



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741“**

**Franz-Liszt-Straße 73**

**47239 DUISBURG**

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“)



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum  
**Stichtag 29. August 2023** ermittelt mit

**rd. 266.000,- €**

## 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 Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741“**
- Postalische Anschrift : Fran-Liszt-Straße 73  
47239 Duisburg  
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“)
- 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  
**23. Mai 2023**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230044AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 105 K 005/23
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 26. Juli 2023  
→ Bebauungsplan Nr. 752 (Rumeln-Kaldenhausen) mit Rechtskraft vom 01. Februar 1983 einschließlich 1. Vereinfachte Änderung vom 20.09.1988  
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 27. Juli 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 28. Juli 2023  
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 26. Juli 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bzgl. des Denkmalschutzes vom 07. August 2023  
→ schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 27. Juli 2023  
→ Grundbuchauszug vom 07. Februar 2023 in beglaubigter Ablichtung

- digitale Bauakte der Stadt Duisburg
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2023
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 29. August 2023
- etc.

Besichtigungstermin : 29. August 2023

Wertermittlungsstichtag <sup>1.)</sup> : **29. August 2023**

Qualitätsstichtag <sup>1.)</sup> : **29. August 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.

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	11
3.4.	Schulische Versorgung .....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe .....	12
3.6.	Topografie .....	13
3.7.	Immissionen .....	14
3.8.	Erschließung .....	14
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>15</b>
4.1.	Bauplanungsrecht .....	15
4.2.	Bauordnungsrecht .....	16
4.3.	Denkmalschutz .....	16
4.4.	Altlastenkataster .....	17
4.5.	Baulasten .....	18
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>21</b>
6.1.	Allgemein .....	21
6.2.	Energetische Qualität .....	23
6.3.	Vermarktungsfähigkeit .....	23
6.4.	Raumprogramm .....	24
6.5.	Baubeschreibung .....	24
6.5.1.	Gebäudekonstruktion .....	24
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	25
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	27
6.5.4.	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	29
6.5.5.	Außenanlagen .....	29
6.5.6.	Baumängel und Bauschäden, abschließende Anmerkung .....	29

<b>7.</b>	<b>Wohnflächenberechnung</b> .....	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>33</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB).....	33
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21).....	33
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	33
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	34
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	34
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	35
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	35
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	36
<b>9.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b> .....	<b>38</b>
9.1.	Bodenrichtwert.....	38
9.2.	Bodenwertermittlung.....	39
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	40
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren</b> .....	<b>42</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens.....	42
10.2.	Sachwertermittlung .....	45
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	46
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b> .....	<b>50</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	50
11.2.	Ertragswertermittlung.....	52
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	53
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>55</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung</b> .....	<b>57</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>58</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit  
der katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741“**

**Franz-Liszt-Straße 73**

**47239 DUISBURG**

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“)

**zum Wertermittlungstichtag**

**29. August 2023**

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	55.500 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	269.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	259.000 €
<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>266.000 €</u></b>

(in Worten: ZWEIHUNDERTSECHSUNDSECHZIGTAUSEND EURO)

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741“**

Postalische Anschrift : Franz-Liszt-Straße 73  
47239 Duisburg  
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“)

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 07. Februar 2023 in beglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch von Rumeln, Blatt 2459**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Rumeln</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>3</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>741</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Hf. (Hoffläche)</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Franz-Liszt-Str. 73</i>	
		<b>Fläche</b>	:		<b>142 m<sup>2</sup></b>
		<b>anrechenbare</b>			
		<b>Gesamtfläche</b>	:		<b>142 m<sup>2</sup></b>

Hinweise : Die Flächen wurden am 26. Juli 2023 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!

Ferner ist folgender Herrschvermerk<sup>1.)</sup> im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuches verzeichnet:

Grundstück  
lfd. Nr. 2/zu 1 : *Grunddienstbarkeit – Grenzbebauungsrecht – an dem Grundstück Flur 3, Flurstück 713 – eingetragen in Rumeln Blatt 2323, lfd. Nr. 2, Abteilung II Nr. 5.*

1.) Ein Aktivvermerk, auch Herrschvermerk genannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuches und benennt das Recht (subjektiv-dingliches Recht), von dem ein Grundstück begünstigt wird (§ 9 Abs. 3 GBO).

#### **§ 9 Grundbuchordnung - GBO [Eintragung dinglicher Eigentümerrechte]**

- (1) Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, sind auf Antrag auch auf dem Blatt dieses Grundstücks zu vermerken. Antragsberechtigt sind der Eigentümer des Grundstücks sowie jeder, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Aufhebung des Rechts erforderlich ist.
- (2) Der Vermerk ist von Amts wegen zu berichtigen, wenn das Recht geändert oder aufgehoben wird.
- (3) Die Eintragung des Vermerks (Absatz 1) ist auf dem Blatt des belasteten Grundstücks von Amts wegen ersichtlich zu machen.

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

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 3 : Lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 105 K 5/23).*  
*Eingetragen am 07.02.2023.*

### 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 Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

## 2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 26. Juli 2023 unterliegt die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Rumeln</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>3</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>741</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Franz-Liszt-Straße 73 47239 Duisburg</b>

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

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



## 3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 3.1. Lagebeschreibung

Im Schnittpunkt zweier Regionen, der Region Niederrhein sowie der Rhein-Ruhr-Region, dem so genannten Ruhrgebiet, gelegen ist die kreisfreie Stadt Duisburg dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Oberzentrum geführt. Sie gehört zu den fünfzehn größten Städten der Bundesrepublik Deutschland und befindet sich, mit einer Fläche von rd. 232,82 km<sup>2</sup>, geographisch rechts- sowie linksrheinisch am westlichen Rande des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Duisburger Stadtgebiet grenzt südlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf, nördlich an die Stadt Dinslaken, östlich an die Städte Mülheim und Oberhausen sowie westlich an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg an. Es umfasst 46 Ortsteile, welche zu sieben Stadtbezirken zusammengeschlossen sind.

In Duisburg leben rd. 507.900 Einwohner, davon rd. 126.500 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 24,9 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 30. Juni 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im August 2023 12,8 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,4 %) und des Bundesdurchschnittes (5,8 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2023).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg ist seit Beginn der 90er Jahre negativ verlaufen. Der Landesbetrieb für Information und Technik NRW prognostiziert des Weiteren ein Absinken der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2040 auf ca. 463.000 Einwohner.

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“, westlich des Rheins sowie rd. 13 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 km<sup>2</sup> ca. 79.000 Einwohner auf, was einer Bevölkerungsdichte von rd. 2.025 Einwohner/km<sup>2</sup> entspricht; bei rd. 16.200 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil rd. 20,5 %). 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 30. Juni 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Mit einer Fläche von rd. 10 km<sup>2</sup> ist der Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ der flächenmäßig zweitgrößte Stadtteil des insgesamt fünf Stadtteile umfassenden Stadtbezirks. Er befindet sich im westlichsten Bereichsgebiet des Stadtbezirks, war ebenfalls bis zur Eingemeindung in die Stadt Duisburg im Jahre 1975 eine eigenständige Gemeinde und verfügt über direkte Stadtgrenzen zu Moers und Krefeld sowie mit der „Toepperseenlandschaft“ ein über Duisburgs Stadtgrenzen hinaus bekanntes Naherholungs- und Freizeitgebiet. Im Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ selbst leben rd. 17.000 Einwohner, davon rd. 1.100 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 6,4 % darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 30. Juni 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Das öffentliche Straßengelände „Franz-Liszt-Straße“ liegt mitten in einem mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesenen Wohnviertel, verfügt über eine U-förmigen Streckenverlauf und wird sowohl von der „Wagnerstraße“ im Westen als auch von der „Bonertstraße“ im Norden aus erschlossen. Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um einen Straßenzug, welcher ausschließlich Wohnhausgrundstücke erschließt und neben den entsprechend dazu ausgebauten Straßenflächen über weitere schmalere Erschließungswege verfügt, welche im Wesentlichen lediglich der fußläufigen Zuwegung der an ihr gelegenen Immobilien dienlich sind. Ein Erreichen der „Düsseldorfer Straße/Moerser Straße“ sowie der „Kapellener Straße“, zwei der Hauptstraßenzüge des Stadtteils „Rumeln-Kaldenhausen“, ist unter Inanspruchnahme der „Wagnerstraße“ als auch der „Bonertstraße“ nach kurzer Strecke bzw. in geringer Fahrzeit möglich.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch 1½- bis teilweise 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener als auch geschlossener Bauweise geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteilzentrums „Rumeln-Kaldenhausen“, in den nahe gelegenen Stadtteilzentren der weiteren Stadtteile „Rheinhausens“ als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 13,0 km Entfernung, vorhanden.

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

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Rheinhausen (600)
Ortsteil/Stadtteil	:	Rumeln-Kaldenhausen (605)
Einwohnerzahl d. Stadt Duisburg	:	507.900 (Stand 30. Juni 2023)
Einwohnerzahl d. Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	78.912 (Stand 30. Juni 2023)
Einwohnerzahl d. Stadtteils „Rumeln-Kaldenhausen“	:	17.021 (Stand 30. Juni 2023)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	rd. 38,68 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtteils „Rumeln-Kaldenhausen“	:	rd. 10,1 km <sup>2</sup>

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: [www.duisburg.de](http://www.duisburg.de), Abrufdatum 14. Dezember 2023)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 920, 920E, 924, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt einschl. des gesamten Stadtgebietes sowie in Richtung sowie in Richtung der weiteren Nachbarstädte (Krefeld und Moers) ist u. a. anhand der Haltestellen „Wagner Straße“ und „Duisburg Rumeln Markt“, welche in einer Entfernung von rd. 220 m bzw. 100 m fußläufig erreichbar sind, zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, befindet sich im Duisburger Stadtzentrum, ca. 13 km entfernt vom Bewertungsobjekt und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

## 2.) Individualverkehr

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

Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet.

Auf der Nord-Süd-Achse kreuzen die Bundesautobahnen A 57, A 59 und die A 3 die Stadt, auf der West-Ost-Achse die A 40 und die A 42.

In einer jeweiligen Entfernung von rd. 4 - 5 km befinden sich die Autobahnauffahrten „Krefeld Gartenstadt“ sowie „Moers Kapellen“ zur Bundesautobahn A 57 und nach rd. 6,0 km ist die Anschlussstelle „Duisburg-Rheinhausen“ zur Bundesautobahn A 40 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

Moers	:	rd. 8,0 km
Duisburg (Innenstadt)	:	rd. 13,0 km
Krefeld	:	rd. 15,0 km
Mülheim	:	rd. 25,0 km
Oberhausen	:	rd. 35,0 km
Essen	:	rd. 35,0 km
Düsseldorf	:	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 „Rumeln-Kaldenhausen“ sowie in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilzentren der Nachbarstädten Moers und Krefeld gegeben.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 13,0 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

## **3.4. Schulische Versorgung**

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

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

Im näheren Einzugsgebiet (Stadtteile „Rumeln-Kaldenhausen“, „Bergheim“ und „Friemersheim“ sowie angrenzende Stadtteile der Nachbarstädte Moers und Krefeld) 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

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741“.

Das insgesamt 142 m<sup>2</sup> große Areal entspricht in seinem Zuschnitt nahezu einem Rechteck, grenzt nördlich auf einer Länge von rd. 5,0 m an das öffentliche Straßengelände „Franz-Liszt-Straße“, welches in diesem Abschnitt als fußläufige Erschließungsanlage ausgebaut ist, an und ist mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaut.

Das Wohngebäude ist regelmäßig zugeschnitten, grenzt als Reihenmittelwohnhaus zweiseitig an die jeweils benachbarten Wohngebäuden an und befindet sich an der engsten Stelle rd. 2,3 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt.

Ferner befindet sich im südöstlichen Bereich der Verfahrensfläche ein Schuppen in Holzkonstruktion, welcher in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist. Da es sich 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 Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

### Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	mittlere Tiefe	mittlere Breite	Größe
Flurstück 741	28,4 m	5,0 m	142 m <sup>2</sup>

### 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 existieren nicht.**

## Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen <sup>1.)</sup> sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass Grenzüberschreitungen der vorhandenen baulichen Anlagen 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 des zur Bewertung anstehenden Grundstücks ist eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche ist teilweise mit einer Rasenfläche begrünt als auch im erforderlichen Umfang mit Betonplatten und Betonsteinpflaster versiegelt.

Rückwärtig schließt sich dem Wohngebäude ein mit Holzbohlen angelegter Terrassenbereich an, welcher die gesamte Grundstücksbreite (Hausbreite) in Anspruch nimmt und mit einer Holzkonstruktion überdacht ist.

Der südlich der Terrassenfläche gelegene Hausgarten besteht im Wesentlichen aus einer Rasenfläche nebst weitgehend grenznahen Randzonenbepflanzungen, bestehend aus Sträuchern als auch anderweitigen Ziergewächsen. Ferner sind überwiegend Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen als auch Außenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang vorzufinden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Außenbereich in einem normal gepflegten Erhaltungszustand



Gebäudevorfläche



rückwärtige Terrassenfläche



befindet und individuell als auch weitgehend ortsüblich hergerichtet ist.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden.

In diesem Zusammenhang 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.



rückwärtiger Hausgarten

### 3.7. Immissionen

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

Die Nutzung der im Bereich der Verfahrensliegenschaft angrenzenden Verkehrsfläche wird, auch bedingt durch die Ausgestaltung als stichwegartige und fußläufige Erschließungsfläche, nahezu ausschließlich von den Anwohnern gebildet und ist vor diesem Hintergrund als äußerst gering zu bezeichnen.

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

### 3.8. Erschließung

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

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Franz-Liszt-Straße“, bei welchem es sich um eine innerstädtische Verkehrsstraße in einem Wohngebiet handelt, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist, in Verbindung mit einem an dieser Verkehrsfläche als auch an der Verfahrensliegenschaft angrenzenden Fußweg mit gleicher Widmung.

Der angrenzende Fußweg ist vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt und verfügt über die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen als auch über Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für „Bodenordnung, Geomanagement und Kataster“, Abteilung „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 28. Juli 2023 sind öffentlich-rechtliche Beiträge i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Franz-Liszt-Straße“, sowie einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits abgegolten.

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

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

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

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Rumeln</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>3</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>741</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Franz-Liszt-Straße 73 47239 Duisburg</b>

im Geltungsbereich des rechtskräftigen sowie qualifizierten<sup>1.)</sup> Bebauungsplan Nr. 752 („Rumeln-Kaldenhausen, 1. vereinfachte Änderung“) mit Rechtskraft vom 01. Februar 1983.

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

- Reines Wohngebiet<sup>2.)</sup> (WR), gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,5; gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse: I Vollgeschoss; gemäß § 16 BauNVO
- geschlossene Bauweise; gemäß § 22 (1) BauNVO
- Dachform: SD (Satteldach) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°
- Die bebaubare Fläche beginnt ab einem Abstand von rd. 4,0 m von der nördlichen Grenze zum öffentlichen Straßengelände und weist eine Tiefe von rd. 14,0 m auf. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Befreiung im Sinne des § 31 BauGB erteilt worden ist, welche auch u. a. die Überschreitung der Baugrenze beinhaltet (siehe Befreiungsbescheid der Stadt Duisburg vom 18. Februar 1987 (Nr. 34/87).
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan zu entnehmen.
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

#### 1.) qualifizierter Bebauungsplan

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

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

#### 2.) Wohngebiete

##### § 3 BauNVO „reines Wohngebiet“

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

Im wirksamen 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 wird.

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

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

## 4.3. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

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

Die Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Denkmalbehörde“, teilte am 07. August 2023 schriftlich mit, dass es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass hinreichende archäologisch-historische Hinweise auf das vermutete Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NRW mit der Bezeichnung „Neuzeitliche bis mittelalterliche Siedlung“ deuten.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein konkreter **Bodendenkmalverdacht** im Bereich des zur Bewertung anstehenden Grundstücks. Bedingt durch den vorgenannten Bodendenkmalverdacht



erteilte der Fachbereich „Untere Denkmalbehörde“ der Stadt Duisburg folgende ergänzende Auskünfte bzw. Hinweise:

- Nach § 14 Denkmalschutzgesetz NRW sind Bodendenkmäler zu schützen.
- Nach § 15 Denkmalschutzgesetz NRW bedürfen alle Maßnahmen, die eine Veränderung des Bodendenkmals verursachen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird in einem solchen Fall Nebenbestimmungen enthalten, in denen Art und Umfang der vorhergehenden archäologischen Untersuchungen bestimmt sind.
- Nach § 27 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW hat derjenige, der ein vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.
- Das Denkmalschutzgesetz NRW § 16 bestimmt außerdem, dass alle entdeckten Bodendenkmäler von jedem Entdecker sofort anzuzeigen und bis zum Ablauf von einer Woche nach dieser Anzeige unverändert zu belassen sind.

Die durchzuführende Verkehrswertermittlung wird auf den gegenwärtigen Gebäudebestand und die bestehende Nutzung abgestellt, denkmalbedingte Bodenuntersuchungen sind **nicht** Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens. Darüber hinaus handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um ein **bestätigtes** Bodendenkmal für das verfahrensgegenständliche Grundstück, sondern lediglich um den **Verdacht**, dass sich das Bewertungsgrundstück in einem Bodendenkmalbereich befinden könnte. Verdachtsmomente lösen keinen wertermittlungsrelevanten Einfluss aus und können lediglich durch fundierte Bestätigungen berücksichtigt werden.

**Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass es sich bei der Auskunft bezüglich des Bodendenkmals lediglich um einen Hinweis handelt, welcher wertneutral zu behandeln ist.**

## 4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 29. August 2023 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 27. Juli 2023 ist **kein hinreichender Verdacht** auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben.

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

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

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

**Weitere Details sind aus dem Schriftsatz des Fachbereichs „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 27. Juli 2023 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).**

## 4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für „Baurecht und betrieblichen Umweltschutz“, Fachbereich „Untere Bauaufsicht/Denkmalbehörde“, vom 27. Juli 2023 ist im Baulastenverzeichnis von Duisburg zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Rumeln</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>3</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>741</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Franz-Liszt-Straße 73 47239 Duisburg</b>

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: <b>Duisburg</b> Baulastenblatt Nr. <b>3041</b> Seite: <b>1</b>		
Grundstück: <b>Franz-Liszt-Straße 63 - 91</b>		
Gemarkung: <b>Rumeln</b> Flur: <b>3</b> Flurstück: <b>742, 731 - 746</b>		
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
1	<p>Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Franz-Liszt-Straße 63 – 91, Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 712 (<i>jetzt 731-746</i>), das vorgenannte Grundstück nach Teilung in Einzelgrundstücke als eine planungs- und bau-rechtliche Einheit zu belassen und weiterhin als ein Bau-groundstück im Sinne des § 4 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu betrachten.</p> <p>In dem der Baulastenerklärung beigefügten Lageplan vom 9.10.1986 ist das Grundstück, das zur Erhaltung einer planungs- und bauordnungsrechtlichen Einheit weiterhin bestehen bleibt, grün umrandet gekennzeichnet.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die von der Firma [REDACTED] am 11.11.1986 abgegebene Baulasterklärung.</p> <p>Eingetragen am 02.12.1986</p>	

## Beurteilung der Baulast:

Bei der vorgenannten Eintragung in dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg handelt es sich um eine sogenannte **Vereinigungsbaulast**, die zum Inhalt hat, dass eine Vereinigung der aufgeführten Flurstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt, welche sicherstellt, dass die aufgeführten Grundstücke im Sinne des Bauordnungsrechtes gemeinschaftlich als ein Baugrundstück, so als ob die Grundstücksgrenzen zwischen ihnen nicht vorhanden wären, zu betrachten sind.

Insbesondere wurde die hier aufgeführte Vereinigungsbaulast erforderlich, um die durch Befreiungsbescheid Nr. 34/87 aufgeführten Abweichungen ergänzend durch eine Baulast bauordnungsrechtlich zu sichern. U. a. handelt es sich dabei um den Tatbestand der Überschreitung der zulässigen Geschossfläche, Unterschreitung der Abstandsfläche zwischen den Vorbauten von 3,00 m auf 2,50 m, etc. Demnach handelt es sich im vorliegenden Fall bei der o. g. Eintragung um eine **Begünstigung**, mittels derer die erhöhte bauliche Ausnutzung der Verfahrensfläche erreicht wurde.

**Die bestehende Baulasteintragung ist somit wertneutral innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu behandeln, so dass im Rahmen der Bodenwertermittlung der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt wird.**

### **§ 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.

## **5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION**

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

### **Existiert ein Gewerbebetrieb?**

Ein Gewerbebetrieb ist nicht existent.

-----

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

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

-----

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

Ein offensichtlicher Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 29. August 2023 nicht.

-----

### **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. OBJEKT BESCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelwohnhaus) wie folgt bebaut:

#### Allgemeine Angaben

<b><u>Einfamilienwohnhaus:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Massivbauweise</li><li>• 1½-geschossig</li><li>• Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I</li><li>• vollständig unterkellert</li><li>• Satteldach mit Dachaufbauten</li></ul>
------------------------------------	---

#### wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

Bauvorhaben:	• „Errichtung eines Wohnhauses (1 WE) und einer PKW-Garage“
Baugenehmigung:	• 0478/87 vom 18. Februar 1987 nebst Nachtrag vom 02. Juni 1987
Baubeginn:	• 21. April 1987
Rohbauabnahme:	• 24. Juni 1987
Schlussabnahme:	• 20. November 1987
<b>Baujahr<sup>1.)</sup>:</b>	• <b>1987</b>
Hinweis	• Die im Titel des Bauvorhabens genannte PKW-Garage ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

Der verfahrensgegenständige Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“, besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741“ und ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus bebaut.

Die als Reihenmittelwohnhaus einer Häuserzeile mit baugleichen Baukörpern zur Bewertung anstehende bauliche Anlage wurde in konventioneller Massivbauweise im Jahre 1987 errichtet, weist eine 1½-geschossige Bauweise auf und ist vollständig unterkellert. Sie verfügt über eine Wohnfläche von rd. 100,12 m<sup>2</sup> (einschl. Anteil der rückwärtigen Terrasse) und ist im Bereich des Spitzbodens ebenfalls wohnwirtschaftlich ausgebaut.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fläche des Spitzbodens nicht der Wohnfläche zugehörig ist, da es sich bei den Räumlichkeiten nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW<sup>2.)</sup> handelt. Ferner ist gemäß § 33 BauO NRW ein erforderlicher zweiter Rettungsweg nicht existent, wodurch nach derzeitiger Rechtslage ebenfalls eine Wohnnutzung der

- 1.) Gemäß Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Folge dessen ist das Kalenderjahr der Schlussabnahme im Sinne der ImmoWertV 21 im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB maßgeblich.
- 2.) § 46 BauO NRW
  - (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.
  - (2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.
  - (3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Räumlichkeiten im Spitzboden auszuschließen ist. Nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre auch eine Anrechnung derartiger Bereiche auf die Wohnfläche unangemessen, so dass der bestehende Ausbau im Spitzboden lediglich als wertrelevante Nebenfläche zu deklarieren und zu einem entsprechenden Zuschlag innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren führt.

Aufgrund der Tatsache, dass der genannte Ausbau weder bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) noch bei der Ableitung des Rohertrages (Ertragswertverfahren) zu berücksichtigen ist (da keine anrechenbare Wohnfläche), wird diesem Umstand im Rahmen der „besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)<sup>1.)</sup>“ innerhalb der beiden Wertermittlungsverfahren Rechnung getragen.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist übersichtlich gestaltet und wird insgesamt den Erfordernissen des durchschnittlichen Wohnstandards der Bauzeit gerecht. Sogenannte Durchgangsräume<sup>2.)</sup> bzw. gefangene Räume<sup>3.)</sup>, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Während im Erdgeschoss schwerpunktmäßig die üblichen Wohn- und Aufenthaltsräume gelegen sind, befinden sich im Dachgeschoss neben einem Flur das Badezimmer sowie ein Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer. Das Kellergeschoss beherbergt neben den üblichen Funktions- und Abstellräumen einen Hobbykellerraum, welcher gegenwärtig als Büro in Anspruch genommen wird. Die natürliche Belichtung und Belüftung der einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume des Erd- und Dachgeschosses ist insgesamt als durchschnittlich für eine als Mittelwohnhaus konzipierte bauliche Anlage zu beurteilen; diesbezügliche Einschränkungen bestehen nicht.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich in seinen Hauptgewerken im Wesentlichen in einer bauzeittypischen Qualität und Ausführung und wird von Ausbaugewerken begleitet, welche ebenfalls schwerpunktmäßig als bauzeittypisch zu deklarieren sind als auch im Rahmen turnusmäßiger Renovierungsmaßnahmen eine entsprechende Aufwertung erfahren. Obwohl bereits teilweise Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen vorgenannter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, ist eine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nicht vertretbar bzw. gegeben. Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs (wie auch im vorliegenden Fall), namentlich wenn ausschließlich

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.

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

die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sind grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend zu berücksichtigen.

Obwohl offensichtlich das zur Bewertung anstehende Gebäude weitgehend einer stetigen Instandhaltung unterlag, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich insbesondere um erneuerungsbedürftige Oberbodenbeläge aufgrund umfangreicher Abnutzungserscheinungen und Rissbildungen, Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden, Sanierungsbedarf des Pumpensumpfs, Erneuerungsbedarf der Schiefereinkleidung des südlichen Kleingiebelaufbaus, etc. sowie sonstige Kleinreparaturen.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen (Beseitigung der vorgenannten Missstände) 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.)“ 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.

Der unbebaute Grundstücksbereich präsentiert sich in einem normal gepflegten Erhaltungszustand mit befestigten Flächen, einem rückwärtigen Hausgartenbereich, etc. und ist im rückwärtigen Bereich entlang der Grundstücksgrenzen eingefriedet; der Gesamtumfang der topografischen Einrichtungen ist als „normal“ bzw. „ortsüblich“ zu betiteln.

Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.2. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, und des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „D“ (100 – 129 kWh/m<sup>2</sup> x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

## 6.3. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende insgesamt als durchschnittlich ein, diesbezügliche erhebliche Nachteile sind nicht zu erwarten.

## 6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss: Kellerflur, Heizungskeller, Waschküche, Abstellraum 1, Hobbyraum (Büro)

---

Erdgeschoss: Windfang, Gäste-WC, Abstellraum, Wohnungsdiele, Küche, Wohnzimmer und Terrasse

---

Dachgeschoss: Flur, Badezimmer, Abstellraum, Kinderzimmer und Elternzimmer

---

Spitzboden: Studio (keine anrechenbare Wohnfläche)

---

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 29. August 2023 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakten der Stadt Duisburg) getroffenen Angaben.

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

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

### 6.5.1. Gebäudekonstruktion

Fundament : Stahlbeton bzw. Streifenfundamente in Beton (B80), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Kelleraußenwände : Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk (KSV 150/II), etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung

Abdichtung gegen Erdfeuchte : Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.

Kellerinnenwände : Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, Schwemmsteine, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung

Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.

Ferner ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Kelleraußenwände teilweise mit einem Fliesenbelag ausgestattet worden sind und somit eine diesbezügliche Feststellung lediglich stellenweise erfolgen konnte.

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



- Dämmung der Außenwände : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen besteht eine 6 cm starke Wärmedämmung zwischen dem Kernmauerwerk und der außenseitigen Fassade.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verklindert.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerk, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die geneigten Dachflächen sind mit Tonziegeln eingedeckt.
- Dachgauben/Kleingiebel : Straßenseitig ist ein Kleingiebel nebst Satteldach und gartenseitig sind zwei Satteldachgauben vorzufinden. Die Satteldachgauben sind außenseitig mit Kunstschieferplatten verkleidet. Die Satteldächereindeckung der Dachgauben und des Kleingiebels erfolgte ebenfalls mit Tonziegeln.
- Dämmung der Dachflächen : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachschrägen entsprechend den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Erfordernissen (DIN 4108) gedämmt sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen und Fallrohren aus Zink.  
Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgauben und des Kleingiebels wird im Wesentlichen mittels Rinnen und Fallrohren auf die Hauptdachfläche geleitet bzw. gemeinschaftlich mit dem Niederschlagswasser des angrenzenden Nachbarkleingiebels durch einen Senkkasten und ein Fallrohr aus Zink abgeführt.
- Decken : Es sind Stahlbeton- als auch Holzbalkendecken in bauzeittypischer Ausführung und Qualität vorhanden.
- Geschosstreppe : Vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss führt eine geschlossene Holzstreppe nebst erforderlichem Handlauf in bauzeittypischer Ausführung und Qualität. Die Tritt- und Setzstufen sind mit einem Schutzanstrich ausgestattet.  
Der Spitzboden ist mittels einer Zweiholmtreppe nebst Holzhandlauf erschlossen.  
Teilweise sind die Trittstufen mit Stufenmatten ausgestattet.

## 6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Gas Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.8. Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachten.)

# 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)

---

- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einfacher, überwiegend bauzeitypischer Qualität und mittlerer Bestückung.
- Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.
- Heizungsanlage : Eine Gaszentralheizung (Gasbrennwerttherme) der Firma „Vaillant“ befinden sich im Heizungskellerraum des Wohngebäudes. Entsprechend den Angaben des Eigentümers wurde die Heizungsanlage vor etwa 9 Jahren erneuert.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind.
- Entsprechend den Angaben des Eigentümers sollen die Heizkörper vereinzelt unterdimensioniert sein, so dass zumindest eine Überprüfung des Heizungskonzeptes innerhalb des Wohngebäudes durch ein Fachunternehmen anzuraten ist.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral, u.a. mittels eines Durchlauferhitzers der Firma „Stiebel Eltron“, welcher im Badezimmer installiert ist.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre grundsätzlich möglich, jedoch aufwendig.
- 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.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen gemäß DIN 4108 („Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden“ (vormals „Wärmeschutz im Hochbau“, allgemein auch „bautechnischer Wärmeschutz“ genannt)), in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird. Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

### 6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Fußböden : Kellergeschoss: Im Kellergeschoss ist überwiegend ein Fliesenbelag in bauzeittypischer Ausführung und Qualität vorhanden und im Bereich des Heizungskeller-raums ist der Estrichbelag unbehandelt belassen. Die Fliesenbeläge weisen teilweise eine nicht fach-gerechte Ausführung, erhebliche Abnutzungser-scheinungen als auch Mängel auf.
- Erdgeschoss: Im gesamten Erdgeschoss ist ein schwimmender Estrich vorhanden, welcher mit einem Fliesenober-belag in bauzeittypischer Ausführung und einfacher Qualität ausgestattet ist. Auch hier sind die Fliesen-arbeiten teilweise nicht fachgerecht ausgeführt und präsentieren sich mit erheblichen Abnutzungser-scheinungen als auch Mängeln.
- Dachgeschoss: Während im Badezimmer ein einfacher als auch bauzeittypischer Fliesenbelag vorzufinden ist, wei-sen die verbleiblichen Wohnräume dieser Ge-schossebene einen Laminatoberbodenbelag in gleichartiger Ausführung und Qualität auf.
- Spitzboden: Ein Laminatoberbodenbelag ist im Studio vorhan-den.
- Wandbehandlung : Kellergeschoss: Die Wandflächen der kellergeschossigen Räum-lichkeiten sind teilweise lediglich verputzt und deckend gestrichen, teilweise tapeziert sowie teil-weise mit einem einfachen Wandfliesenbelag plat-tiert.  
Im Bereich des Heizungskellerraums sind die Wandflächen unbehandelt belassen und lediglich mit einem einfachen Farbanstrich ausgestattet.
- Erdgeschoss: In den Räumlichkeiten des Erdgeschosses sind die Wandflächen im Wesentlichen verputzt sowie mit individuellen Tapetenbelägen beklebt bzw. teil-weise mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen als auch in Teilbereichen verputzt und mit einem Farbanstrich ausgestattet.  
Die Wandflächen des Gäste-WC´s sind decken-hoch mit einem Fliesenbelag in bauzeittypischer Qualität und Ausführung ausgestattet.
- Dachgeschoss: Im Dachgeschoss sind die Wandflächen im We-sentlichen mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen. Im Bereich des Badezimmers

- Deckenbehandlung : befinden sich deckenhohe Wandfliesenbeläge in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Spitzboden: Die Wandflächen im Spitzboden (Studio) sind mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen.
- Kellergeschoss: Die Deckenflächen des Kellergeschosses sind teilweise verputzt und deckend gestrichen, im Hobbyraum (Büro) mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen sowie mit integrierten Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet. Teilweise ist die Stahlbetondecke unbehandelt belassen und lediglich mit einem einfachen Farbanstrich behandelt.
- Erdgeschoss: Im Bereich des Erdgeschosses sind die Decken im Wesentlichen mit verputzt und mit einem deckenden Farbanstrich behandelt. Im Bereich des Gäste-WC's ist eine Holzdecke vorhanden.
- Dachgeschoss: Im Dachgeschoss sind die Deckenflächen/Dachschrägen teilweise lediglich deckend gestrichen, teilweise mit Raufasertapeten beklebt und ebenfalls mit einem Farbanstrich ausgestattet und im Bereich des Badezimmers mit einer Holzverkleidung ausgestattet. Teilweise sind Beleuchtungseinrichtungen in der Deckenfläche integriert.
- Spitzboden: Die Dachschrägen und die Deckenfläche im Spitzboden (Studio) sind mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen.
- Fenster : Bei den Fenstern im Kellergeschoss handelt es sich um Kunststofffenstern mit Isolierverglasung sowie einflügeligen Dreh-Kippflügeln. Die Kellerfenster sind außenseitig mit gemauerten Kellerlichtschächten nebst Gitterrostabdeckung ausgestattet. In den Wohngeschossen befinden sich Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie einflügeligen Dreh-Kippflügeln. Zum rückwärtigen Terrassenbereich führt ein einflügeliges Fenster-Türelement in gleichartiger Ausführung; ferner sind die gartenseitigen Fenster als feststehende Elemente konzipiert. Die Dachflächenfenster sind aus Holz gefertigt und ebenfalls mit einer Zweischeibenisolierverglasung ausgestattet.
- Rollladen : Die Fenster sind überwiegend mit Rollläden aus Kunststoff nebst Handgurten und Gurtwicklern bzw. einer Kurbel bestückt; in geringfügigem Umfang sind die Rollläden mit einem elektrischen Gurtwickler ausgestattet.
- Türen : Eingangstüren: Eine Aluminiumrahmentüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt ist als Hauseingangstüre straßenseitig vorhanden.
- Kelleraußentüre: Eine Kelleraußentüre ist nicht vorhanden.
- Kellertüren: Im Kellergeschoss befinden sich bauzeittypische Röhrenspantüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren.

Innentüren: Bei den Innentüren in den Wohngeschossen handelt es sich um Furnierholztüren mit Holzzargen und Edelstahldrückergarnituren. Zwischen Windfang und Wohnungsdiele befindet sich eine Vollglastüre mit Holzzarge und vorgenannter Drückergarnitur. Der Bereich des Spitzbodens ist mittels einer Kunststofffalttüre erreichbar.

Sanitärinstallation : Ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten und ein Waschtisch mit Eingriffarmatur (Kaltwasser) in insgesamt bauzeittypischer Ausführung und Qualität sind im Gäste-WC des Wohnhauses installiert. Das Badezimmer im Dachgeschoss verfügt über ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, über eine Badewanne mit Einhebelmischbrausebatterie sowie über einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie in vorgenannter Güte.

Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten sind im kellergeschossigen Waschkellerraum vorhanden.

#### 6.5.4. Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile : → Eingangsüberdachung  
→ Pumpensumpf  
→ Kellerlichtschächte  
→ straßenseitiger Kleingiebel  
→ gartenseitige Satteldachgauben  
→ Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplatten)

besondere Einrichtungen : → ausgebauter Spitzboden (Studio)

#### 6.5.5. Außenanlagen

Außenanlagen : → versiegelte Flächen  
→ Außenbeleuchtungseinrichtungen  
→ Einfriedungen  
→ gärtnerische Einrichtungen im ortsüblichen Umfang  
→ Ver- und Entsorgungsleitungen  
→ etc.

#### 6.5.6. Baumängel und Bauschäden, abschließende Anmerkung

Bauschäden, Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen leichte Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

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

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- teilweise erneuerungsbedürftige Fliesenbeläge im Kellergeschoss aufgrund einer nicht fachgerechten Ausführung, erheblichen Abnutzungserscheinungen als auch umfangreichen Mängeln und Schäden
- vollständiger Sanierungsbedarf des Pumpensumpfs
- Erneuerung bzw. Instandsetzung der Abflüsse im Bereich der Lichtschächte
- teilweise Beseitigung von Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- Überprüfung des Heizungskonzeptes innerhalb des Wohngebäudes durch ein Fachunternehmen
- erneuerungsbedürftiger Fliesenoberbelag im Erdgeschoss aufgrund nicht fachgerechter Ausführung, erheblicher Abnutzungserscheinungen als auch umfangreicher Mängel und Schäden
- Erneuerung der Hauseingangstüre aufgrund bestehender Einbruchspuren, mangelhaftem Wärmedämmvermögen und maroden Dichtungen
- Überprüfung der Fenster und Fenstertüren sowie Erneuerung der Fensterdichtungen
- erneuerungsbedürftiger Laminatfußbodenbelag im Bereich des Flurs im Dachgeschoss
- Erneuerung eines Dachflächenfensters im Spitzboden
- erneuerungsbedürftige Kunststoffalttüre im Spitzboden
- Sanierung der Einkleidung der Kunstschieferplatten der gartenseitigen Satteldachgauben
- erneuerungsbedürftiger Terrassenboden gartenseitig
- Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen im Rahmen eines E-Checks durch einen Fachunternehmer
- Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)
- 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.

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, 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 Bausubstanzgutachten.**

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 der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 29. August 2023 mit vollständigem örtlichem Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

### Erdgeschoss:

1.) Windfang:	1,99 m	x	1,97 m	=	3,92 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	3,92 m <sup>2</sup>	
2.) Gäste-WC:	1,54 m	x	0,96 m	=	1,48 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,48 m <sup>2</sup>	
3.) Abstellraum:	1,59 m	x	0,87 m	=	1,38 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,38 m <sup>2</sup>	
4.) Wohnungsdiele:	2,25 m	x	3,56 m	=	8,01 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	8,01 m <sup>2</sup>	
5.) Küche:	2,27 m	x	4,18 m							
	-	0,22 m	x	0,44 m	=	9,39 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	9,39 m <sup>2</sup>
6.) Wohnzimmer:	4,67 m	x	4,48 m							
	+	3,61 m	x	2,19 m	=	28,83 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	28,83 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

7.) Flur:	3,06 m	x	1,30 m	=	3,98 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	3,98 m <sup>2</sup>	
8.) Badezimmer:	2,35 m	x	2,26 m							
	-	0,35 m	x	0,31 m	=	5,20 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	5,20 m <sup>2</sup>
9.) Abstellraum:	0,81 m	x	0,93 m	=	0,75 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	0,75 m <sup>2</sup>	
10.) Kinderzimmer:	3,44 m	x	4,68 m							
	-	0,81 m	x	0,94 m						
	-	0,78 m	x	0,94 m	=	14,60 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	14,60 m <sup>2</sup>
11.) Elternzimmer:	4,69 m	x	3,85 m							
	+	0,39 m	x	2,26 m	=	18,94 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	18,94 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche ohne Terrasse = 96,48 m<sup>2</sup>**

12.) Terrasse:	4,20 m	x	3,50 m	=	14,70 m <sup>2</sup>					
anrechenbarer Anteil:	15%	x	96,48 m <sup>2</sup>	=	14,47 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	3,62 m <sup>2</sup>	
			14,70 m <sup>2</sup>	-	14,47 m <sup>2</sup>	=	0,23 m <sup>2</sup>	x	0,25	
							x	0,40	=	0,02 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt = 100,12 m<sup>2</sup>**

### Hinweis:

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

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



## 8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

### 8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

### 8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des 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 **Reihenmittelwohnhaus** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741**“.

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

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

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

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

## 9. BODENWERTERMITTLUNG

### 9.1. 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:

**320 €/m<sup>2</sup>**

#### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47239
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschossigkeit:	• I-II
GFZ:	• 0,5
Grundstückstiefe:	• bis 30 m
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 Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## 9.2. Bodenwertermittlung

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 29.08.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,82
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= 142 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 28,4 m
Himmelsrichtung	= Garten südlich

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 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)	= <b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	29.08.2023	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 329,60 €/m <sup>2</sup>	E3
wGFZ	0,5	0,82	× 1,13	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	142	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	30	28,4	× 1,00	E5
Zuschnitt	regelmäßig	Nahezu rechteckig	× 1,00	
Ausrichtung zur Himmelsrichtung	neutral	Garten südlich	× 1,05	E6
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 391,07 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 391,07 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 142 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 55.531,94 € <u>rd. 55.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag  
**29.08.2023** insgesamt

**55.500,00 €**

### 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		29.08.2023	
BRW-Stichtag	-	01.01.2023	
Zeitdifferenz	=	0,66	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	4,62	%/Jahr
insgesamt		3,03	%

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

#### E2

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

#### E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der 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.

#### E4

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 **1,13**

## E5

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

## E6

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **1,05** maßgebend.

## Anmerkungen

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

## 10. SACHWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

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

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

#### **Baukostenregionalfaktor**

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

#### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

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

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

#### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

## 10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Reihenmittelwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	1.709,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	96,48 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+	5.750,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	170.634,32 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI)</b> 29.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	303.558,46 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	303.558,46 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		44 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	166.957,15 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 166.957,15 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen<sup>8.)</sup> + 8.347,86 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 175.305,01 €**

**beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 55.500,00 €**

**vorläufiger Sachwert = 230.805,01 €**

**Sachwertfaktor<sup>9.)</sup> x 1,28**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge<sup>10.)</sup> + 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert = 295.430,41 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>11.)</sup> - 26.750,00 €**

**Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 = 268.680,41 €**

**rd. 269.000,00 €**

## 10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 1.) Normalherstellungskosten

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

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

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

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

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

### 2.) Berechnungsbasis

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.

Bezeichnung	Durchschnittliche Herstellungskosten
<b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>	
▪ Eingangsüberdachung	500,00 €
▪ Pumpensumpf	1.250,00 €
▪ Kellerlichtschächte	1.500,00 €
Übertrag	3.250,00 €

<b>Übertrag</b>	3.250,00 €
▪ straßenseitiger Kleingiebel (anhand des Wertansatzes (Wohnfläche) bereits berücksichtigt)	0,00 €
▪ gartenseitige Satteldachgauben (anhand des Wertansatzes (Wohnfläche) bereits berücksichtigt)	0,00 €
▪ Terrassenüberdachung	2.500,00 €
<b><u>Besondere Einrichtungen</u></b>	0,00€
▪ ausgebauter Spitzboden (Studio) (siehe b. o. G.)	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>5.750,00 €</b>

#### 4.) Baupreisindex

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

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

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

#### 5.) Baukostenregionalfaktor

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

#### 6.) Gesamtnutzungsdauer

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

#### 7.) Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

#### 8.) Außenanlagen

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

Für einfache Außenanlagen weist der Marktbericht bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen

Pauschalansatz von 4,0 % und für durchschnittliche Außenanlagen einen Pauschalansatz von 6,0 % vom Gebäudezeitwert aus.

Im vorliegenden Bewertungsfall erachtet der Unterzeichnende einen Wertansatz von 5 % für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen. Der im Garten gelegene Holzschuppen ist in diesem Wertansatz ebenfalls abgegolten.

<b>Außenanlagen</b>	<b>vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)</b>
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (166.957,15 €)	8.347,86 €
<b>Summe</b>	<b>8.347,86 €</b>

## 9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – im Wesentlichen von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig sind.

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg bei typischen Kauffällen von Einfamilienhäusern (Reihenmittelwohnhäuser) den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,535 \times \ln(x) + 8,115$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 230.805,01 € ein Sachwertfaktor von rd. 1,51 (entspricht einem Zuschlag von 51 %).

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, 4,0 % zum Wertermittlungsstichtag) 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 einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 1,28 (- 15 %) 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, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.



# DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-34.750,00 €
▪ teilweise erneuerungsbedürftige Fliesenbeläge im Kellergeschoss aufgrund einer nicht fachgerechten Ausführung, erheblichen Abnutzungserscheinungen als auch umfangreichen Mängeln und Schäden	-1.500,00 €
▪ vollständiger Sanierungsbedarf des Pumpensumpfs	-500,00 €
▪ Erneuerung bzw. Instandsetzung der Abflüsse im Bereich der Lichtschächte	-1.500,00 €
▪ teilweise Beseitigung von Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden	-6.000,00 €
▪ Überprüfung des Heizungskonzeptes innerhalb des Wohngebäudes durch ein Fachunternehmen	-750,00 €
▪ erneuerungsbedürftiger Fliesenoberbelag im Erdgeschoss aufgrund nicht fachgerechter Ausführung, erheblichen Abnutzungserscheinungen als auch umfangreichen Mängeln und Schäden	-5.500,00 €
▪ Erneuerung der Hauseingangstüre aufgrund bestehender Einbruchspuren, mangelhaftem Wärmedämmvermögen und maroden Dichtungen	-4.500,00 €
▪ Überprüfung der Fenster und Fenstertüren sowie Erneuerung der Fensterdichtungen	-3.500,00 €
▪ erneuerungsbedürftiger Laminatfußbodenbelag im Bereich des Flurs im Dachgeschoss	-500,00 €
▪ Erneuerung eines Dachflächenfensters im Spitzboden	-500,00 €
▪ erneuerungsbedürftige Kunststoffalttüre im Spitzboden	-250,00 €
▪ Sanierung der Einkleidung der Kunstschieferplatten der gartenseitigen Satteldachgauben	-3.000,00 €
▪ erneuerungsbedürftiger Terrassenboden gartenseitig	-1.500,00 €
▪ Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen im Rahmen eines E-Checks durch ein Fachunternehmen	-750,00 €
▪ Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)	-500,00 €
▪ Kleinreparaturen	-4.000,00 €
<b>Weitere Besonderheiten</b>	8.000,00 €
▪ Ausbau des Spitzbodens (pauschal)	8.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-26.750,00 €</b>

## 11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelwohnhaus	1	Gesamt	100,12		8,65	866,04	10.392,48
<b>Summe</b>			<b>100,12</b>	-		<b>866,04</b>	<b>10.392,48</b>

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

**10.392,48 €**

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

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

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 100,12 m<sup>2</sup> x 13,20 €/m<sup>2</sup> = 1.321,58 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) 2,00 % x 10.392,48 € = 207,85 €

<b>Bewirtschaftungskosten <sup>4.)</sup></b>	-	<b>1.873,43 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.519,05 €</b>

### Reinertragsanteil des Bodens

1,75 % von 55.500,00 € (Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> x Bodenwert)

- 971,25 €

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen**

= 7.547,80 €

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

bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>

und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

x 30,508

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= 230.268,28 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 55.500,00 €

**vorläufiger Ertragswert**

= 285.768,28 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>7.)</sup>

+ 0,00 €

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

= 285.768,28 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>8.)</sup>

- 26.750,00 €

**Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 29.08.2023**

= 259.018,28 €

rd. 259.000,00 €

## 11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### 1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 18,0 % des Rohertrages.

### 5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 0,9 % ± 1,7.

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, 4,0 % zum Wertermittlungsstichtag) 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 1,75 % 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.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer"

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

## **7.) marktübliche Zu- oder Abschläge**

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, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen, in welcher die „b. o. G.“ in einer Höhe von -26.750,00 € ermittelt worden sind.

## 12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Der bewertete Grundbesitz „Franz-Liszt-Straße 73 in 47239 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741“.

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

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, welches als Reihemittelwohnhaus erstellt ist, bebaut. Die bauliche Anlage wurden im Jahre 1987 errichtet und weist, mit Ausnahme des wohnwirtschaftlich ausgebauten Spitzbodens, keine wertsteigernden Besonderheiten auf. Umfangreiche Mängel und Schäden, welche teilweise durch nicht fachgerechte Ausführungen resultieren, prägen ferner das bewertete Bestandsgebäude. Folge dessen wurden einerseits die Ausgangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren im erforderlichen Umfang angepasst sowie ergänzend ein pauschalierter Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

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

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 29. August 2023 ermittelt:

<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>269.000 €</b>
<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>259.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[269.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 259.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 266.000,00 \text{ €}$$

**Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Reihenmittelwohnhaus bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rumeln, Flur 3, Flurstück 741“ und der postalischen Anschrift „Franz-Liszt-Straße 73 in 47239 Duisburg“ zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2023 auf:**

**266.000 €**

(in Worten: ZWEIHUNDERTSECHSUNDSECHZIGTAUSEND 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 14. Februar 2024



**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 ..... 59**

**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 61**

**Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 62**

**Anlage 4: Bauzeichnungen ..... 64**

**Anlage 5: Fotonachweis..... 67**

**Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 73**



## 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

**DUISBURG**  
am Rhein

**EINGEGANGEN 01. Aug. 2023**

27.07.2023

**Grundstück: Franz-Liszt-Str. 73**  
**Gemarkung: Rumeln, Flur: 3, Flurstück: 741**

**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. Flurstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

---

Friedrich-Wilhelm-Str. 96 Duisburg Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, nach Absprache	Internet: <a href="http://www.duisburg.de">www.duisburg.de</a> Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00 Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und Bankverbindungen finden Sie auf <a href="http://duisburg.de/hinweise">duisburg.de/hinweise</a>	Call Duisburg 02 03 94 00 0 Servicetelefon der Stadt
--	--	--

**Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:**

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

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

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

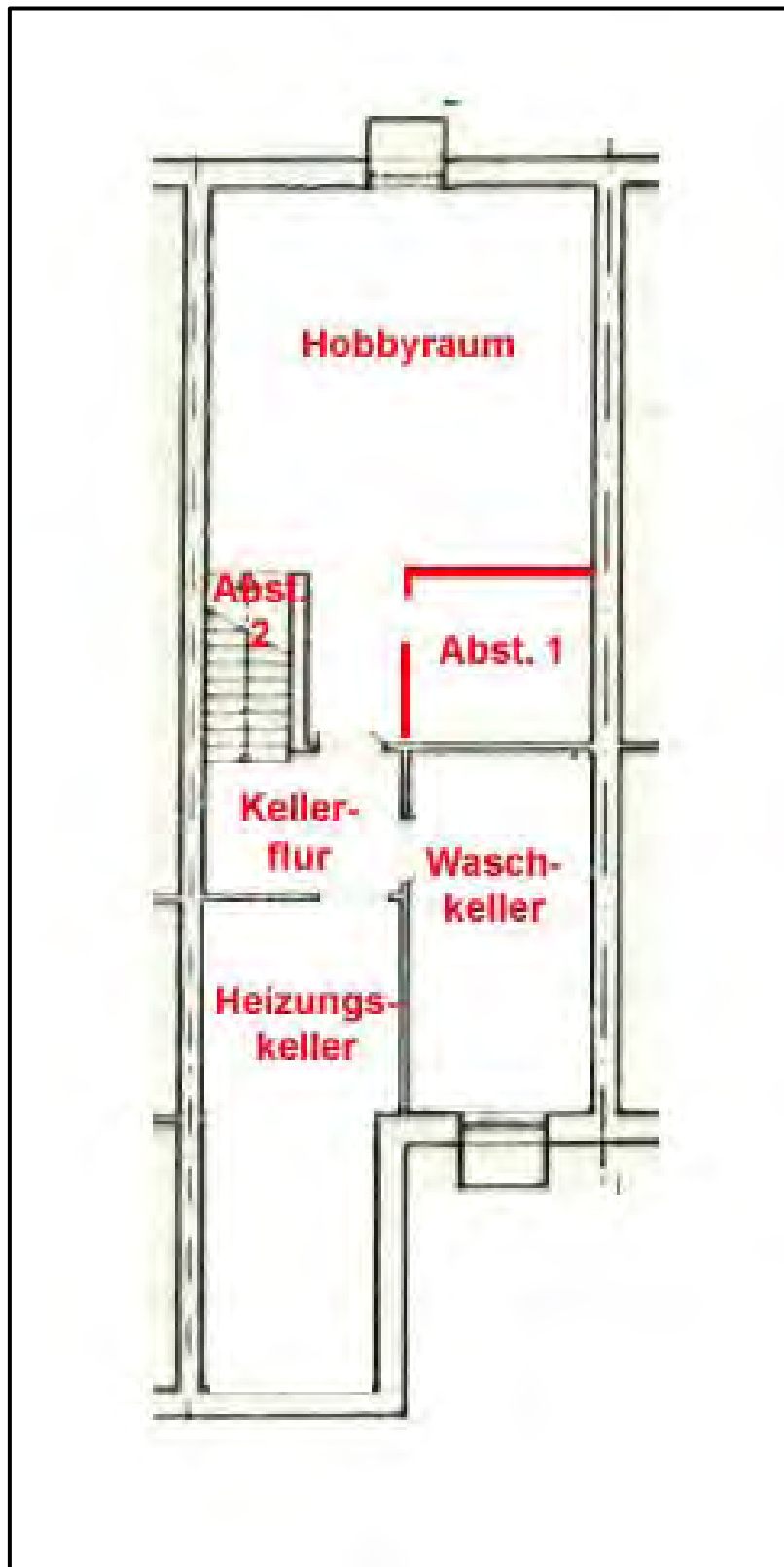
Mit freundlichen Grüßen





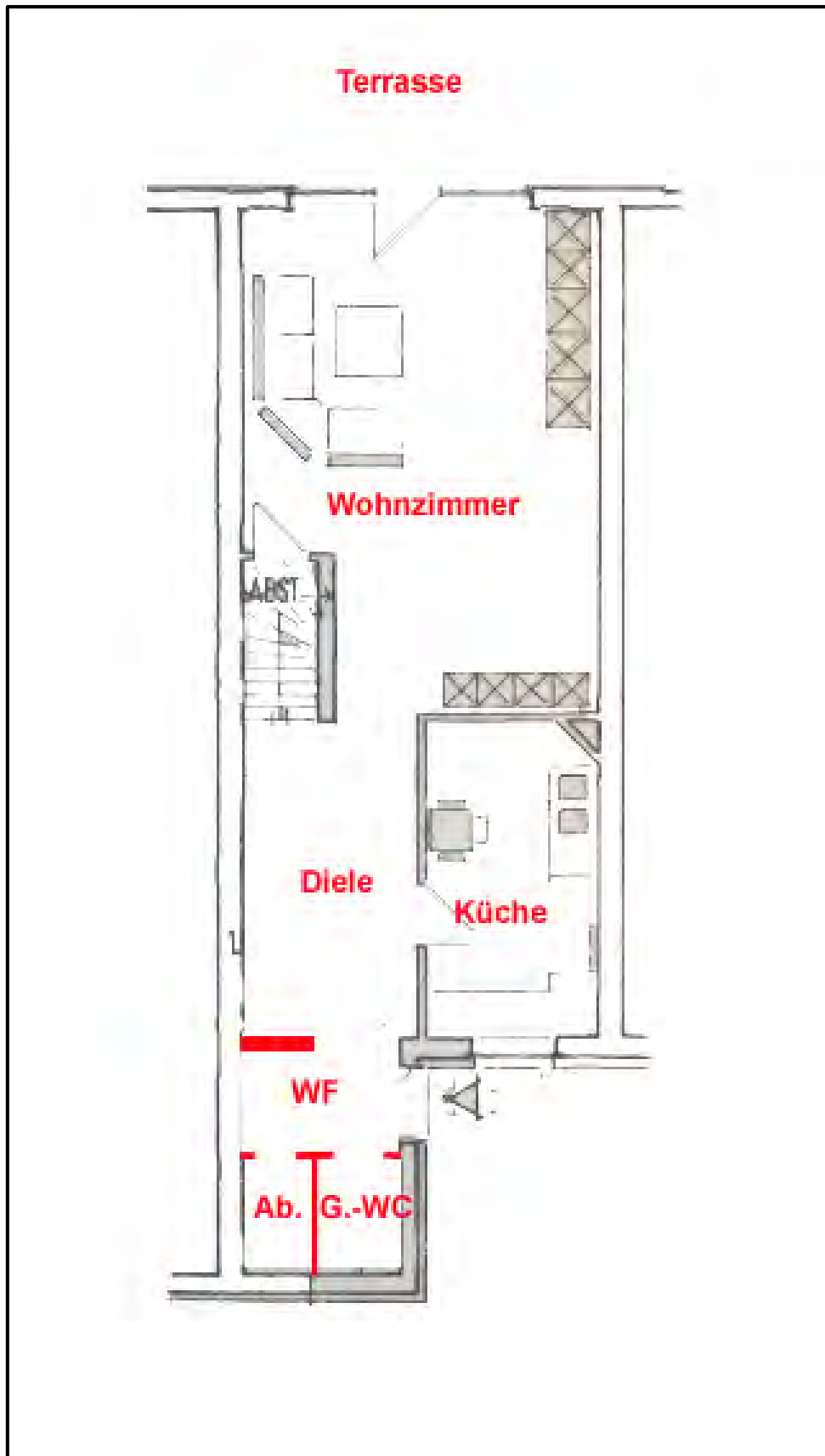
**Anlage 4: Bauzeichnungen**

Hinweis: Vom Spitzboden ist keine Bauzeichnung existent.



**-Kellergeschoss-**





**-Erdgeschoss-**



**-Dachgeschoss-**

**Anlage 5: Fotonachweis**



Straßenansicht

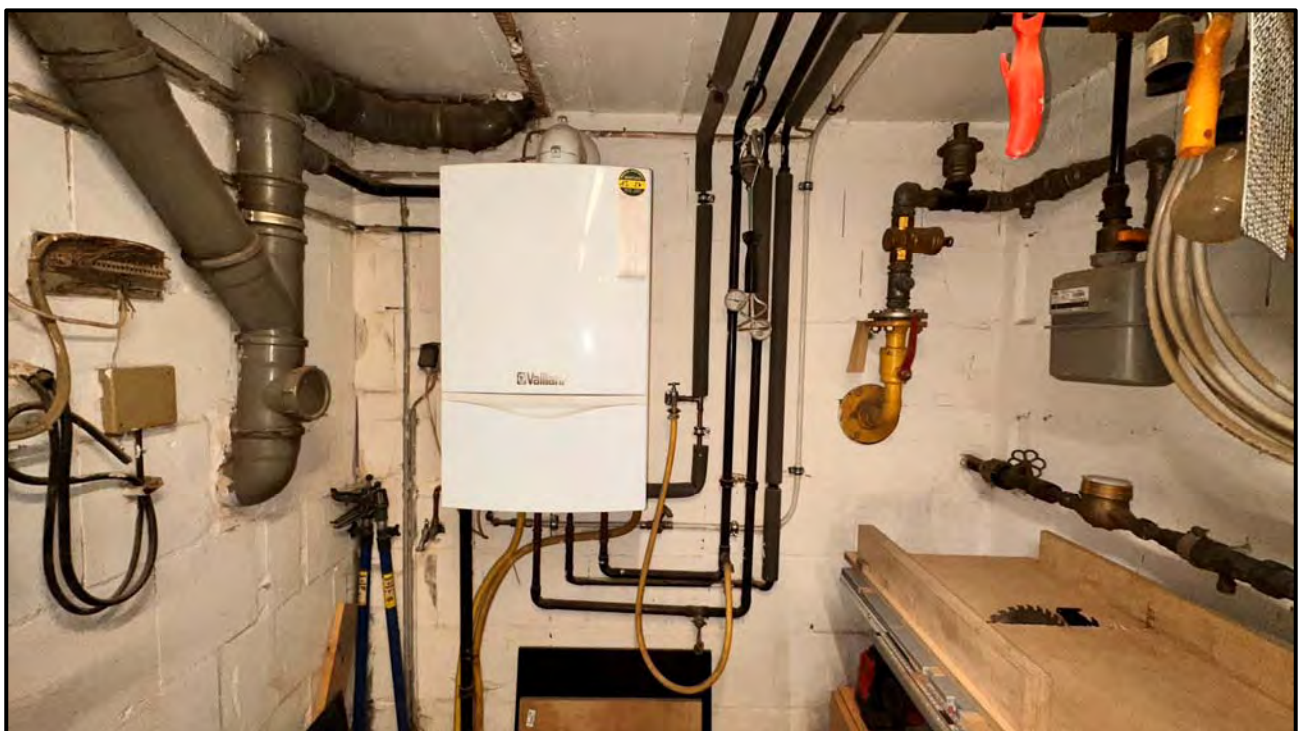


Gartenansicht

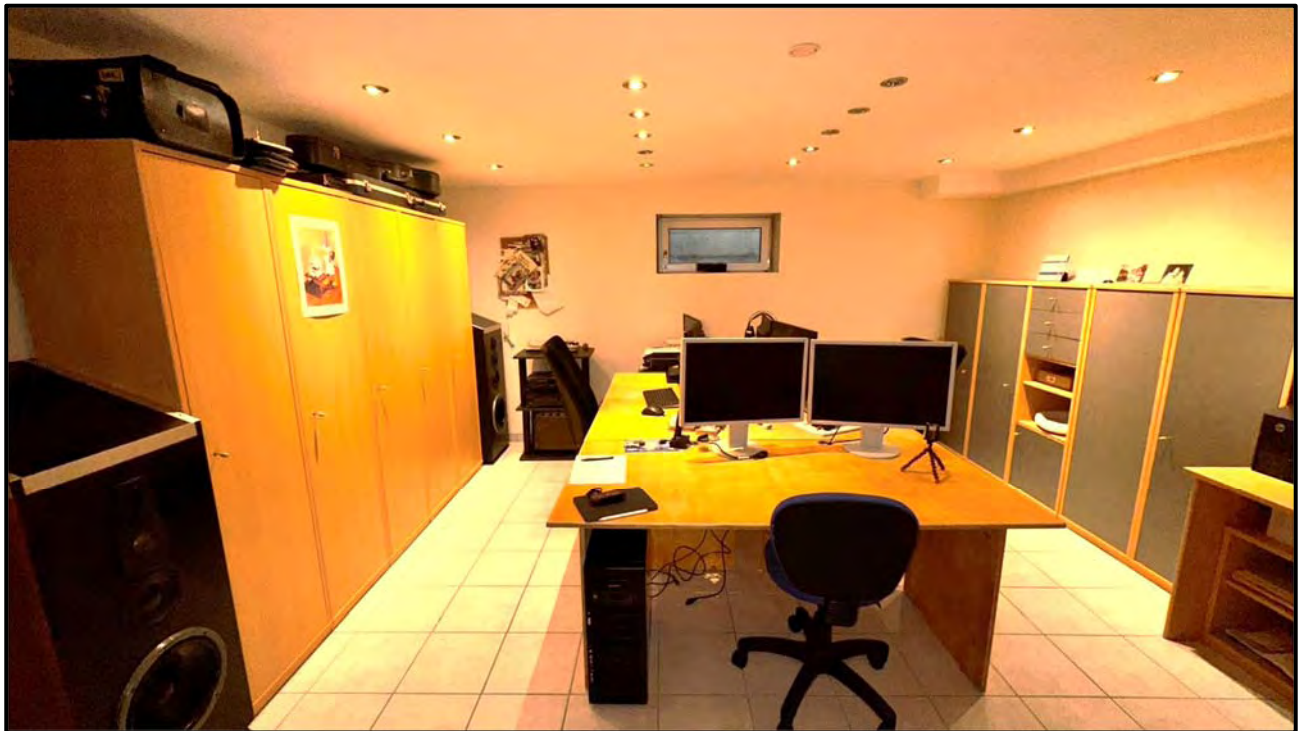




Heizungskellerraum



Heizungsanlage



Hobbykellerraum (Büro)



Waschkellerraum





Windfang



Gäste-WC



Wohnzimmer

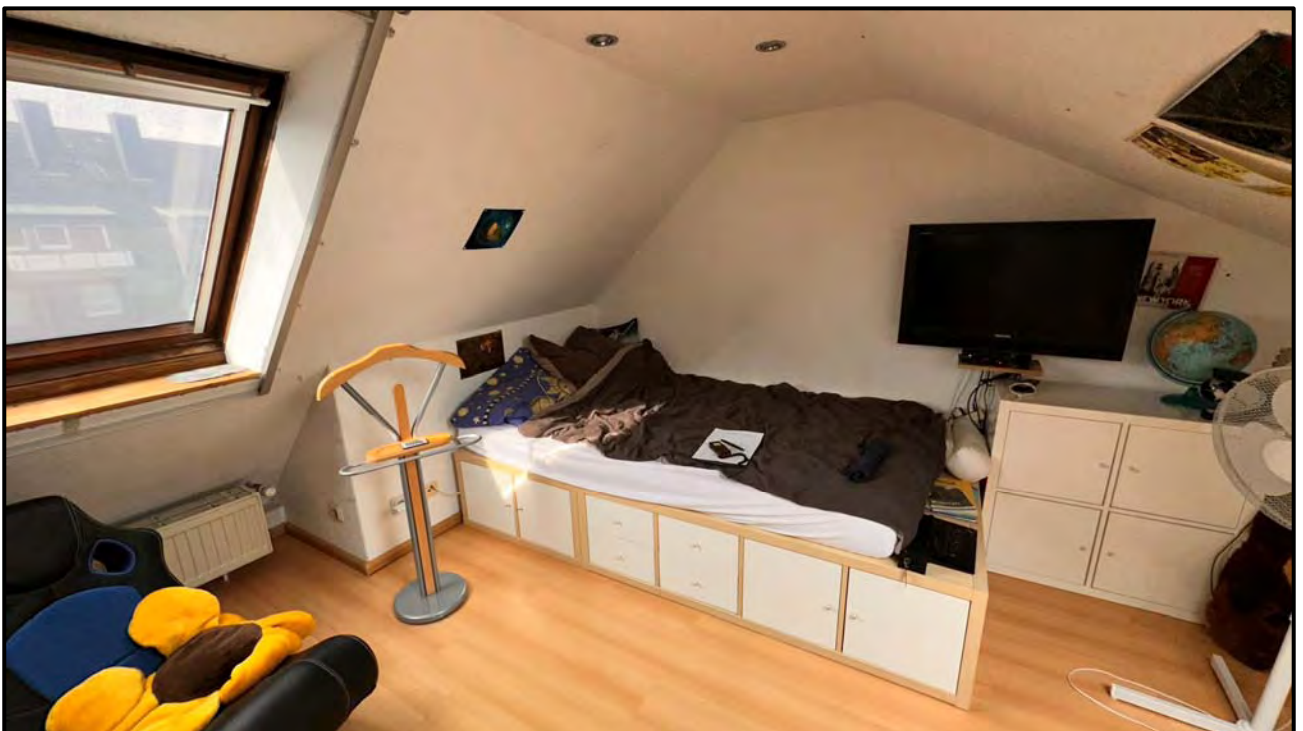


Elternschlafzimmer





Badezimmer



Studio im Spitzboden



## Anlage 6: Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- 
- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- 
- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
- 
- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

## **Verwendete fachspezifische Software**

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