

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Graf-Gumprecht-Straße 22
46519 Alpen

☎ 0 28 02 / 94 85 05
☎ 0 28 02 / 94 85 06



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 17,
Flurstück 1459“**

Straßburger Straße 11

47229 Duisburg

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friedersheim“)



Der **Verkehrswert** des **Grundstücks** wurde zum
Stichtag **21. September 2023** ermittelt mit

rd. 147.000,- €

(Teilinnenbesichtigung)

Ausgefertigt am 06. Dezember 2023

Internetversion

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

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

- Bewertungsobjekt : das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 17, Flurstück 1459“
- Postalische Anschrift : Straßburger Straße 11
47229 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friedersheim“)
- Auftraggeber : Amtsgericht Duisburg
Kardinal-Galen-Straße 124-132
47058 Duisburg
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Duisburg vom

02. März 2023

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.

- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230015AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 105 K 004/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
- Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 23. März 2023
 - fernmündliche Auskunft der Stadt Duisburg über das zu berücksichtigende Planungsrecht vom 29. März 2023
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 23. März 2023
 - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 22. März 2023
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 27. April 2023
 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 27. März 2023 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 5979
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 24. März 2023
 - Grundbuchauszug vom 19. Januar 2023 in beglaubigter Ablichtung

- Inbesitznahmebericht vom 01.03.2023 des in dem Verfahren bestellten Zwangsverwalters
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2023
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 29. August 2023 und 21. September 2023
- etc.

Besichtigungstermine : 29. August 2023 und 21. September 2023

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte lediglich in Teilbereichen durchgeführt werden, so dass der Eindruck der in Augenschein genommenen Räumlichkeiten als charakteristisch zu betrachten ist und somit auf die nicht besichtigten Bereiche, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, übertragen werden kann.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition die Durchführung einer vollständigen Innenbesichtigung empfohlen. **Für die nicht besichtigten Räumlichkeiten wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Wertermittlungsstichtag : **21. September 2023**

Qualitätsstichtag : **21. September 2023**

Allgemeine Hinweise:

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis.....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	9
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	9
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	9
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung.....	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung.....	13
3.5.	Grundstücksform und –größe	13
3.6.	Topografie.....	14
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen.....	15
3.9.	Erschließung.....	15
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	17
4.3.	Denkmalschutz	17
4.4.	Baulasten.....	18
4.5.	Altlastenkataster	22
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation.....	23
6.	Objektbeschreibung	24
6.1.	Allgemein	24
6.2.	Vermarktungsfähigkeit.....	25
6.3.	Energetische Qualität	26
6.4.	Raumprogramm.....	26
6.5.	Baubeschreibung.....	26
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	27
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	28
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	29
6.5.4.	Besondere Bauteile	30
6.5.5.	Besondere Einrichtungen	30
6.5.6.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	30
7.	Wohnflächenberechnung.....	33

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	35
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	35
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	35
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	35
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	36
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	36
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	37
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	37
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	38
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	40
9.1.	Bodenrichtwert.....	40
9.2.	Bodenwertermittlung.....	41
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	42
10.	Ertragswertverfahren	43
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	43
10.2.	Ertragswertermittlung.....	45
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	46
11.	Sachwertverfahren	49
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	49
11.2.	Sachwertermittlung	52
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	53
12.	Verkehrswertermittlung	56
13.	Schlussbestimmung.....	58
14.	Verzeichnis der Anlagen	59

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Rheinhausen, Flur 17,
Flurstück 1459“**

Straßburger Straße 11

47229 Duisburg

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“)

zum Wertermittlungstichtag

21. September 2023

(Teilinnenbesichtigung)

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	63.300 €
----------------------------------	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	147.000 €
------------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	157.000 €
---------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>147.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

EINHUNDERTSIEBENUNDVIERZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 17, Flurstück 1459“

Postalische Anschrift : Straßburger Straße 11
47229 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friedersheim“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 19. Januar 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 20311**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

Ifd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Rheinhausen</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>17</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>1459</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Straßburger Straße 11</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		Fläche	:		303 m²

anrechenbare Gesamtfläche	:	303 m²
--------------------------------------	---	--------------------------

Hinweise	:	Die Fläche wurden am 22. März 2023 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
----------	---	---

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

Folgende Rechte:

Ifd. Nr. 1	:	Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die</i> [REDACTED] <i>GmbH mit Sitz in Duisburg folgenden Inhalts:</i>	

Dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks ist es untersagt, auf dem Grundstück Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung oder Verteilung von Wärme, zur Raumheizung oder der Erzeugung oder Verteilung von Warmwasser dienen. Hat

gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 5. Oktober 2000 (UR-Nr. 394/2000 des Notars Dr. [REDACTED], Bremen).

Eingetragen am 25. Oktober 2000.

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die [REDACTED] GmbH mit Sitz in Duisburg hat das Recht zur Errichtung, Änderung, Erneuerung, Unterhaltung und den Betrieb einer Wärmeversorgungs- und Wärmeerzeugungs- und Versorgungsanlage einschließlich der erforderlichen Zu- und Ableitungen und des sonstigen Zubehörs auf dem belasteten Grundstück. Die [REDACTED] GmbH mit Sitz in Duisburg ist des weiteren berechtigt, durch Mitarbeiter oder beauftragte Dritte das Grundstück und die aufstehenden Gebäude zur Überwachung der technischen Anlagen und zur Errichtung und zur Vornahme von Arbeiten jeder Art jederzeit zu betreten und befahren zu lassen. Hat gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 1.

Bezug: Bewilligung vom 5. Oktober 2000 (UR-Nr. 394/2000 des Notars Dr. [REDACTED], Bremen).

Eingetragen am 25. Oktober 2000.

sind mit dem belasteten Grundstück von Rheinhausen Blatt 72 hierher übertragen am 22.10.2013.

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Verfügungsbeschränkung des [REDACTED], geboren am [REDACTED], gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Duisburg, 63 IK 231/21).

Eingetragen am 18.11.2021.

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Über das Vermögen des [REDACTED], geboren am [REDACTED], ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Duisburg, 63 IK 231/21).

Eingetragen am 02.05.2022.

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 105 K 004/23).

Eingetragen am 19.01.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahren (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachten unterstellt wird, dass das zu betrachtende Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 22. März 2023 unterliegt das hier zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung :	Rheinhausen	Flur :	17
Flurstücke :	1459	Lage :	Straßburger Straße 11 47198 Duisburg

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

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

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

In Duisburg leben rd. 507.000 Einwohner, davon rd. 124.700 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 24,6 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2022; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat September 2023 rd. 12,7 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,2 %) und des Bundesdurchschnittes (5,7 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 28. November 2023).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg ist seit Beginn der 90er Jahre negativ verlaufen und die Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik der Stadtverwaltung Duisburg prognostizierte des Weiteren in ihrem Bericht aus dem Jahr 2021 ein leichtes Absinken der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2035 auf ca. 501.000 Einwohner.

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“, westlich des Rheins sowie rd. 8,5 km südwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der seit dem Jahre 1975 der Stadt Duisburg zugehörige Stadtbezirk „Rheinhausen“ (vorher handelte es sich um eine eigenständige Kommune) weist auf einer Fläche von rd. 39 km² rd. 78.500 Einwohner auf, was einer Bevölkerungsdichte von rd. 2.020 Einwohner/km² entspricht; bei rd. 16.000 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil rd. 20,3 %). Die fast hundertjährige sehr erfolgreiche Industriegeschichte des Stadtbezirks endete im August 1993 und gründete sich ursprünglich auf der Ansiedlung der Firma Krupp mit ihrem Hüttenwerk sowie der damit einhergehenden Produktion diverser Stahlarten. Desweiteren waren zwei Zechen in Rheinhausen ansässig (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2022; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Mit einer Fläche von rd. 12,5 km² ist der Stadtteil „Friemersheim“ der flächenmäßig größte Stadtteil des insgesamt fünf Stadtteile umfassenden Stadtbezirks. Er befindet sich im südöstlichen Bereichsgebiet von „Rheinhausen“, wird hier vor allem vom Flussverlauf des Rheins natürlich begrenzt und war bis zur Eingemeindung in die Stadt Duisburg im Jahre 1975 kommunaler Teil der bis dato selbständig existierenden Stadt „Rheinhausen“. Die in diesem Stadtteil existenten (Brach-)Flächen des ehemaligen Hüttenwerksgeländes (der Firma Krupp), welche den gesamten Nordosten des Stadtteils „Friemersheim“ einnehmen, wurden in jüngster Vergangenheit mit Hilfe der Ausweisung

als neue Industrie- und Gewerbeflächen durch vermehrte Unternehmensansiedlung wiederbelebt.

Im Stadtteil „Friemersheim“ selbst leben rd. 12.100 Einwohner, davon rd. 2.500 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 20,5 % darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2022; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Das öffentliche Straßengelände „Straßburger Straße“ liegt mitten in einem mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesenen Wohnviertel und verfügt über eine Gesamtlänge von rd. 200 m. Es zweigt in nördlicher Himmelsrichtung von der „Metzer Straße“ ab, quert nach rd. 2/3 seiner Gesamtlänge die „Spichernstraße“ und ist ab diesem Punkt bis zum Ende als Sackgasse ausgestaltet. Das Bewertungsobjekt befindet sich in diesem letzten Drittel und damit in dem Bereich der Sackgasse. Bei den beiden öffentlichen Verkehrsflächen „Metzer Straße“ als auch „Spichernstraße“ handelt es sich um Straßenzüge, welche in ihrem weiteren Verlauf über Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils „Friemersheim“ als auch des Stadtbezirks „Rheinhausen“ verfügen.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch eine 2-geschossige Mehrfamilienwohnhausbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. In diesem Zusammenhang verbleibt anzumerken, dass es sich bei dem gesamten Einzugsgebiet der näheren Nachbarschaft um die sogenannte „Borgschenk-Siedlung“, eine Arbeitersiedlung aus den 1920er und 1930er Jahren, handelt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteilzentrums „Friemersheim“, in den nahe gelegenen Stadtteilzentren der weiteren Stadtteile „Rheinhausens“ als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 8,5 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Friemersheim“ insbesondere im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft sowie den sonstigen Gegebenheiten um eine als „einfach“ zu klassifizierende Wohnlage handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Rheinhausen (600)
Ortsteil/Stadtteil	:	Friemersheim (604)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	507.073 (Stand 31.12.2022)
Einwohnerzahl d. Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	78.745 (Stand 31.12.2022)
Einwohnerzahl d. Stadtteils „Friemersheim“	:	12.122 (Stand 31.12.2022)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	rd. 38,68 km ²
Größe des Stadtteils „Friemersheim“	:	rd. 12,7 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: www.duisburg.de,
Abrufdatum 28. November 2023)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 923, 920 E, NE 27, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt, innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der weiteren Nachbarstädte (z. B. Krefeld und Moers) ist u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg Sedanstraße“ in einer Entfernung von rd. 270 m als auch „Duisburg Bücken“ in einer Entfernung

von rd. 160 m fußläufig zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, ca. 8,5 km entfernt, gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

Darüber hinaus verfügt der Stadtbezirk „Rheinhausen“ mit den (Stadtteil-)Bahnhöfen „Duisburg-Rumeln“ im Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ und „Rheinhausen“ im Stadtteil „Friedersheim“ über zwei Anschlüsse an den öffentlichen Schienennahverkehr, von welchen Regionalbahn- bzw. Regionalexpressverbindungen in Richtung Xanten (mit Haltepunkten in Moers und Rheinberg) sowie in Richtung Aachen (mit Haltepunkten in Mönchengladbach und Viersen) als auch Essen existieren. Beide Bahnhöfe befinden sich in einem Umkreis von rd. 1,5 km vom Bewertungsobjekt.

2.) Individualverkehr

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

Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet. Auf der Nord-Süd-Achse kreuzen die Bundesautobahnen A 57, A 59 und die A 3 die Stadt, auf der West-Ost-Achse die A 40 und die A 42.

In einer Entfernung von rd. 7 km befinden sich die Autobahnauffahrten „Krefeld Gartenstadt“ sowie „Moers Kapelle“ zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen (NL) – Köln). In rd. 8,0 km sind die Anschlussstellen „Moers-Zentrum“ als auch „Duisburg-Rheinhausen“ zur Bundesautobahn A 40 (Venlo (NL) – Dortmund) erreichbar.

Mit dem Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ in einer Entfernung von rd. 30 km ist ergänzend ein Zugang zum internationalen Luftverkehr gegeben.

3.) größere Städte in der Umgebung

Duisburg (Innenstadt)	:	rd. 8,5 km
Moers	:	rd. 10,0 km
Krefeld	:	rd. 15,0 km
Mülheim	:	rd. 30,0 km
Oberhausen	:	rd. 30,0 km
Düsseldorf	:	rd. 30,0 km
Essen	:	rd. 35,0 km
Bottrop	:	rd. 40,0 km
Köln	:	rd. 70,0 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. in der Nachbarschaft und somit innerhalb des Stadtteils „Friedersheim“, in den weiteren Stadtteilzentren des Stadtbezirks „Rheinhausen“ sowie in den angrenzenden Stadtteilzentren der Nachbarstädten Moers und Krefeld gegeben.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 8,5 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

3.4. Schulische Versorgung

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

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

Im näheren Einzugsgebiet (Stadtteile „Rumeln-Kaldenhausen“, „Bergheim“ und „Rheinhausen-Mitte“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 5 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und -größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friedersheim“, westlich des Rheins und trägt die katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Rheinhausen, Flur 17, Flurstück 1459“. Es weist eine Größe von 303 m² auf, grenzt östlich auf einer Länge von rd. 14,3 m an das öffentliche Straßengelände „Straßburger Straße“ an und ist nahezu rechteckig zugeschnitten.

Bei der vorhandenen baulichen Anlage handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in 2-geschossiger Bauweise, welches über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt verfügt und als Straßenrandbebauung gelegen ist. Das Bauwerk ist in geschlossener Bauweise einer Reihenhausbauweise, bestehend aus insgesamt fünf Wohngebäuden, errichtet sowie Bestandteil der Arbeitersiedlung „Borgschenhof-Siedlung“, welche in den 1920er und 1930er Jahren entstand.

Ferner befindet sich rückwärtig des Mehrfamilienwohnhauses eine Holzgartenlaube, welche in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist. Da es sich dabei nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, das ausreichend beständig und standfest ist, handelt, unterliegt eine derartige bauliche Anlage auch nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.



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

Gebäudeeinmessung gemäß §16 (VermKatG NRW)

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

Ausmaße der Verfahrensfläche

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 1459	14,3 m	21,2 m	303 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt^{1.)}. Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass Grenzüberschreitungen der vorhandenen baulichen Anlage nicht bestehen.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Topografie

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

Der unbebaute Teil der Verfahrensfläche ist rückwärtig des Wohnhauses gelegen und präsentiert sich weitgehend in einem erheblich vernachlässigten Erhaltungszustand. Unmittelbar an die bauliche Anlage anschließend befindet sich ein gepflasterter Freisitz sowie in weiterer westlicher Richtung eine Gartenfläche nebst Holzgartenlaube in vorgenanntem Zustand.



gepflasterter Freisitz

Ferner sind Einfriedungen in Form eines Metallstabzaunes entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Weitere außergewöhnlich signifikante topographische Merkmale weist die zu betrachtende Fläche nicht auf.

Im Ergebnis verbleibt festzustellen, dass sich die gesamte Topografie in einem äußerst ungepflegten Zustand befindet und weitgehend von einer ortsüblichen Gartengestaltung abweicht.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.



Hausgarten nebst Holzgartenlaube

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

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

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

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 29. August 2023 und 21. September 2023 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche wird, auch bedingt durch die Ausgestaltung als Sackgasse in diesem Bereich, vorwiegend von den Anwohnern gebildet und ist vor diesem Hintergrund als gering zu bezeichnen.

Wertbeeinflussende Immissionseinflüsse, welche über die Entwicklung des Bodenrichtwertes hinausgehen, sind somit nicht existent.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Straßburger Straße“, bei welchem es sich um eine innerstädtische Verkehrsstraße in einem Wohngebiet handelt, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Sie wird im Bereich des Bewertungsobjektes als Sackgasse geführt, verfügt über einen

asphaltierten Fahrbahnbereich sowie beidseitig plattierte Gehwege als auch Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang. Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind beidseitig der öffentlichen Verkehrsfläche in Form eines plattierten Parkstreifens vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 23. März 2023 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung des Grundstücks i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits abgegolten.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß fernmündlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 29. März 2023 befindet sich das zu betrachtende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung :	Rheinhausen	Flur :	17
Flurstücke :	1459	Lage :	Straßburger Straße 11 47198 Duisburg

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

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

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

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

4.2. Bauordnungsrecht

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

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

4.3. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen Bodendenkmäle (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmäle, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen. Denkmäle, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmäle, sind in einer Denkmälliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmälbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmälgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

Historisch betrachtet ist der Denkmälerschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmälerschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmälerschutz.

Die Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmälbehörde“ teilte am 27. April 2023 schriftlich mit, dass es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmälgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmäl) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmälenschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmäl** im Sinne des § 2 Abs. 1 und 5 DSchG NRW handelt. Dennoch wurde im vorgenannten Schriftsatz der Denkmälbehörde angemerkt, dass für das verfahrensgegenständliche Grundstück folgende hinreichende archäologische Hinweise auf ein Bodendenkmäl vorliegen:

Bodendenkmäl eines „Gräberfelds der römischen Kaiserzeit“.

Hinweis: Nach § 1 Denkmälenschutzgesetz NRW sind Bodendenkmäler zu schützen. Nach § 9 Abs. 1 Denkmälenschutzgesetz NRW bedürfen alle Maßnahmen, die eine Veränderung des Bodendenkmäls verursachen, einer denkmälrechtlichen Erlaubnis. Die denkmälrechtliche Erlaubnis wird in einem solchen Fall Nebenbestimmungen enthalten, in denen Art und Umfang der vorhergehenden archäologischen Untersuchungen bestimmt sind. Nach § 27 Denkmälenschutzgesetz NRW besteht generell für den Veranlasser eine Kostentragungspflicht für alle archäologisch notwendigen Untersuchungen. Das Denkmälenschutzgesetz NRW § 16 bestimmt außerdem, dass alle entdeckten Bodendenkmäler von jedem Entdecker sofort anzuzeigen und unverändert mindestens eine Woche zu erhalten sind.

Bedingt durch den Umstand, dass einerseits ein **nicht** denkmälgeschütztes Bestandsgebäude verfahrensgegenständig sowie andererseits das Bewertungsgrundstück **nicht** Bestandteil eines eingetragenen Bodendenkmäls ist, sind denkmälenschutzrechtliche Belange **nicht** betroffen. Ferner bedarf der o. g. Hinweis auf das Bodendenkmäl „Gräberfelds der römischen Kaiserzeit“ vertiefenderer Untersuchungen, um die vorgetragenen archäologischen Hinweise ggf. entsprechend zu bestätigen.

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

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken. Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

Gemäß schriftlicher Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 27. März 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung :	Rheinhausen	Flur :	17
Flurstücke :	1459	Lage :	Straßburger Straße 11 47198 Duisburg

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: Duisburg		Baulastenblatt Nr. 5979	Seite: 1
Grundstück: Straßburger Straße 11			
Gemarkung: Rheinhausen	Flur: 17	Flurstück: 1459	
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	2	3	
1	<p><u>belastetes Grundstück:</u></p> <p>Straße und Hausnummer: Straßburger Straße 9</p> <p>Gemarkung : Rheinhausen Flur : 17 Flurstück : aus 982</p> <p>Straße und Hausnummer: Straßburger Straße 11</p> <p>Gemarkung : Rheinhausen Flur : 17 Flurstück : aus 982</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast</u></p> <p>Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der noch zu bildenden o. g. belasteten Grundstücke, die auf der geplanten Grundstücksgrenze zur gemeinsamen Nutzung errichtete Brandwand, im Falle des Abbruchs eines der genannten Gebäude, die gemeinsame Brandwand im Sinne des § 15 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung, zu erhalten.</p> <p>In dem der Baulastenerklärung beigefügten Lageplan vom 07.06.2000 ist die Brandwand, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, grün gekennzeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p>	<p>s. auch Baulastenblatt Nr. 5978, S. 1 lfd. Nr. 1, gleichlautende Eintragung für das Grundstück Straßburger Straße 9</p>	

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diese Eintragung stützt sich auf die von der Firma [REDACTED] mbH, vertreten durch Herrn [REDACTED], am 02.08.2000 abgegebene Baulastenerklärung. Eingetragen am 25.08.2000
--

Baulastenverzeichnis von: Duisburg Baulastenblatt Nr. 5979 Seite: 2		
Grundstück: Straßburger Straße 11		
Gemarkung: Rheinhausen Flur: 17 Flurstück: 1459		
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
2	<p><u>belastetes Grundstück:</u></p> <p>Straße und Hausnummer: Straßburger Straße 11</p> <p>Gemarkung : Rheinhausen Flur : 17 Flurstück : aus 982</p> <p>Straße und Hausnummer: Straßburger Straße 13</p> <p>Gemarkung : Rheinhausen Flur : 17 Flurstück : aus 982</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast</u></p> <p>Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der noch zu bildenden o. g. belasteten Grundstücke, die auf der geplanten Grundstücksgrenze zur gemeinsamen Nutzung errichtete Brandwand, im Falle des Abbruchs eines der genannten Gebäude, die gemeinsame Brandwand im Sinne des § 15 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung, zu erhalten.</p> <p>In dem der Baulastenerklärung beigefügten Lageplan vom 07.06.2000 ist die Brandwand, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, grün gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulastenerklärung.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die von der Firma [REDACTED] mbH, vertreten durch Herrn [REDACTED], am 02.08.2000 abgegebene Baulastenerklärung. Eingetragen am 25.08.2000</p>	<p>s. auch Baulastenblatt Nr. 5980, S. 1 lfd. Nr. 1, gleichlautende Eintragung für das Grundstück Straßburger Straße 13</p>

Beurteilung der Baulasten:

Grundsätzlich ist die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere Gebäude nach den landesrechtlichen Bauvorschriften zulässig, wenn mittels Baulast gesichert ist, dass im Falle eines Abbruchs eines der Gebäude oder Teilen davon die gemeinsamen Bauteile bestehen bleiben. Vor diesem Hintergrund sind diese Baulasten daher immer dann erforderlich, wenn einzelne Gebäudeteile als Bauteil für mehrere Gebäude fungieren.

Dabei handelt es sich in erster Linie um gemeinsame Gebäudetrennwände, die an oder auf der Grenze stehen und als Außenwand gleich zwei Gebäuden dienlich sind. Es handelt sich also um Gebäudeteile, welcher in konstruktiver und/oder funktionaler Hinsicht für den Bestand eines bzw. in diesem Fall für mehrerer Gebäude erforderlich sind. Belastet werden beide betroffenen Grundstücke, wenn sich das Bauteil auch auf beiden Grundstücken befindet.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes für ein Grundstück, welches über eine solche Baulasteintragung verfügt, insbesondere wenn die Grundstücksgrenze mittig des gemeinsamen Bauteils verläuft, besteht kein wesentlicher Werteeinfluss. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ohne Baulast zwei grenzständige Wände unabhängig voneinander errichtet werden müssen, was einen größeren Flächenverbrauch zur Folge gehabt hätte. Andererseits bleibt bei dem Abbruch eines der beiden Gebäude ein Grundstücksstreifen auf dem Abbruchgrundstück durch den dann verbleibenden Brandschutzwandanteil bebaut, was ggf. für eine weitere Planung eine Einschränkung darstellen könnte.

Bedingt durch die vorstehende Erläuterung, insbesondere des Umstandes, dass sich die bestehenden Vor- und Nachteile insgesamt aufheben, löst die verzeichnete Baulast im vorliegenden Bewertungsfall keine Wertrelevanz aus.

Der Bodenwertermittlung wird daher der fiktiv baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 29. August 2023 und 21. September 2023 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 24. März 2023 besteht für das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten zu betrachtende Grundstück **kein** konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Ferner ist für das Duisburger Stadtgebiet folgendes bekannt bzw. schriftlich vom Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Fachbereich Untere Bodenschutzbehörde, mitgeteilt worden:

In einigen Bereichen des Stadtgebietes ist mit Auffüllmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

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

Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Für die innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens durchzuführende Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation berücksichtigt, wie sie bereits bei der Ableitung des Bodenrichtwertes eingeflossen sind. Sollten weitere Untersuchungen des verfahrensgegenständigen Grund und Bodens verkehrswertrelevante Ergebnisse liefern, so sind deren Auswirkungen ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 24. März 2023 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Die Namen der Mieter werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich nicht existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliches bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurde im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen (Teilinnenbesichtigungen) **nicht** festgestellt.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Ein offensichtlicher Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 29. August 2023 und 21. September 2023 nicht. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich die örtlichen Besichtigungen lediglich auf einen Teilbereich beschränkte und somit eine diesbezüglich abschließende Beurteilung nicht möglich ist.

Bestehen baubehördliche Lasten oder Auflagen

Weitere baubehördliche Lasten oder Auflagen, welche innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bisher noch nicht genannt worden sind, sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht abgeleitet werden.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist mit einem Wohnhaus (Vierfamilienwohnhaus) nebst PKW-Garage wie folgt bebaut:

Allgemeine Angaben

- Mehrfamilienwohnhaus:**
- Massivbauweise
 - 2-geschossig, teilweise ausgebauten Dachgeschoss
 - vollständig unterkellert
 - Satteldach mit garten- und straßenseitiger Dachgaube
 - Vollgeschoss gemäß § 2(5) BauO NRW: II
 - Baujahr: ca. 1930 (geschätztes Baujahr)

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“, innerhalb eines Wohngebietes, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 17, Flurstück 1459“ und ist im Wesentlichen mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

Das Wohngebäude wurde ca. im Jahre 1930 in konventioneller Massivbauweise errichtet, weist eine 2-geschossige Bauweise mit teilausgebautem Dachgeschoss auf und ist vollständig unterkellert. Es beherbergt gegenwärtig fünf Wohneinheiten, von denen je zwei Einheiten im Erd- und Obergeschoss gelegen und eine weitere einen Teilbereich des Dachgeschosses in Anspruch nimmt; bedingt durch die Anordnung der Wohneinheiten handelt es sich in Bezug auf den Gebäudetyp somit weitgehend um einen sogenannten „Zweispänner“.

Die Raumprogramme (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) der jeweiligen Einheiten sind, entsprechend den Kenntnissen der erfolgten Teilinnenbesichtigungen, einfach bemessen als auch übersichtlich sowie funktional gestaltet. Darüber hinaus besteht offensichtlich eine angemessene natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume, so dass diesbezüglich keine Besonderheiten bestehen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Bauzeichnungen vom verfahrensgegenständlichen Gebäude weder beim Bauaktenarchiv der Stadt Duisburg existieren noch aus anderweitigen Quellen zur Gutachtenerstellung vorliegen.

Während für die Hauptgewerke der baulichen Anlage im Wesentlichen eine bauzeitliche Qualität und Ausführung besteht, kann für die Ausbaugewerke aufgrund äußerlich ersichtlicher Indizien sowie aufgrund der erfolgten Teilinnenbesichtigung ein gegenüber dem Entstehungszeitpunkt teilmodernisierter Zustand angenommen werden. Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Obwohl offensichtlich das zur Bewertung anstehende Gebäude einer Modernisierung unterlag, wodurch die vorgenannte Anhebung der Restnutzungsdauer resultiert, wurden dennoch im Rahmen

der erfolgten Teilinnenbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus werden die vorgefundenen Ausbaugewerke lediglich einfachen Ansprüchen gerecht und weisen erneut eine leichte Überalterung auf, welche innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren durch entsprechende Wertansätze berücksichtigt wird. Für die erforderlichen Baumaßnahmen (Beseitigung von Mängeln und Schäden) wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Auch wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu berücksichtigen Missstände aufgrund einer Teilinnenbesichtigung nicht abschließend ist und somit einem potentiellen Interessenten empfohlen wird, eine vollständige Besichtigung des Bewertungsobjektes durchzuführen und ggf. den innerhalb dieses Gutachtens angesetzten Abschlag auf dieser Grundlage entsprechend zu modifizieren. Ein Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit der Innenbesichtigung und den damit verbundenen Annahmen, welcher von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Die Außenanlagen sind insgesamt äußerst einfach konzipiert und präsentieren sich weitgehend in einem desolaten als auch vernachlässigten Erhaltungszustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft stuft der Unterzeichnende, bedingt durch den bestehenden Zustand der baulichen Anlage, als leicht „eingeschränkt“ ein. Einem potentiellen Interessenten wird eine ergänzende Innenbesichtigung vor einer Vermögensdisposition nahegelegt.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

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

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

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

6.3. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG).

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "G" (200 -249 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen konnte lediglich die Wohneinheit im Obergeschoss-links als auch die Wohneinheit im Dachgeschoss besichtigt werden. Bedingt durch den Umstand, dass zur Gutachtenerstellung keine Grundrisszeichnungen des Bewertungsobjektes vorlagen, wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass die verbleibenden Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss mit der besichtigten Einheit im Obergeschoss-links vergleichbar bzw. identisch sind.

Kellergeschoss: Kellerflur, Heizungskellerraum mit Fernwärmeübergabestation, diverse Abstellkellerräume, Waschkellerraum

Erdgeschoss:	Allgemein:	Treppenhaus
	Einheit Nr. 1 (EG-links):	Wohnungsdiele, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Küche
	Einheit Nr. 2 (EG-rechts):	Wohnungsdiele, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Küche

Obergeschoss:	Allgemein:	Treppenhaus
	Einheit Nr. 3 (OG-links):	Wohnungsdiele, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Küche
	Einheit Nr. 4 (OG-rechts):	Wohnungsdiele, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Küche

Dachgeschoss:	Allgemein:	Treppenhaus, Speicher
	Einheit Nr. 5 (DG):	Wohnungsdiele, Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur und Badezimmer

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 29. August 2023 und 21. September 2023 (Teilinnenbesichtigung) sowie auf die

aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton (B80), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass Abdichtungsvorkehrungen gegen Erdfeuchte im Rahmen der Bauwerkerrichtung, entsprechend den Erfordernissen, getroffen worden sind.
Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung wurde jedoch festgestellt, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz offensichtlich nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Fassade : Die Fassadenflächen sind mit einem Ziegelsteinmauerwerk erstellt.
- Außendämmung : Eine gesonderte Wärmedämmung ist nicht vorhanden.
- Innenwände : Die Innenwände bestehen im Wesentlichen aus einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv, gemäß statischen Erfordernissen sowie teilweise aus Leichtbauwänden (Bimssteinmauerwerk, Ständerwerkskonstruktion, etc.) in ebenfalls vorgenannter Ausführung und Qualität.
- Dachkonstruktion : Das Wohngebäude verfügen über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen des Wohnhauses sind mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt.
- Dachgauben : Straßen- und gartenseitig sind Dachgauben existent, welche konstruktiv an das Dachgebälk montiert sind. Außenseitig sind die Dachgauben mit Schieferplatten eingekleidet.

- Dämmung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachflächen im ausgebauten Bereich in ausreichendem Umfang gedämmt sind. Eine Dämmung im Bereich des Speichers ist nicht existent.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink.
- Geschossdecken : Bei den Geschossdecken handelt es sich um Stahlbetondecken in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Geschosstreppen : Zum Kellergeschoss führt eine einfache Betontreppe in bauzeittypischer Ausführung und Qualität, deren Tritt- und Setzstufen unbehandelt belassen sind. Einseitig ist ein Metallrohrhandlauf existent.
- Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss führt eine geschlossene Holztreppe mit Zwischenpodesten, Holzstabgeländer und Holzhandlauf in vorgenannter Güte.
- Ferner ist gartenseitig eine zweistufige Kelleraußentreppe aus Beton mit beidseitigem Metallgeländer vorhanden.

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Soweit ersichtlich besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in mäßiger Anzahl sowie einfacher Qualität und Ausführung.
- Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt.
- Heizungsanlage : Das Gebäude ist mit einem Fernwärmeanschluss samt Übergabestation im Kellergeschoss ausgestattet.
- Die Beheizung der Wohn- und Aufenthaltsräume erfolgt im Wesentlichen mittels einfacher Radiatoren sowie mittels Flachheizkörpern, welche jeweils mit Thermostatventilen als auch Wärmemengenzählern ausgestattet sind.
- Warmwasseraufbereitung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Warmwasseraufbereitung ebenfalls durch den Fernwärmeanschluss erfolgt.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

- Barrierefreiheit** : Der Zugang zum Gebäude ist nahezu schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Schallschutz** : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz** : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Küchen** : In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
- Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge** : Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden.
- Es besteht insgesamt eine einfache Qualität und Ausführung.
- Bei den Fußbodenbelägen handelt es sich überwiegend um PVC-, Laminat- und Teppichbelägen sowie um Fliesenbeläge im Bereich der Bäder.
- Die Wandflächen sind im Wesentlichen mit individuellen Tapetenbelägen sowie in den Bädern mit Fliesenbelägen ausgestattet. Teilweise sind Raufasertapeten verwendet worden, welche zusätzlich mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet worden sind.
- Die Deckenflächen sind verputzt, teilweise lediglich deckend gestrichen sowie teilweise mit Raufasertapeten beklebt und ebenfalls mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet.
- Im Kellergeschoss sind die Wandflächen weitgehend unbehandelt belassen und deckend gestrichen. Der Fußboden ist mit einem Estrichbelag erstellt und die Stahlbetondecke unbehandelt belassen sowie deckend gestrichen.
- Fenster** : Soweit ersichtlich, sind Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-Kipp-Flügeln in mäßiger Ausführung

und Qualität vorhanden. Dachflächenfenster sind aus Holz gefertigt und ebenfalls mit einer Zweischeibenisolierverglasung ausgestattet.

Bauzeittypische Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech sind im Kellergeschoss existent.

- Rollladen : Die Fenster sind teilweise mit Kunststoffrollläden nebst Handgurten und Gurtwicklern ausgestattet.
- Türen : Eingangstüre: Bei der Hauseingangstüre handelt es sich um eine einfache Holztüre mit Lichtausschnitt.
- Kellertüren: Einfache Holzbrettertüren in bauzeittypischer Ausführung und Qualität sind im Kellergeschoss vorzufinden.
- Kelleraußentüre: Bei der Kelleraußentüre handelt es sich um eine Aluminiumtüre mit Kunststoff- und Glasfüllung in einfacher Ausführung und Qualität.
- Wohnungseingangstüren: Als Wohnungseingangstüren fungieren einfache Röhrenspantüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren nebst außenseitigem Knauf.
- Wohnunginnentüren: Einfache Röhrenspantüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren sind, soweit ersichtlich, als Innentüren innerhalb der Wohneinheiten vorhanden.
- Sanitärinstallation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz üblicher sanitärer Einrichtungen innerhalb der Wohneinheiten in einfacher Qualität und Ausführung unterstellt.

6.5.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : → Kelleraußentreppe
→ straßenseitige Dachgaube
→ gartenseitige Dachgaube

6.5.5. Besondere Einrichtungen

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

6.5.6. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

- Zustandsbesonderheiten,
Bauschäden,
Baumängel : Anlässlich der (eingeschränkten) Ortsbesichtigungen wurden an der baulichen Anlage Mängel und Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

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

Soweit ersichtlich handelt es sich um folgende Mängel und Schäden:

- erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre
- erneuerungsbedürftige Kelleraußentüre
- Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachschrägen im Bereich des Speichers
- leichte Feuchtschäden in den bautechnisch begünstigten Bereichen (z. B. Fensterleibungen, etc.)
- teilweise Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- teilweise Erneuerungsbedarf des Fugenmörtels im Sockelbereich gartenseitig
- Erneuerung von Dachflächenfenstern
- vollständiger Sanierungsbedarf der Wohneinheit im Dachgeschoss
- Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen
- Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)
- Überprüfung der Fenster nebst Erneuerung von Dichtungen
- umfangreiche Kleinreparaturen
- etc.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde. **Ferner ist anzumerken, dass eine Innenbesichtigung lediglich teilweise ermöglicht worden ist und daher die o. g. Auflistung nicht als abschließend angesehen werden kann.**

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Baubsubstanzgutachten.

- Modernisierungs-
besonderheit : Aufgrund zeitlicher Überalterung besteht insgesamt ein allgemeiner Modernisierungsbedarf nebst Erneuerung der Bäder, etc., welcher innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt verbleibt; es wird der gegenwärtige Zustand durch diesbezüglich angemessene Wertansätze berücksichtigt.
- Allgemeinbeurteilung : Der bauliche Zustand des Hauses ist mäßig. Es besteht ein deutlicher Instandhaltungsstau. Die besichtigten Wohnungen und die gemeinschaftlichen Flächen vermitteln einen vernachlässigten Gesamteindruck.

Anmerkung:

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

7. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 29. August 2023 und 21. September 2023 mit ergänzendem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Einheit Nr. 1 (EG-links):

1.) Wohnfläche: wie Einheit Nr. 3 = 48,99 m²

Wohnfläche der Einheit Nr. 1 insgesamt = 48,99 m²

Einheit Nr. 2 (EG-rechts):

1.) Wohnfläche: wie Einheit Nr. 3 = 48,99 m²

Wohnfläche der Einheit Nr. 2 insgesamt = 48,99 m²

Einheit Nr. 3 (OG-links):

1.) Wohnungsdiele: 1,14 m x 2,04 m = 2,33 m² x 1,00 = 2,33 m²

2.) Kinderzimmer: 1,92 m x 2,62 m
- 0,34 m x 0,67 m = 4,80 m² x 1,00 = 4,80 m²

3.) Wohnzimmer: 3,98 m x 3,65 m = 14,53 m² x 1,00 = 14,53 m²

4.) Schlafzimmer: 3,25 m x 4,12 m = 13,39 m² x 1,00 = 13,39 m²

5.) Badezimmer: 1,22 m x 4,07 m
- 0,40 m x 0,75 m = 4,67 m² x 1,00 = 4,67 m²

6.) Küche: 2,26 m x 4,10 m = 9,27 m² x 1,00 = 9,27 m²

Wohnfläche der Einheit Nr. 3 insgesamt = 48,99 m²

Einheit Nr. 4 (OG-rechts):

1.) Wohnfläche: wie Einheit Nr. 3 = 48,99 m²

Wohnfläche der Einheit Nr. 4 insgesamt = 48,99 m²

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Einheit Nr. 5 (DG):

1.)	Wohnungsdiele:	1,06 m	x	2,45 m	=	2,60 m ²	x	1,00	=	2,60 m ²
2.)	Abstellraum:	1,96 m	x	2,02 m						
	-	1,96 m	x	0,46 m	=	3,06 m ²	x	1,00	=	3,06 m ²
3.)	Wohnzimmer:	3,70 m	x	3,42 m						
	-	1,70 m	x	0,71 m						
	-	0,87 m	x	0,71 m	=	10,83 m ²	x	1,00	=	10,83 m ²
4.)	Schlafzimmer:	3,56 m	x	3,69 m						
	-	2,37 m	x	0,73 m	=	11,41 m ²	x	1,00	=	11,41 m ²
5.)	Küche:	3,58 m	x	5,53 m						
	-	2,87 m	x	0,72 m	=	17,73 m ²	x	1,00	=	17,73 m ²
6.)	Flur:	1,30 m	x	1,56 m	=	2,03 m ²	x	1,00	=	2,03 m ²
7.)	Badezimmer:	0,73 m	x	1,65 m						
	+	2,85 m	x	1,95 m						
	-	2,85 m	x	0,59 m	=	5,08 m ²	x	1,00	=	5,08 m ²

Wohnfläche der Einheit Nr. 5 insgesamt = 52,74 m²

Wohnfläche insgesamt:

1.)	Einheit Nr. 1 (EG-links):			siehe oben	=	48,99 m ²
2.)	Einheit Nr. 2 (EG-rechts):			siehe oben	=	48,99 m ²
3.)	Einheit Nr. 3 (OG-links):			siehe oben	=	48,99 m ²
4.)	Einheit Nr. 4 (OG-rechts):			siehe oben	=	48,99 m ²
5.)	Einheit Nr. 5 (DG):			siehe oben	=	52,74 m ²

Wohnfläche "Mehrfamilienwohnhaus insgesamt" = 248,70 m²

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Rheinhausen, Flur 17, Flurstück 1459**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil in diesem Verfahren bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) durchgeführt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Ertragswert abzuleiten, da das Bewertungsobjekt in seinen Eigenschaften erstrangig auf eine ertragsorientierte Nutzung ausgerichtet ist; der Sachwert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

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

195 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47229
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• II-III
Geschossflächenzahl:	• 0,8
Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

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

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

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,86 (intern ermittelt)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	303 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	21,2 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 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)	= 195,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.09.2023	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 200,85 €/m ²	E2
GFZ	0,8	0,86	× 1,04	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	303	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2-3	2	× 1,00	
Tiefe (m)	30	21,2	× 1,00	E4
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 208,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 208,88 €/m²	
Fläche	× 303 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 63.290,64 € rd. 63.300,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

21.09.2023 insgesamt

63.300,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		21.09.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2023</u>	
Zeitdifferenz	=	0,72	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>4,38</u>	%/Jahr
insgesamt		3,13	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03

E2

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

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

E3

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten und beträgt im vorliegenden Fall **1,04**.

E4

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

Anmerkungen

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

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung / Einheit Nr. 1, EG links	48,99		5,40	264,55	3.174,60
	2	Wohnung / Einheit Nr. 2, EG rechts	48,99		5,40	264,55	3.174,60
	3	Wohnung / Einheit Nr. 3 OG links	48,99		5,40	264,55	3.174,60
	4	Wohnung / Einheit Nr. 4 OG rechts	48,99		5,40	264,55	3.174,60
	5	Wohnung / Einheit Nr. 5, DG	52,74		5,40	284,80	3.417,60
Summe			248,70	-		1.343,00	16.116,00

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

16.116,00 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal	=	344,00 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben)	pauschal	=	344,00 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben)	pauschal	=	344,00 €
lfd. Nr. 4 (siehe oben)	pauschal	=	344,00 €
lfd. Nr. 5 (siehe oben)	pauschal	=	344,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben):	48,99 m ²	x	13,00 €/m ²	=	636,87 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	48,99 m ²	x	13,00 €/m ²	=	636,87 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben):	48,99 m ²	x	13,00 €/m ²	=	636,87 €
lfd. Nr. 4 (siehe oben):	48,99 m ²	x	13,00 €/m ²	=	636,87 €
lfd. Nr. 5 (siehe oben):	52,74 m ²	x	13,00 €/m ²	=	685,62 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 16.116,00 € = 322,32 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– 5.275,42 €

jährlicher Reinertrag

= 10.840,58 €

Reinertragsanteil des Bodens

3,25 % von 63.300,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

– 2.057,25 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 8.783,33 €

Übertrag

= 8.783,33 €

Übertrag	=	8.783,33 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)} und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}	×	15,050
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	132.189,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	63.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	195.489,12 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	195.489,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	-	48.750,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 21.09.2023	=	146.739,12 €
	rd.	147.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses (Teilinnenbesichtigung) des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

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

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen

Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 32,7 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 2,0 % ± 2,2 %.

Bedingt durch die gegenwärtige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, gegenwärtig 4,5 %, Stand 20. September 2023) und dem in diesem Zusammenhang stehenden Umstand, dass die vorhandenen Liegenschaftszinssätze aus Kauffällen der vergangenen Jahre abgeleitet worden sind, erachtet der Unterzeichnende im vorliegenden Bewertungsfall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 3,25 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

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

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

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

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

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend

berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist und somit für diesen Bereich ein mängelfreier Zustand innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-48.750,00 €
• erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre	-3.000,00 €
• erneuerungsbedürftige Kelleraußentüre	-1.750,00 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachschrägen im Bereich des Speichers	-2.000,00 €
• leichte Feuchtschäden in den bautechnisch begünstigten Bereichen (z. B. Fensterleibungen, etc.)	-4.000,00 €
• teilweise Erneuerungsbedarf des Fugenmörtels im Sockelbereich gartenseitig	-1.500,00 €
• Erneuerung von Dachflächenfenstern	-1.500,00 €
• vollständiger Sanierungsbedarf der Wohneinheit im Dachgeschoss	-16.000,00 €
• Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen	-2.000,00 €
• Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)	-1.000,00 €
• Überprüfung der Fenster nebst Erneuerung von Dichtungen	-2.000,00 €
• umfangreiche Kleinreparaturen	-5.000,00 €
Summe	-48.750,00 €

11. SACHWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

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.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	1.365,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis ^{2.)}		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	248,70 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	750,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	340.225,50 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 21.09.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	606.622,07 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	606.622,07 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		21 Jahre
• prozentual		73,75 %
• Faktor	x	0,2625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.238,29 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 159.238,29 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)} + 6.369,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 165.607,82 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 63.300,00 €

vorläufiger Sachwert = 228.907,82 €

Sachwertfaktor ^{9.)} x 0,90

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)} + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 206.017,04 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} - 48.750,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 = 157.267,04 €

rd. 157.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet.

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

2.) Berechnungsbasis

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• gartenseitige Dachgaube (durch den Wertansatz bereits berücksichtigt)	0,00 €
• straßenseitige Dachgaube (durch den Wertansatz bereits berücksichtigt)	0,00 €
• Kelleraußentreppe	750,00 €
Summe	750,00 €

4.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

7.) Restnutzungsdauer

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

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

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbekken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 4 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (159.238,29 €)	6.369,53 €
Summe	6.369,53 €

9.) Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, bestimmt und angesetzt.

Bedingt durch die gegenwärtige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, gegenwärtig 4,5 %, Stand 20. September 2023) und dem in diesem Zusammenhang stehenden Umstand, dass die vorhandenen Sachwertfaktoren aus Kauffällen der vergangenen Jahre abgeleitet worden sind, erachtet der Unterzeichnende im vorliegenden Bewertungsfall auf der vorgenannten Grundlage einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung.

Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist und somit für diesen Bereich ein mängelfreier Zustand innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft „Straßburger Straße 11 in 47229 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“ und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 17, Flurstück 1459“. Das vorgenannte Grundstück befindet sich innerhalb der Arbeitersiedlung „Borgschenk-Siedlung“, welche in den 1920er und 1930er Jahren entstand ist, weist eine Größe von insgesamt 303 m² auf und ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

Die vorgenannte bauliche Anlage ist als Reihenhaus als auch als Straßenrandbebauung in 2-geschossiger Bauweise ca. im Jahre 1930 errichtet worden, besitzt einen rechteckigen Grundrisszuschnitt und beherbergt insgesamt fünf Wohneinheiten, welche lediglich teilweise im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen besichtigt werden konnten.

Obwohl bereits Modernisierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude durchgeführt worden sind, bestehen dennoch, soweit ersichtlich, einfache Ausbauverhältnisse sowie eine teilweise zeitliche Überalterung dieser Gewerke, so dass die jeweiligen Wohneinheiten lediglich einfachen Ansprüchen des Wohnens gerecht werden. Während die einfachen Ausbauverhältnisse durch entsprechende Wertansätze innerhalb der durchgeführten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden sind, wurde für die bestehenden Mängel und Schäden ein pauschalierter Abschlag ergänzend wertmindernd berücksichtigt.

Des Weiteren wird bezüglich der Zustandsmerkmale der vorhandenen baulichen Anlage sowie den sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 21. September 2023 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	147.000 €
nach dem Sachwertverfahren zu	157.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Renditeobjekte erworben. Begründung hierzu ist, dass bei **Renditeobjekten**, im Gegensatz zu eigengenutzte Wohnobjekten, bei denen die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig

als Kaufkriterien anzusehen sind, eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) **erforderlichen Daten** zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb **stützend** angewendet und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur **Plausibilitätsprüfung** hinzugezogen.

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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, angemessener Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Entscheidend im Rahmen der Verkehrswertableitung sind jedoch im vorliegenden Fall die im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen**, nach denen aufgrund der Objektart (Renditeobjekt) die **Zugrundelegung des Ertragswertes für die Ableitung des Verkehrswertes** ausschlaggebend ist. Der ermittelte Sachwert weicht lediglich um rd. 7 % vom Ertragswert ab, so dass der Ertragswert als **plausibel** zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Ertragswert ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 17, Flurstück 1459“ und der postalischen Anschrift „Straßburger Straße 11 in 47229 Duisburg“ zum Wertermittlungstichtag 21. September 2023 auf:

147.000 €

(in Worten: EINHUNDERTSIEBENUNDVIERZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 06. Dezember 2023



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 60

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 62

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 63

Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer..... 65

Anlage 5: Bauzeichnungen 66

Anlage 6: Fotonachweis..... 67

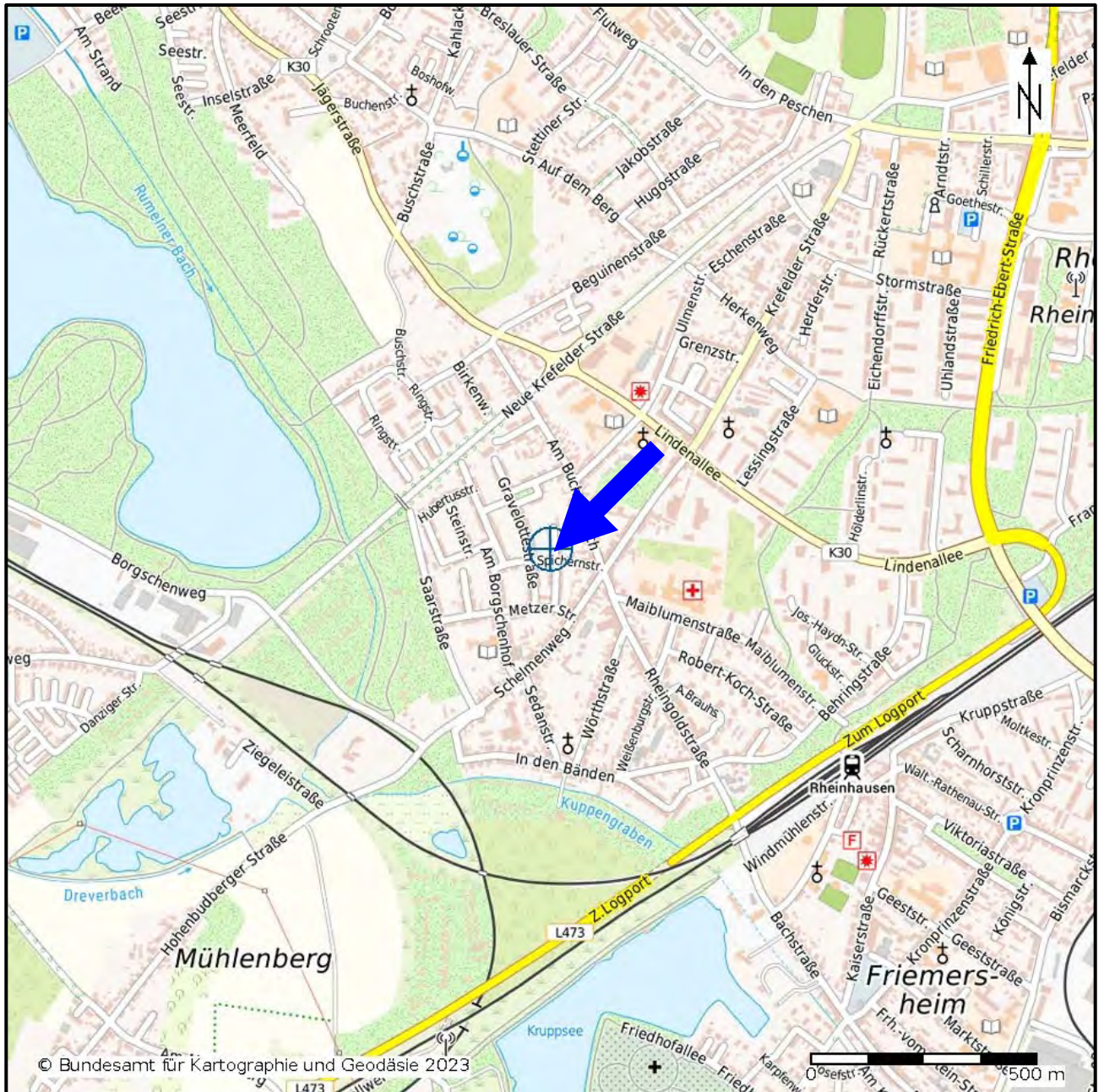
Anlage 7: Literaturverzeichnis..... 74

Anlage 1: Übersichtskarten



DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)



Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Der Oberbürgermeister

**Amt für Baurecht und
betrieblichen Umweltschutz**

Untere Bodenschutzbehörde

63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg



Grundstück: Straßburger Str. 11

Gemarkung: Rheinhausen, Flur: 17, Flurstück: 1459

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. 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.

Friedrich-Wilhelm-Str. 96
Duisburg

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag, nach Absprache

Internet: www.duisburg.de

Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00

Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und
Bankverbindungen finden Sie auf duisburg.de/hinweise

Call Duisburg
02 03 94 00 0

Servicetelefon der Stadt

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

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

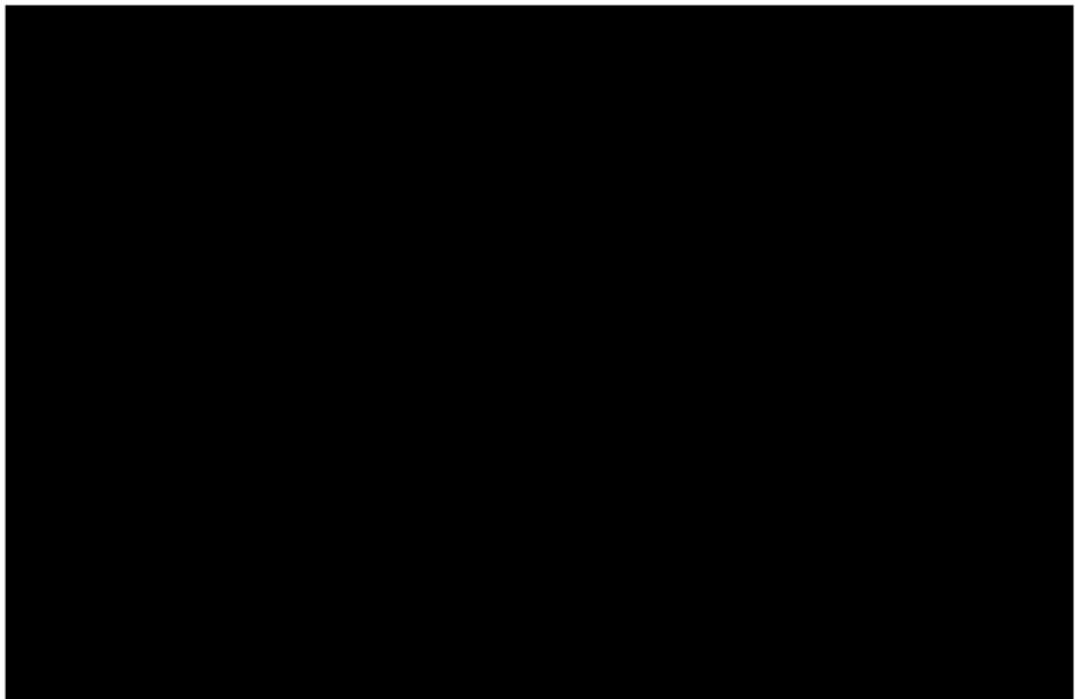
Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

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

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



Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus**

Das (geschätztes Baujahr) 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1930 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 21 Jahre =) 59 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 59 Jahre =) 1964.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1964

zugrunde gelegt.

Anlage 5: Bauzeichnungen

Bauzeichnungen

liegen

nicht vor.

Anlage 6: Fotonachweis



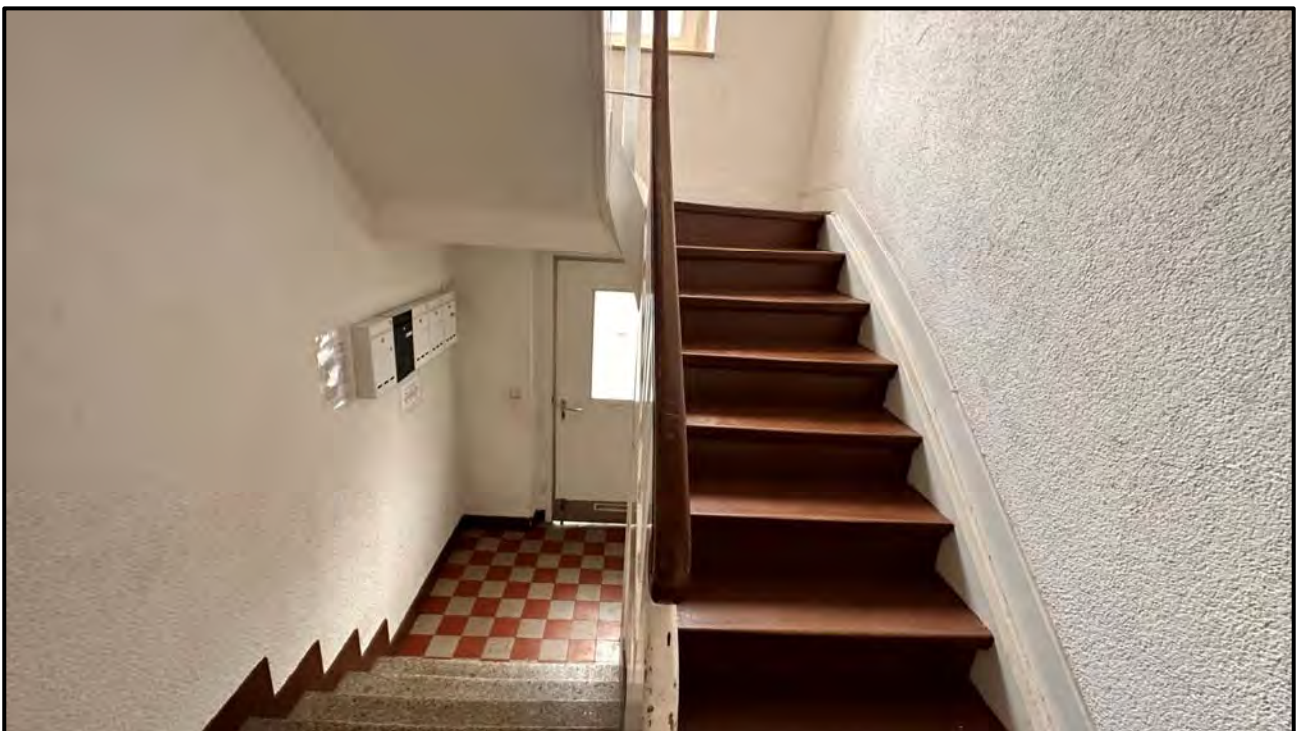
Straßenansicht



Straßenansicht



Gartenansicht



Treppenhaus



Kellerflur



Waschkeller



Heizungskellerraum mit Fernwärmeübergabestation



Küche der Einheit Nr. 3 (OG-links)



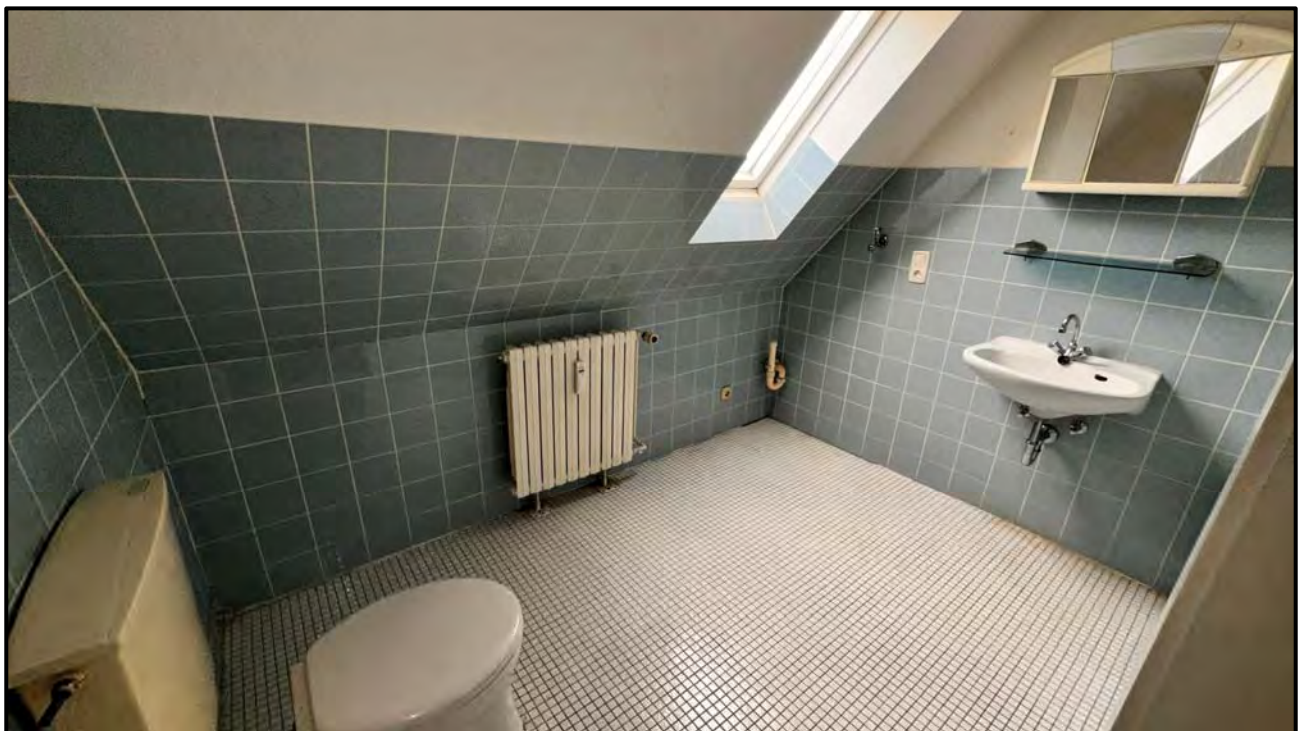
Wohnzimmer der Einheit Nr. 3 (OG-links)



Badezimmer Einheit Nr. 3 (OG-links)



Küche der Einheit Nr. 5 (DG)



Badezimmer der Einheit Nr. 5 (DG)



Wohnzimmer der Einheit Nr. 5 (DG)



Speicher

Anlage 7: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.