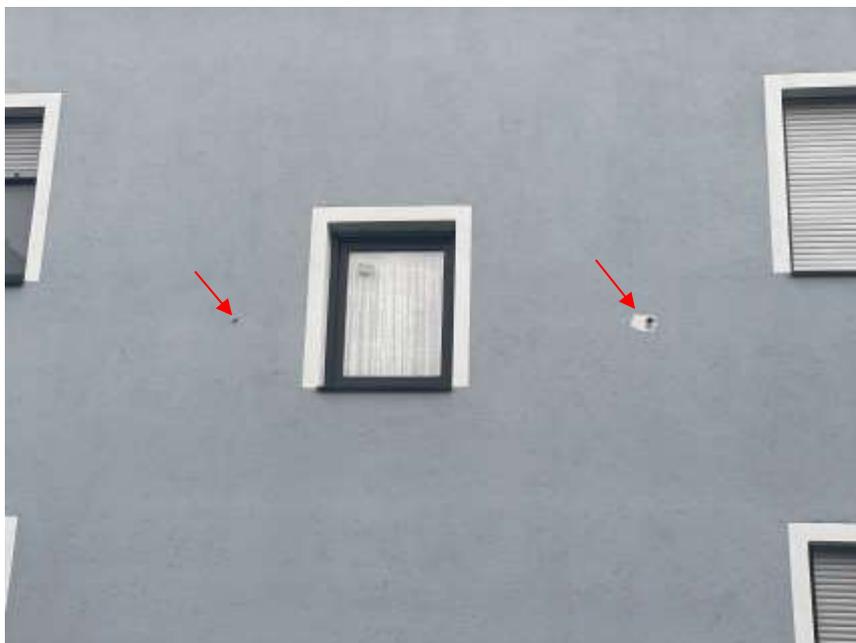


Bild 10: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Bild 11: Schadensbild



Bild 12: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: Schadensbild

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

Seite 1 von 9

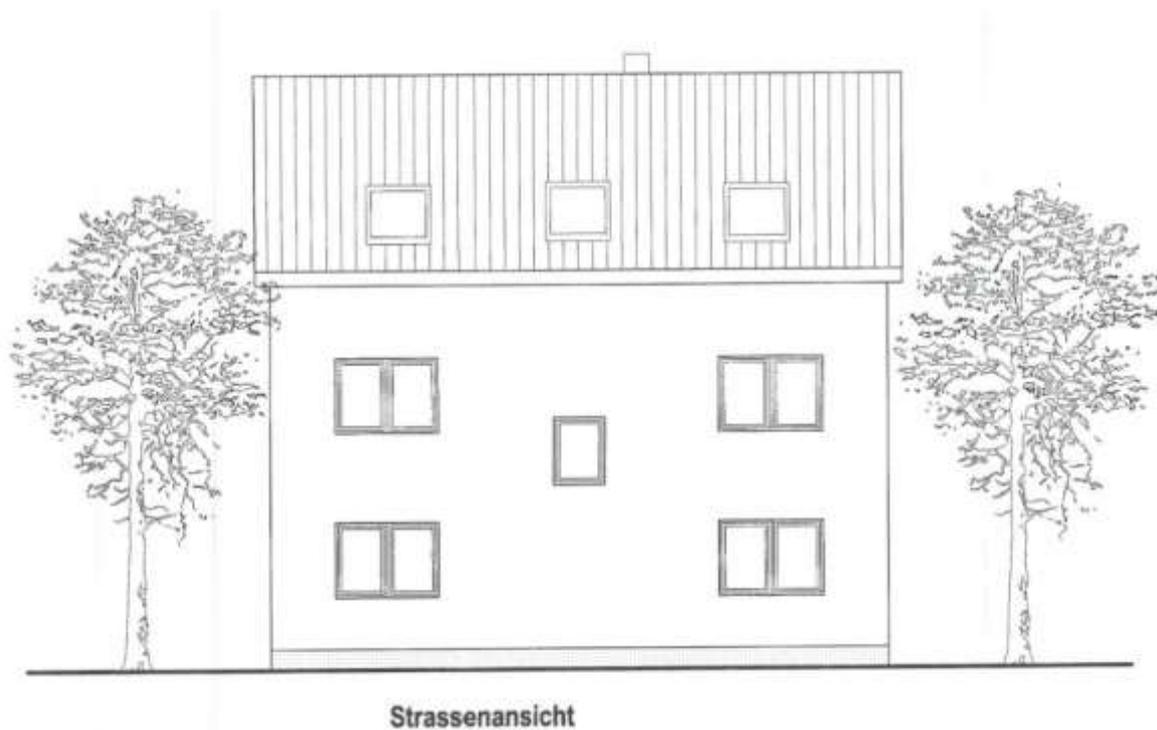


Bild 1: Straßenansicht
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 9



Bild 2: Westansicht
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 9



Bild 3: Gartenansicht
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 9



Bild 4: Ostansicht
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 9

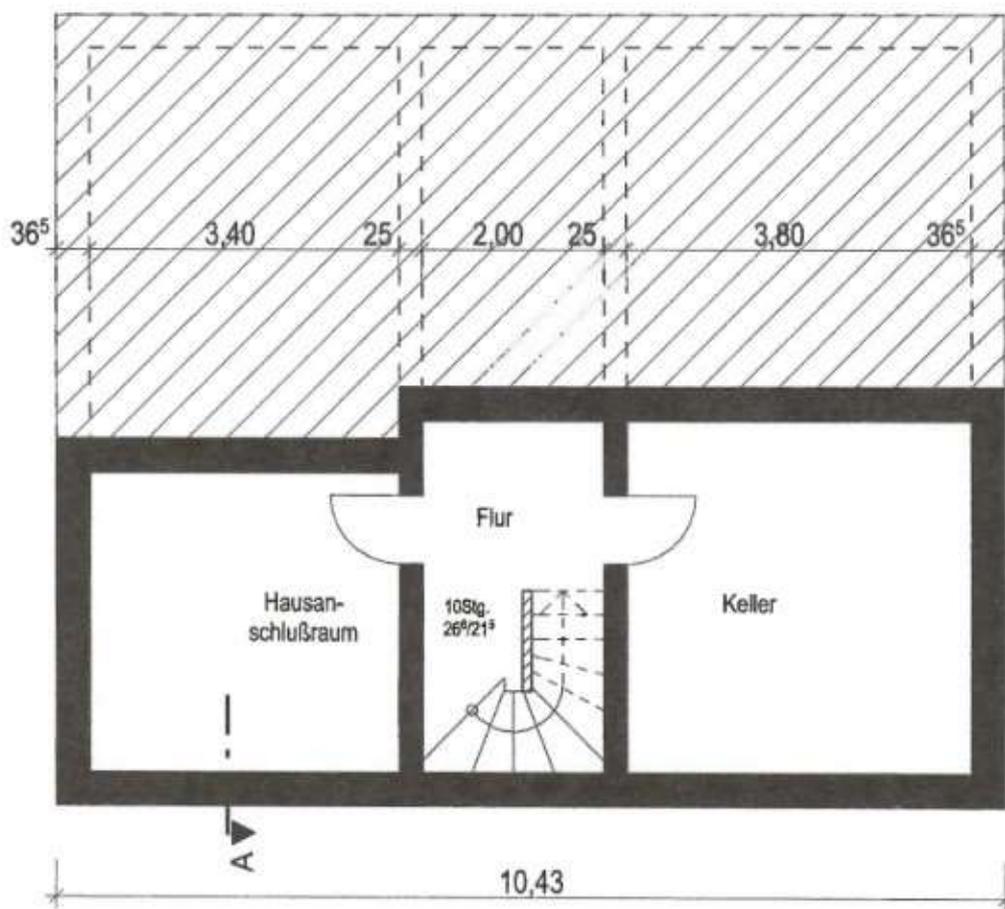
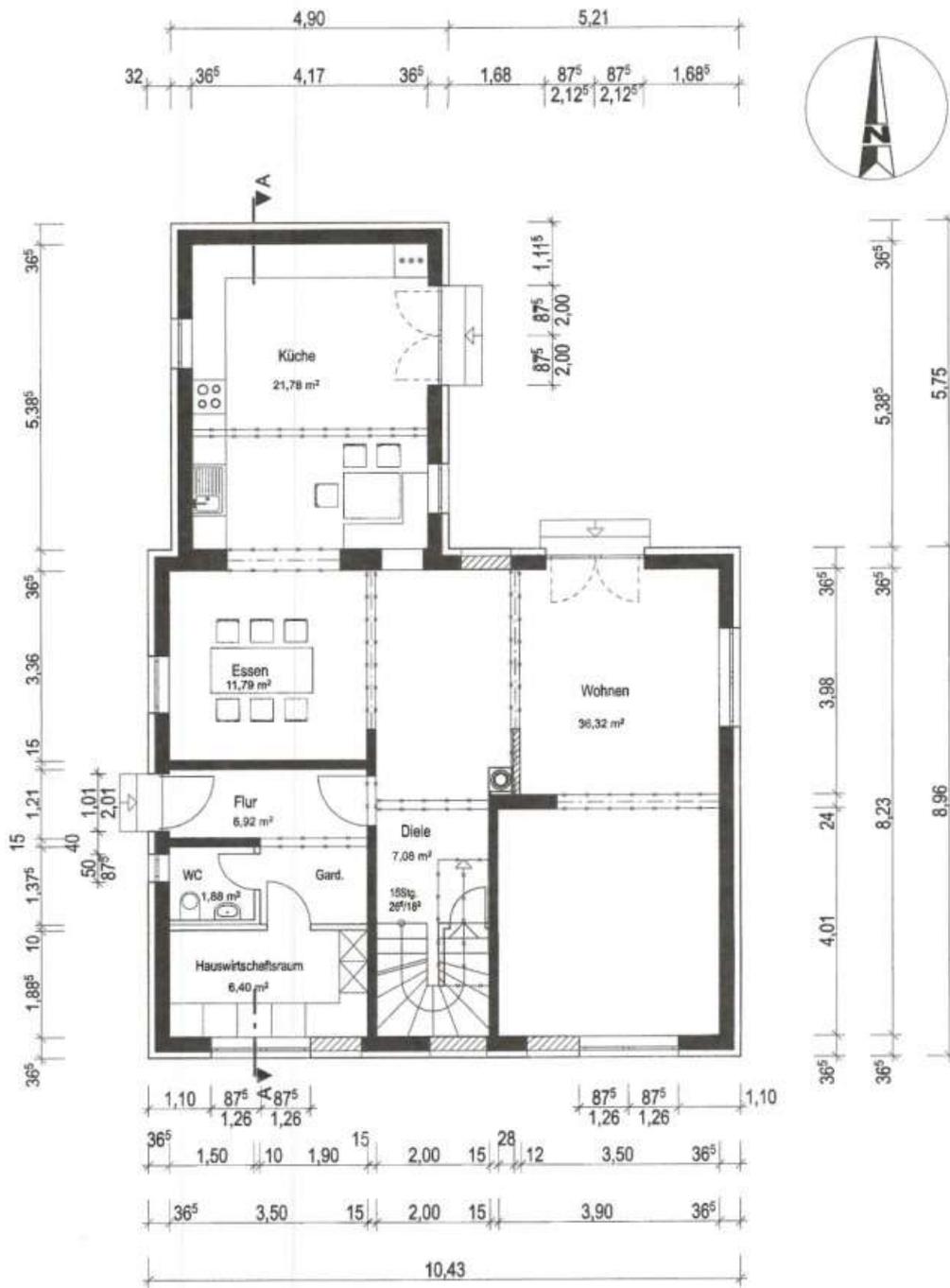
**Grundriss Kellergeschoß**

Bild 6: Grundriss Kellergeschoß (KG)
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 9

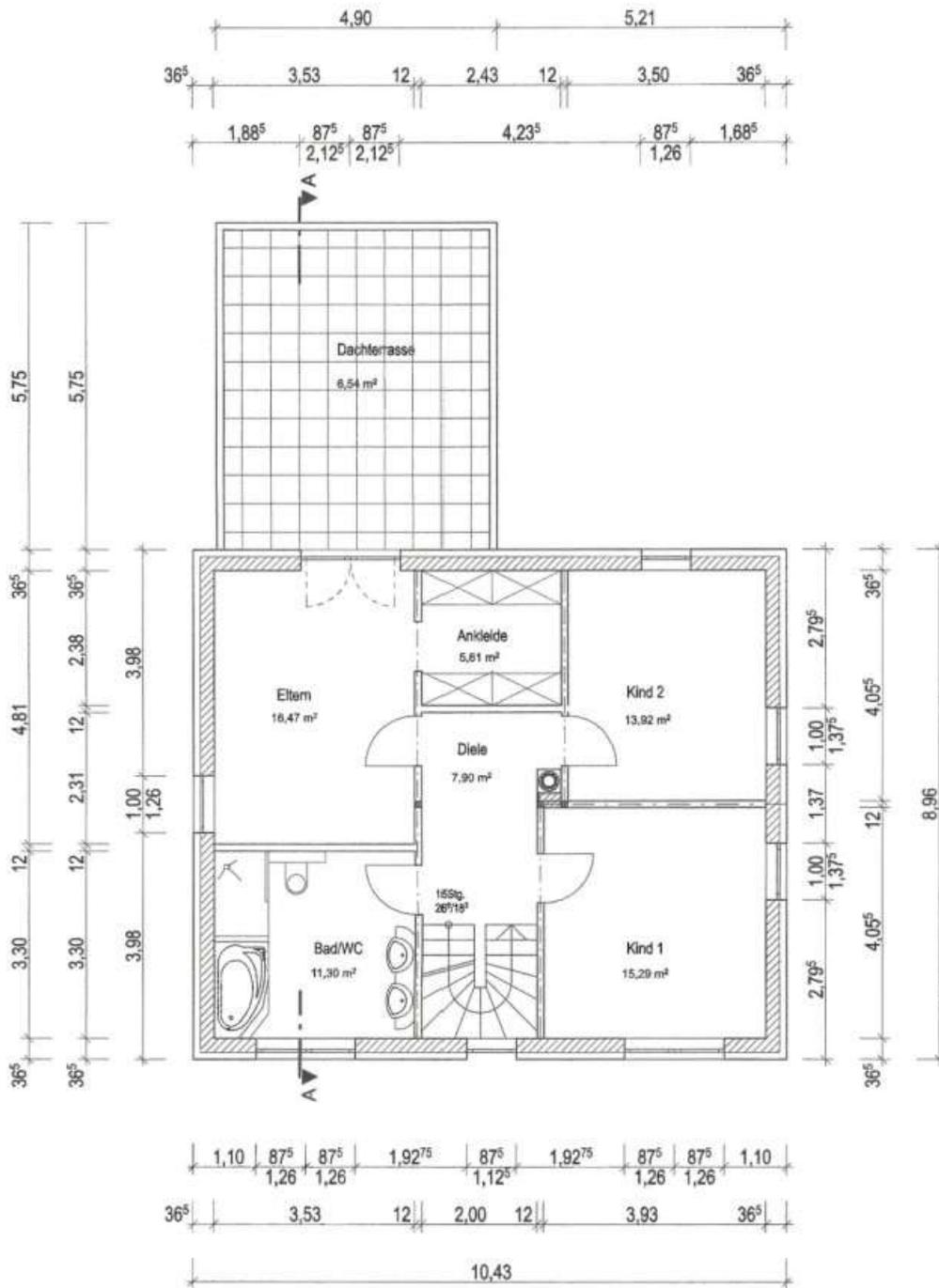


Grundriss Erdgeschoß

Bild 7: Grundriss Erdgeschoss (EG)
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 8 von 9

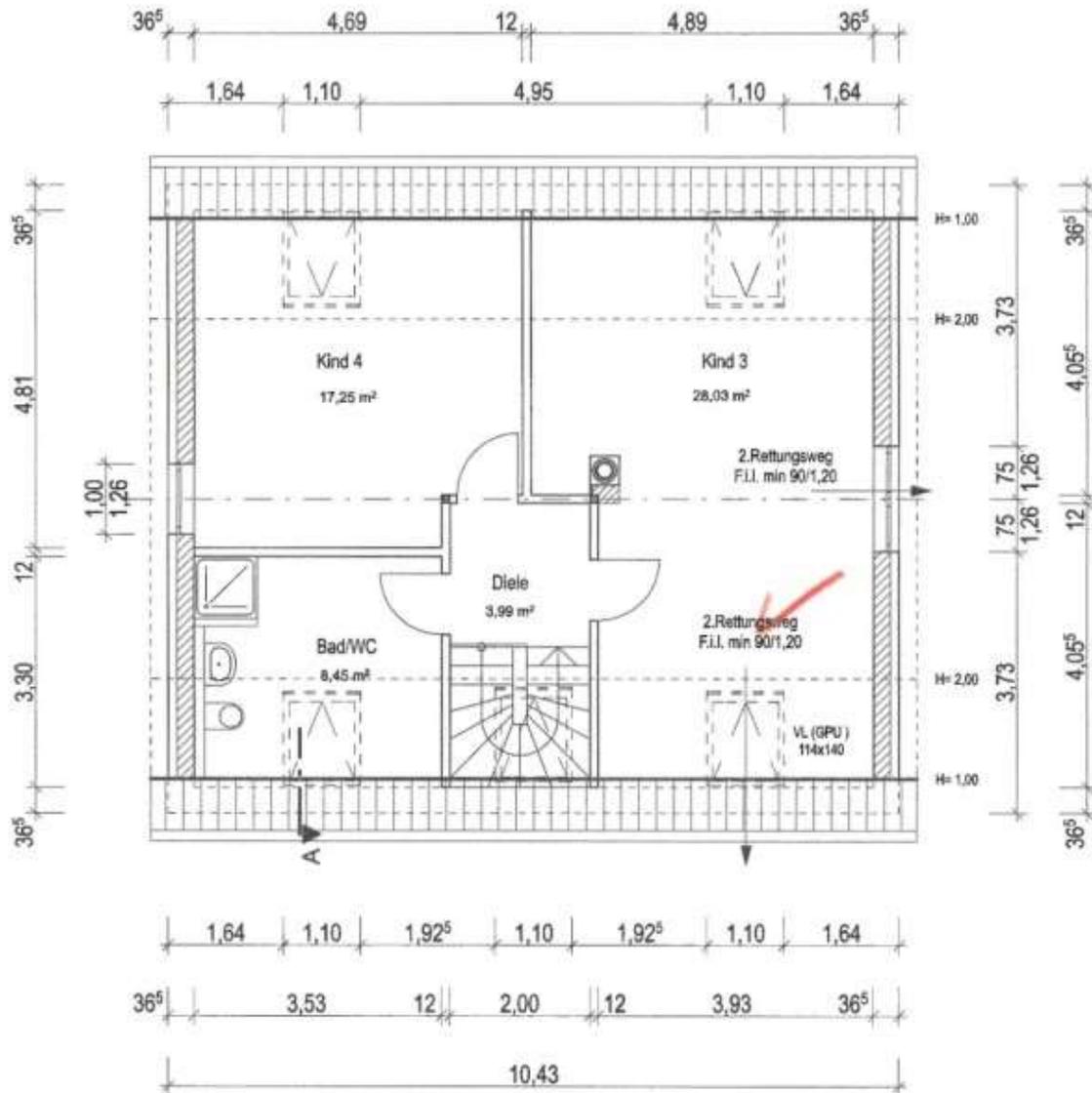


Grundriss 1.Obergeschoß

Bild 8: Grundriss Obergeschoss (OG)
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 9 von 9

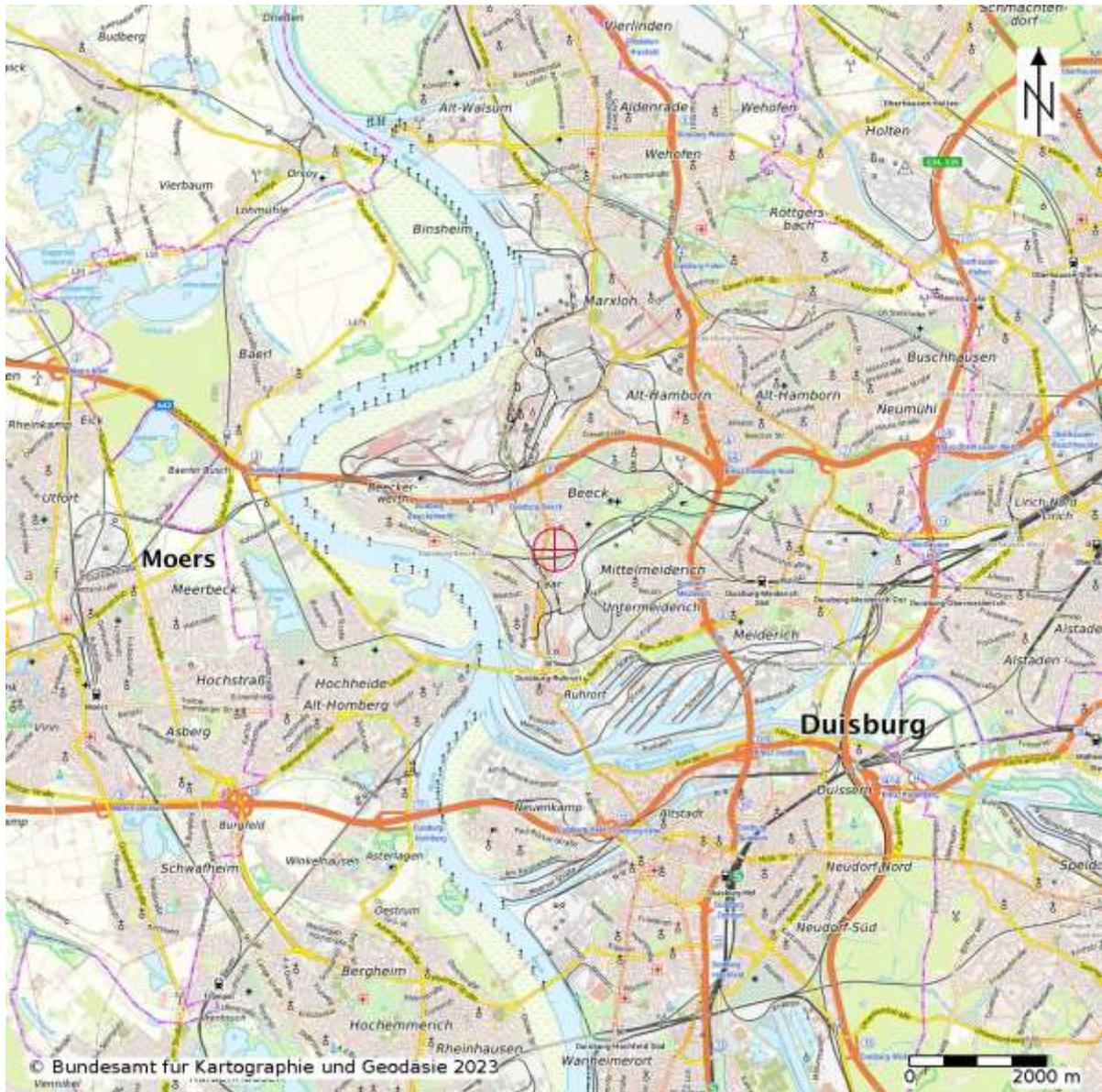


Grundriss Dachgeschoss

Bild 9: Grundriss Dachgeschoss (DG)
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

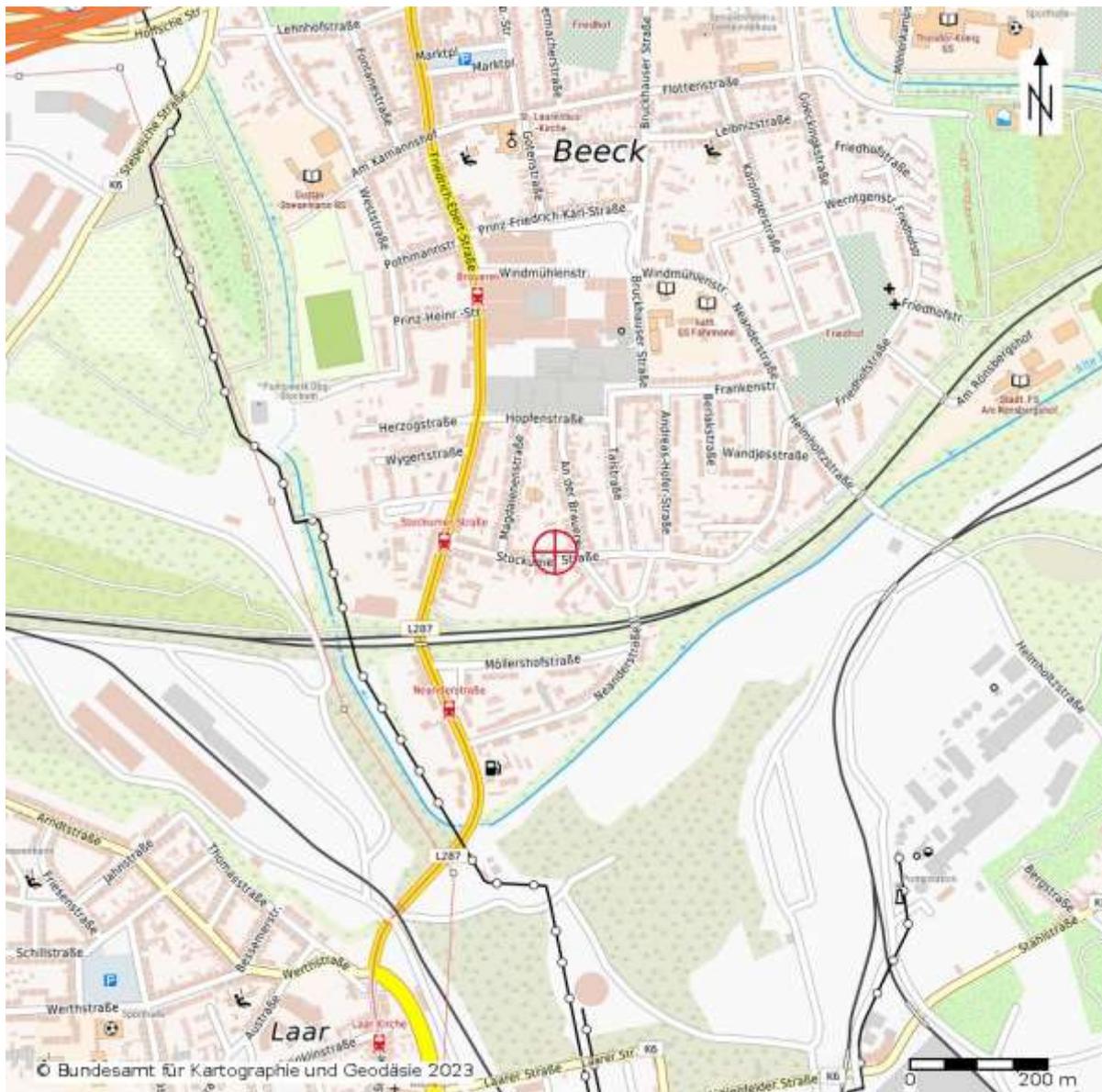
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

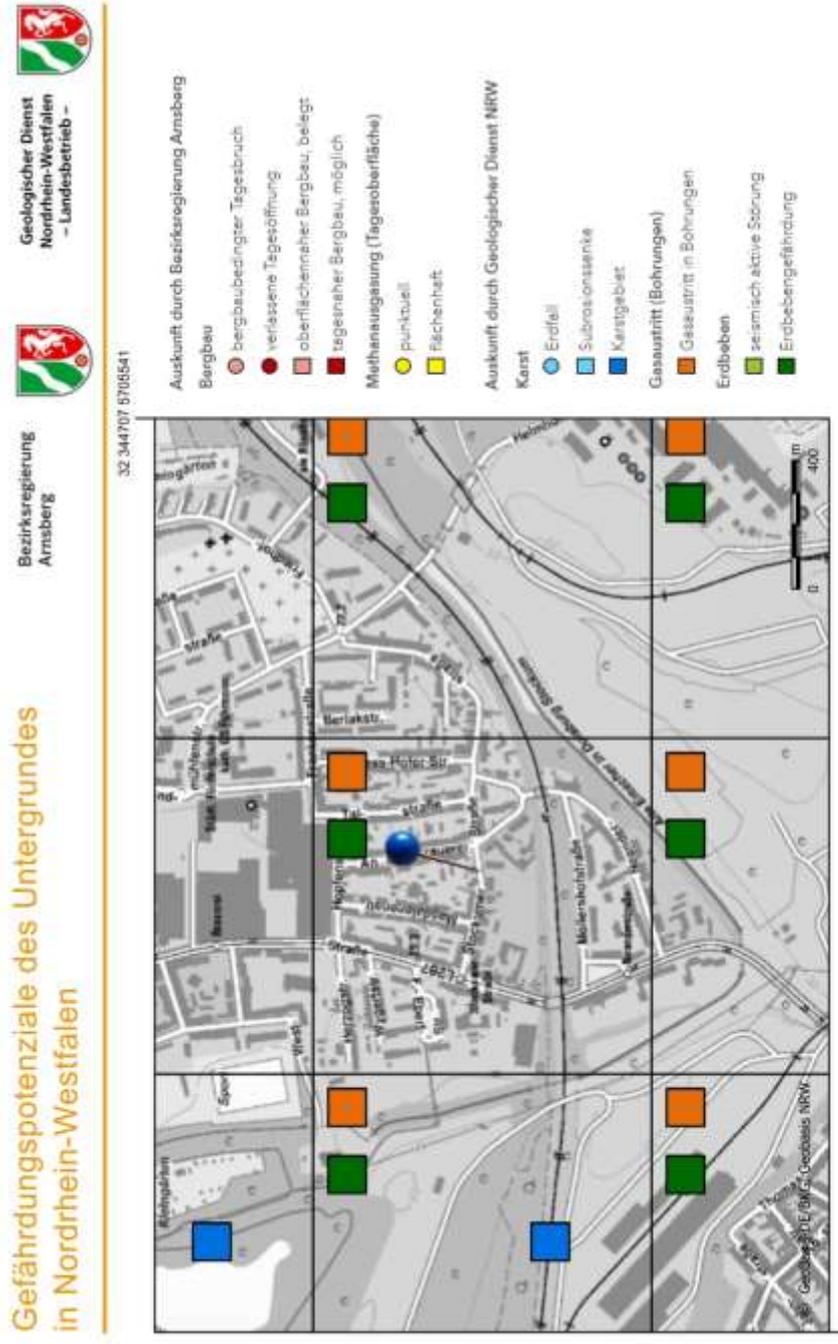
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 5: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1



Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
 Aktualisierungsstand: 2023-09-01
 Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 3

Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 12.992		Seite 1
Grundstück: Stockumer Straße 23				
Gemarkung Beeck		Flur 23	Flurstück 78	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
1	<p>belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Stockumer Straße 21 Gemarkung: Beeck Flur 23 Flurstück 79 Straße und Hausnummer: Stockumer Straße 23 Gemarkung: Beeck Flur 23 Flurstück 78</p> <p>begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Stockumer Straße 23 Gemarkung: Beeck Flur 23 Flurstück 78</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der o. g. belasteten Grundstücke zugunsten des begünstigten Grundstücks gemäß § 31 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit gültigen Fassung zur seitlichen Gebäudekante des begünstigten Grundstücks einen Schutzstreifen in einer Mindestbreite von 5,00 m von Gebäuden freizuhalten. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 27.10.2014 ist die Fläche des Sicherheitsabstandes kreuzweise grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von den Eheleuten Iris Beate und Hans-Joachim Stein sowie Dill und Recep Baskurt am 13.05.2015 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 13.05.2015.</p>			<p>s. auch Baulastenblatt Nr. 12.991, S. 1, lfd. Nr. 1, gleichlautende Eintragung für das Grundstück Stockumer Str. 21.</p>

Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 3

bin/sind Eigentümer des nachfolgend genannten belasteten Grundstückes und übernehme(n) hiermit gemäß § 83 BauO NRW als öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde Duisburg die nachstehend näher beschriebene Baulast :

belastetes Grundstück:

Straße und Hausnummer:	Stockumer Straße 21	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	23	79

Straße und Hausnummer:	Stockumer Straße 23	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	23	78

begünstigtes Grundstück:

Straße und Hausnummer:	Stockumer Straße 23	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beeck	23	78

Bezeichnung der Baulast

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der o. g. belasteten Grundstücke zugunsten des begünstigten Grundstücks gemäß § 31 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit gültigen Fassung zur seitlichen Gebäudekante des begünstigten Grundstücks einen Schutzstreifen in einer Mindestbreite von 5,00 m von Gebäuden freizuhalten.

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 27.10.2014 ist die Fläche des Sicherheitsabstandes kreuzweise grün schraffiert gekennzeichnet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

Der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis stimme(n) ich/wir zu. Mir/Uns ist bekannt, dass nur die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast verzichten kann.



Die/Der Unterzeichner

ist Eigentümer des belasteten Grundstücks.

ist Erbbauberechtigter des belasteten Grundstücks.

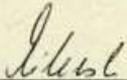
hat seine Bevollmächtigung durch den Eigentümer oder Erbbauberechtigten nachgewiesen.

ist mir von Person bekannt.

hat sich ausgewiesen durch Personalausweis Reisepass _____

Die vorstehende Unterschrift wurde heute vor mir geleistet.

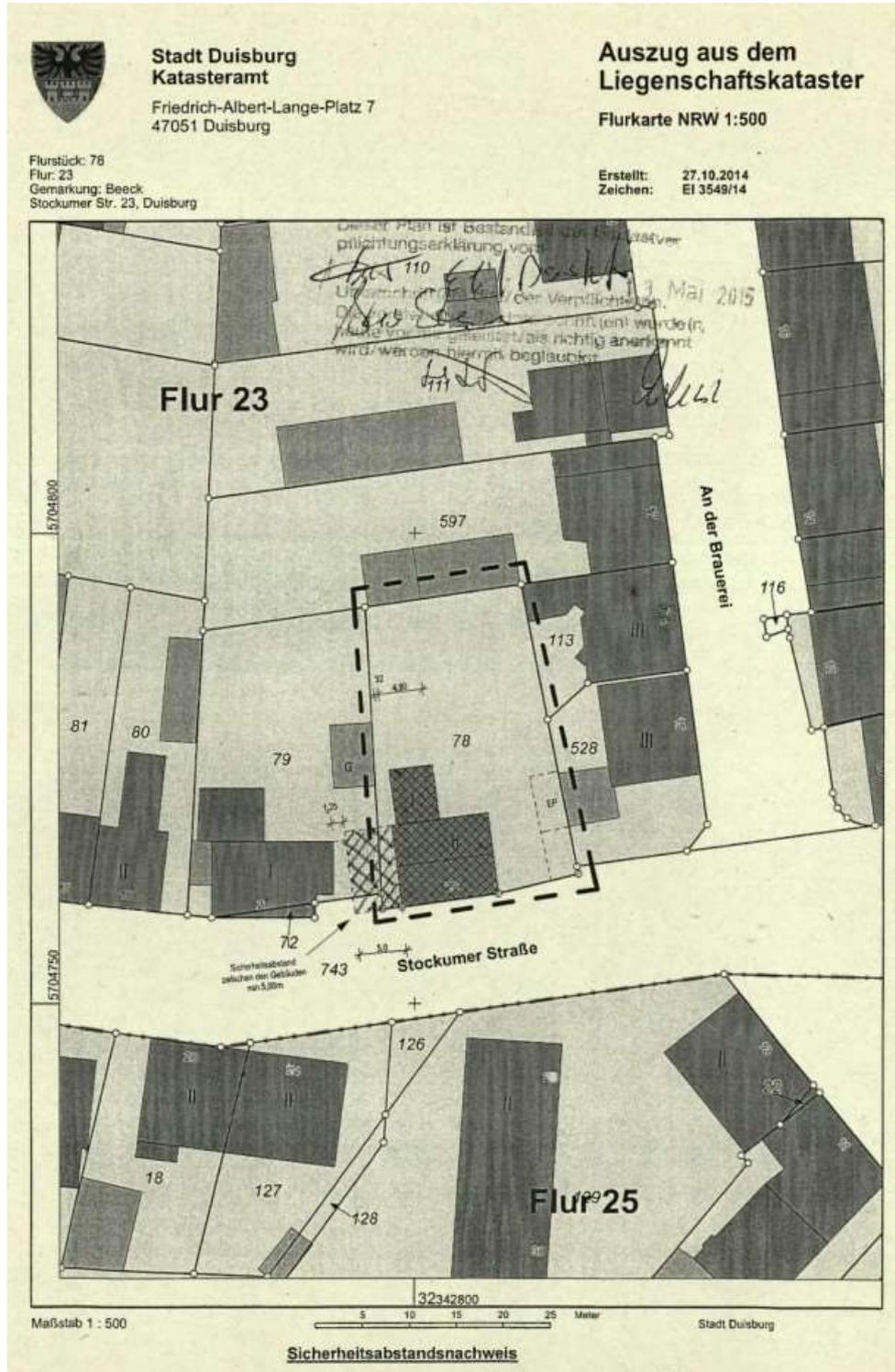
Duisburg, den 13. Mai 2015


Milewski

Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 3



Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg