



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit den
katastertechnischen Bezeichnungen

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstücke 253 und 254“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links
des Hauses „Am Geisbusch“ Nr. 15 - mit einem Kellerraum - im Aufteilungs-
plan vom 12. März 1993 mit **Nr. 5** bezeichnet

Am Geisbusch 15

47229 DUISBURG

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“)



Der **Verkehrswert/Marktwert** des **Wohnungseigentums Nr. 5** wurde zum
Stichtag 06. November 2024 ermittelt mit

rd. 56.000,- €

Ausgefertigt am 27. Januar 2025

Internetversion

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

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

- Bewertungsobjekt : 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen
- „Gemarkung Rheinhausen, Flur 16,
Flurstücke 253 und 254“**
- verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links des Hauses „Am Geisbusch“ Nr. 15 - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 12. März 1993 mit **Nr. 5** bezeichnet
- Postalische Anschrift : Am Geisbusch 15
47229 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“ Stadtteil „Friemersheim“)
- 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
- 16. Mai 2024**
- Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240041AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 105 K 025/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 04. Juni 2024
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des geltenden Planungsrechts vom 05. Juni 2024
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 11. Juni 2024
 - schriftliche Mitteilung bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 04. Juni 2024 einschl. fernmündlicher Auskunft vom 03. Dezember 2024
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 06. Juni 2024
 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 13. Juni 2024

- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 04. Juni 2024
- Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch) vom 09. Mai 2023 in beglaubigter Ablichtung
- Teilungserklärung vom 23. März 1993 (UR-Nr.: 403/1993) nebst Änderungserklärung vom 09. September 1993 (UR-Nr. 1237/1993)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Duisburg vom 12. März 1993
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- digitale Bauakte der Stadt Duisburg
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2021 (aus Gründen der Modellkonformität)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 06. November 2024
- etc.

Besichtigungstermin : 06. November 2024

Wertermittlungsstichtag : 06. November 2024

Qualitätsstichtag : 06. November 2024

Allgemeine Hinweise:

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis.....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung.....	13
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	13
3.6.	Topografie.....	15
3.7.	Baugrund	16
3.8.	Immissionen.....	16
3.9.	Erschließung	16
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	18
4.3.	Denkmalschutz	18
4.4.	Altlastenkataster	19
4.5.	Baulasten.....	20
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	25
6.3.	Energetische Qualität	25
6.4.	Raumprogramm.....	26
6.5.	Baubeschreibung	26
6.5.1.	Baubeschreibung des Allgemeineigentums.....	26
6.5.2.	Baubeschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 3)	31
6.5.3.	Anmerkung zu den Baubeschreibungen.....	33
7.	Wohnflächenberechnung.....	34

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	35
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	35
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	35
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	35
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	36
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	36
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	37
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	37
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	38
9.	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	40
9.1.	Bodenrichtwert.....	40
9.2.	Bodenwertermittlung.....	41
9.2.1.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	42
9.2.2.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	44
10.	Ertragswertverfahren	45
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	45
10.2.	Ertragswertermittlung.....	47
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	48
11.	Vergleichswertermittlung.....	51
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens	51
11.2.	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	53
11.3.	Erläuterung zur Vergleichswertanpassung	53
11.4.	Vergleichswert	54
11.5.	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	54
12.	Verkehrswertermittlung	55
13.	Schlussbestimmung.....	57
14.	Verzeichnis der Anlagen	58

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit den
katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Rheinhausen, Flur 16,
Flurstücke 253 und 254“**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachge-
schoss links des Hauses „Am Geisbusch“ Nr. 15 - mit einem Keller-
raum - im Aufteilungsplan vom 12. März 1993 mit **Nr. 5** bezeichnet

Am Geisbusch 15

47229 Duisburg

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“)

zum Wertermittlungstichtag

06. November 2024

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21)	=	20.000 €
--	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	56.000 €
------------------------------------	---	----------

Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 21)	=	54.000 €
---------------------------------------	---	----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>56.000 €</u>
--------------------------------------	---	------------------------

(in Worten: SECHSUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Rheinhausen, Flur 16,
Flurstücke 253 und 254“**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links des Hauses „Am Geisbusch“ Nr. 15 - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 12. März 1993 mit **Nr. 5** bezeichnet

Postalische Anschrift : Am Geisbusch 15
47229 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“ Stadtteil „Friedersheim“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 09. Mai 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Rheinhausen, Blatt 9666**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : 50 / 1.000 (fünfzig / eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung : Rheinhausen
Flur : 16
Flurstück : 253
Wirtschaftsart : Hf.,
Lage : Am Geisbusch 17, 19

Gemarkung : Rheinhausen
Flur : 16
Flurstück : 254
Wirtschaftsart : Hf.
Lage : Am Geisbusch 15

Fläche : 1.716 m²

**anrechenbare
Gesamtfläche : 1.716 m²**

*verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links des Hauses „Am Geisbusch“ Nr. 15 - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 12. März 1993 mit **Nr. 5** bezeichnet.*

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 9662 bis mit Blatt 9679) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Falle der Erstveräußerung, der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, zur Veräußerung an einen anderen Wohnungs- und Teileigentümer oder seinen Ehegatten, oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 23. März 1993 Bezug genommen.

Eingetragen am 30. April 1993.

Hinweise	:	Die Gesamtfläche der Flurstücke 253 (1.184 m²) und 254 (532 m²) wurden am 04. Juni 2024 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
----------	---	--

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

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

Die Zwangsversteigerung -zwecks Aufhebung der Gemeinschaft- ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 105 K 025/23).

Eingetragen am 08.05.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 04. Juni 2024 einschließlich fernmündlicher Auskunft vom 03. Dezember 2024 unterliegt die hier zur Bewertung anstehende Liegenschaft mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Rheinhausen	Flur	:	16
Flurstücke	:	253, 254	Lage	:	Am Geisbusch 15, 17, 19 47229 Duisburg
Wohnungseigentum Nr. 5					

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

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

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

In Duisburg leben rd. 508.700 Einwohner, davon rd. 128.041 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von rd. 25,2 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat November 2024 rd. 12,7 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,5 %) und des Bundesdurchschnittes (5,9 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 03. Dezember 2024)

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. 491.000 Einwohner.

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“, westlich des Rheins sowie rd. 9 km südwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der seit dem Jahre 1975 der Stadt Duisburg zugehörige Stadtbezirk „Rheinhausen“ (vorher handelte es sich um eine eigenständige Kommune) weist auf einer Fläche von rd. 39 km² rd. 79.100 Einwohner auf, was einer Bevölkerungsdichte von rd. 2.030 Einwohner/km² entspricht; bei rd. 16.400 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil rd. 20,73 %). 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 Stahllarten. Desweiteren waren zwei Zechen in Rheinhausen ansässig (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

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

Im Stadtteil „Friemersheim“ selbst leben rd. 12.100 Einwohner, davon rd. 2.500 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 20,7 % darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Bei dem an das zur Bewertung anstehende Grundstück angrenzende öffentliche Straßengelände „Am Geisbusch“ handelt es sich um eine mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesene innerstädtische Wohn- und Anliegerstraße, welche, im Kreuzungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen „In den Bänden“/„Weißenburgstraße“ beginnend, nach einer Gesamtlänge von rd. 350 m und einem bogenförmigen Verlauf wieder in die Erschließungsanlage „In den Bänden“ mündet. Unter Inanspruchnahme der „Weißenburgstraße“ als auch zweier, lediglich fußläufig nutzbarer Zugänge von den Verkehrsflächen „In den Bänden“ und „Am Geisbusch“ ist mit Erreichen der „Rheingoldstraße“ eine kurze Verbindungsrouten zu dem öffentlichen Straßengelände „Zum Logport“ vorhanden, welche wiederum über zahlreiche Direktanbindungen an weitere Hauptverkehrsstraßen des Rheinhausener Stadtteils verfügt.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird im Wesentlichen durch eine offene, 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in der Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (weitgehend Reihenhäuser sowie im weiteren Umfeld vereinzelte Doppelhaushälften) als auch 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern geprägt; es besteht weitgehend eine geschlossene als auch stückweise eine offene Bauweise.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteils „Friemersheim“, als auch in der Duisburger Innenstadt, in rd. 9,0 km Entfernung, vorhanden

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Rheinhausen (600)
Ortsteil	:	Friemersheim (604)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	508.652 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	79.089 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Friemersheim“	:	12.117 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	rd. 38,68 km ²
Größe des Stadtteils „Friemersheim“	:	rd. 12,66 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, www.duisburg.de, Abrufdatum 03. Dezember 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 923, 924, 927, NE 27, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der

weiteren Nachbarstädte (z. B. Krefeld und Moers) ist u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg Rheingoldstraße“ und „Duisburg Rheinhausen Bf Nord“, welche sich mit rd. 200 m bzw. 300 m in fußläufiger Entfernung vom Bewertungsobjekt befinden, zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, ca. 9 km entfernt, gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

Darüber hinaus verfügt der Stadtbezirk „Rheinhausen“ mit den (Stadtteil-)Bahnhöfen „Duisburg-Rumeln“ im Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ und „Rheinhausen“ im Stadtteil „Friemersheim“ über zwei Anschlüsse an den öffentlichen Schienennahverkehr, von welchen Regionalbahn- bzw. Regionalexpressverbindungen in Richtung Xanten (mit Haltepunkten in Moers und Rheinberg) sowie in Richtung Aachen (mit Haltepunkten in Mönchengladbach und Viersen) als auch Essen existieren. Der „Rheinhausener Bahnhof“ ist etwa 600 m entfernt und an beide Verbindungen verbunden, während der „Rumelner Bahnhof“ lediglich rd. 2 km entfernt liegt und nur einen Anschluss an die zuletzt genannte Verbindung bietet.

2.) Individualverkehr

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

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

In einer Entfernung von rd. 7 bis 8 km befinden sich die Autobahnauffahrten „Krefeld Gartenstadt“ sowie „Moers Kapelle“ zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen (NL) – Köln). In rd. 6 bis 7 km sind die Anschlussstellen „Moers-Zentrum“ als auch „Duisburg-Rheinhausen“ zur Bundesautobahn A 40 (Venlo (NL) – Dortmund) erreichbar.

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

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Duisburg (Innenstadt)	: rd. 9 km	Moers	: rd. 9 km
Krefeld	: rd. 15 km	Mülheim	: rd. 20 km
Oberhausen	: rd. 25 km	Düsseldorf	: rd. 30 km
Essen	: rd. 35 km	Bottrop	: rd. 35 km
Venlo (NL)	: rd. 45 km	Köln	: rd. 70 km
Dortmund	: rd. 75 km		

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

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

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 9,0 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 „Rheinhausen-Mitte“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 5 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Das zu betrachtende Areal befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“ westlich des Rheins und ist innerhalb eines Wohngebietes gelegen, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Es trägt die katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstücke 253 und 254“, ist unregelmäßig zugeschnitten und verfügt über eine Gesamtfläche von 1.716 m².

Die vereinigten Flurstücke verfügen über eine Gesamtgrenzlänge von rund 91,1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Am Geisbusch“ und sind mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut, die teilweise als straßenbegleitende Bebauung ausgeführt wurden.

Die baulichen Anlagen sind, generalisiert betrachtet, rechteckig zugeschnitten, weisen eine 2-geschossige Bauweise auf und verfügen jeweils straßenseitig über einen Gebäudeeingang mit sich anschließendem Treppenhaus. Während die Mehrfamilienwohnhäuser „Am Geisbusch 17“ und „Am Geisbusch 19“ als freistehende bauliche Anlagen erstellt sind, handelt

es sich bei dem Gebäude „Am Geisbusch 15“ um ein einseitig (nordwestlich) angebautes Bauwerk und somit um das Reihenendhaus einer Reihenhausbauung.

Ferner befinden sich im nördlichen Teil des zu betrachtenden Grundstücksareals und somit im Gartenbereich mehr Holzgartenlauben als auch ein Gewächshaus, welche in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Duisburg

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

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständliches Grundstück

vom 04. Juni 2024 lediglich teilweise dargestellt sind. Da es sich dabei jedoch nicht um Bauwerke mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt, unterliegen derartige bauliche Anlagen 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 verfahrensgegenständigen Grundstücksareals betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Die Aufteilung der gesamten Liegenschaft in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten erfolgte auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 23. März 1993 (UR-Nr.: 403/1993) in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Duisburg vom 12. März 1993. Im Rahmen der Änderungserklärung vom 09. September 1993 (UR-Nr. 1237/1993) wurden unter anderem Sondernutzungsrechte für bestimmte, gekennzeichnete Teile der Gartenfläche eingeräumt. Diese Rechte gewähren einem einzelnen Wohnungseigentümer exklusiv die Nutzung eines abgegrenzten Bereichs des Gemeinschaftseigentums, wie beispielsweise der Gartenfläche, während alle anderen Miteigentümer von der Nutzung dieses Teilbereichs ausgeschlossen sind.

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung, einschließlich des zugehörigen Kellerraums, wie im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichnet, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss links des Mehrfamilienwohnhauses „Am Geisbusch 15“ und ist über den straßenseitigen Hauseingang sowie das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus erschlossen. Ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche wurde der zur Bewertung anstehenden Wohnungseigentumseinheit **Nr. 5** nicht eingeräumt.



Darstellung der Sondernutzungsflächen

(Dem verfahrensgegenständigen Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht eingeräumt!)

Ausmaße der Verfahrensfläche

Grundstück	Straßenfrontlänge	Tiefe	Größe
Flurstücke 253 und 254	rd. 91,1 m	rd. 20,0 m bis 38,1 m	1.716 m ²

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 sind dem Sachverständigen nicht bekannt^{1.)}.

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

Die Gebäudevorfläche des Mehrfamilienwohnhauses „Am Geisbusch 17“ besteht aus einer Rasenfläche sowie einer plattierten Wohnhauszuwegung und präsentiert sich in einem nutzungsadäquaten sowie angemessenen Zustand.



rückwärtige Gartenfläche

Rückwärtig der Wohngebäude schließen sich weitgehend zunächst Terrassenbereiche als auch im weiteren Verlauf die überwiegend in Sondernutzungsflächen aufgeteilten Hausgärten des zu betrachtenden Areals an. Einfriedungen entlang der vorgenannten Nutzungsbereiche sind ebenfalls teilweise vorzufinden und plattierte Wegeflächen, welche nicht den Sondernutzungsrechten unterliegen, führen zu den jeweiligen Gartenabschnitten.

Die Topografie des gesamten Hausgartens besteht schwerpunktmäßig aus einer Rasenfläche mit Bäumen, Sträuchern und punktuellen Blumenbeeten als auch befestigten Freisitzen.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass der unbebaute Bereich zwar einfach jedoch auch nutzungsadäquat hergerichtet ist und einen insgesamt angemessenen Pflegezustand in ortsüblichem Umfang aufweist.

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

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

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

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. November 2024 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche ist insgesamt als eher gering einzustufen bzw. wird vorwiegend von den Anliegern geprägt. Zudem befindet sich die verfahrensgegenständliche Liegenschaft innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass wertbeeinflussende Immissionseinflüsse, welche über die Entwicklung des Bodenrichtwertes hinausgehen, nicht existent sind.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Am Geisbusch“, bei welchem es sich eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist, handelt.

Die Verkehrsfläche verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über einen asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig plattierte Gehwege, weitgehend hochstämmige Laubbäume auf der dem Bewertungsobjekt zugewandten Straßenseite sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang. Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr bestehen teilweise im Bereich der Fahrfläche als auch teilweise im Gehwegbereich, zwischen dem vorgenannten Baumbestand.

Der Fachbereich „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg erteilte bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes am 11. Juni 2024 folgendes mit:

- *der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Am Geisbusch“ ist gezahlt bzw. abgegolten.*
- *Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls gezahlt bzw. abgegolten.*
- *Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.*

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement („Generelle Stadtplanung“), vom 05. Juni 2024, befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Rheinhausen	Flur	:	16
Flurstücke	:	253, 254	Lage	:	Am Geisbusch 15, 17, 19 47229 Duisburg

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 17. Februar 1966 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26“. Der qualifizierte^{1.)} Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjektes:

- MI – Mischgebiet; gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)^{2.)}
- geschlossene Bauweise; gemäß § 22 (1) i. V. mit (3) BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,7; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- Die überbaubare Fläche umfasst die Mehrfamilienwohnhäuser „Am Geisbusch 17“ und „Am Geisbusch 19“ allseitig entlang der jeweiligen Gebäudeaußenwände, wobei das Baufenster straßenseitig mit einer Baulinie^{3.)} und darüber hinaus mit einer Baugrenze^{3.)} ausgewiesen ist. Im Bereich des Mehrfamilienwohnhauses „Am Geisbusch 15“ beginnt das Baufenster entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Baulinie^{3.)} und endet nach einer Tiefe von rd. 10,6 m (entspricht weitgehend der rückwärtigen Außenwand des Wohnhauses) mit einer Baugrenze^{3.)}, westlich ist das Baufeld entlang der Gebäudeaußenwand begrenzt.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Ferner wird auf den Inhalt des o. Bebauungsplan verwiesen.

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.) Baugebiet

„§ 6 Mischgebiet

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.“

3.) überbaubare Fläche

§ 23 BauNVO „Überbaubare Grundstücksfläche“

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.
- (3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
- (4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
- (5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ergänzend teilte der Fachbereich der Stadt Duisburg mit, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan mit weitgehend gestalterischen Festsetzungen handelt, für die zum damaligen Zeitpunkt eine Rechtsgrundlage noch nicht existent war. Die erforderliche Rechtsgrundlage ist, gemäß Auskunft, erst in § 103 Abs. 3 Satz 4 BauO NW 1970 vom 27.01.1970 geschaffen worden.

Dies führt nach der ständigen Rechtsprechung der für Duisburg zuständigen Kammer des Verwaltungsgerichtes zur sofortigen Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes, sofern ein entsprechendes Klageverfahren eingeleitet wird.

Folge dessen ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB:

§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

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

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

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche

Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

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

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

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

Die Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“, teilte am 06. Juni 2024 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

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

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. November 2024 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 04. Juni 2024 besteht für das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständliche Grundstück **kein** konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

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

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

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb

dieses Gutachtens unterstellt.

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 04. Juni 2024 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam. Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 13. Juni 2024 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des verfahrensgegenständigen Grundstücks mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Rheinhausen	Flur	:	16
Flurstücke	:	253, 254	Lage	:	Am Geisbusch 15, 17, 19 47229 Duisburg

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 - 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 - 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

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 Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

Sonstiges Zubehör

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 5 ist derzeit ungenutzt, Mietverhältnisse sind somit gegenwärtig nicht existent.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Ein offensichtlicher Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. November 2024 nicht.

Angabe des Verwalters des Objektes

Die Kontaktdaten der Verwaltung wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6. OBJEKTBSCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Wohnungseigentum **Nr. 5** innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses „Am Geisbusch 15 in 47229 Duisburg“. Die folgende Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die verfahrensgegenständliche bauliche Anlage bzw. den Bereich wie folgt:

allgemeine Angaben

Bauweise:	• Massivbauweise • vollständig unterkellert • Satteldach • Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II
------------------	--

wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

Bauvorhaben:	• „Neubau eines Vierfamilienwohnhauses“
Baugenehmigung:	• 177/27 vom 17. Juli 1927
Rohbauabnahme:	• 15. Oktober 1927
Gebrauchsabnahme:	• 06. Oktober 1928

Bauvorhaben:	• „Ausbau des Dachgeschosses“
Baugenehmigung:	• 244/2004 vom 10. März 2004
Baubeginn:	• 17. Juli 2006
Gebrauchsabnahme:	• 14. August 2007

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Friemersheim“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstücke 253 und 254“. Die unregelmäßig zugeschnittene Verfahrensfläche weist eine Gesamtgröße von 1.716 m² auf und ist im Wesentlichen mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten erfolgte auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 23. März 1993 (UR-Nr.: 403/1993) in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Duisburg vom 12. März 1993. Im Rahmen der Änderungserklärung vom 9. September 1993 (UR-Nr. 1237/1993) wurden zudem unter anderem Sondernutzungsrechte für bestimmte gekennzeichnete Teile der Gartenflächen eingeräumt.

Verfahrensgegenständig ist das Wohnungseigentum **Nr. 5**, welches im Dachgeschoss links des Mehrfamilienwohnhauses „Am Geisbusch 15“ gelegen ist, auf der sich gleichfalls die gesamte Objektbeschreibung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens weitgehend beschränkt.

Die 2½-geschossige wohnwirtschaftliche genutzte bauliche Anlage („Am Geisbusch 15“) ist grenzübergreifend entlang der südwestlichen Straßengrenze gelegen, stellt sich als Reihenendhaus da und verfügt über einen rechteckigen und somit regelmäßigen Grundrisszuschnitt. Das vollständig unterkellert Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1928 in konventioneller Massivbauweise als Vierfamilienhaus errichtet, im Jahre 2007 in einem Teil des Dachgeschosses wohnwirtschaftlich ausgebaut und beherbergt somit letztlich fünf Wohnungseigentumseinheiten sowie eine Teileigentumseinheit. Die Erschließung der einzelnen Einheiten erfolgt über den straßenseitigen Gebäudeeingang, der in ein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus führt. Dieses Treppenhaus verbindet sämtliche Geschosse und ermöglicht den Zugang zu den Wohneinheiten, einschließlich des teilausgebauten Dachgeschosses.

Es befinden sich überwiegend zwei Wohneinheiten je Geschossebene bzw. im Bereich des Dachgeschosses lediglich eine Wohneinheit, so dass es sich im Hinblick auf die Erschließung der Wohnungen schwerpunktmäßig um einen sogenannten "Zweispänner" handelt.

Das gesamte Wohngebäude weist in seinen Hauptgewerken eine bauzeittypische Beschaffenheit auf, die sich weitgehend in einem funktionalen, jedoch altersbedingten Zustand befindet und wird durch Ausbaugewerke ergänzt, die sich überwiegend als bereits saniert oder renoviert darstellen. Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine Verlängerung der RND setzt jedoch umfassende und wirtschaftlich sinnvolle Erneuerungen voraus. Einzelmodernisierungen geringeren Umfangs, wie beispielsweise der Austausch einer Heizungsanlage oder der Ersatz einfachverglaster Fenster durch isolierverglaste Fenster, führen in der Regel nicht zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer. Stattdessen sind solche Maßnahmen bei der Ertragswertermittlung mietwerterhöhend und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskosten erhöhend zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet.

Das zu bewertende Wohnungseigentum **Nr. 5** verfügt über eine Wohnfläche von rd. 37,16 m² und ist vollständig auf die Bedürfnisse einer normalen Wohnnutzung ausgerichtet. Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen etc.) ist funktional, übersichtlich und zweckmäßig gestaltet, sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)}, welche als solche einer besonderen Berücksichtigung bedürfen, sind nicht vorhanden. Es beinhaltet eine Wohnungsdiele, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Wohnzimmer, die in ihrer Anordnung und Größe auf eine effiziente Raumnutzung abgestimmt sind, wobei die natürliche Belichtung und Belüftung sämtlicher Aufenthaltsräume als angemessen einzustufen ist. Nachteilig ist jedoch der Umstand gegeben, dass aufgrund der dachgeschossigen Lage die Räumlichkeiten teilweise über Dachschrägen verfügen, wodurch unter anderem das Aufstellen von Möbeln eingeschränkt wird.

Die Ausbaugewerke innerhalb der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit weisen aufgrund bereits erfolgter Renovierungsmaßnahmen eine angemessene Ausführung als auch mittlerer Qualität auf und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand; ein diesbezüglicher Erneuerungsbedarf/Modernisierungsbedarf wurde im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Offensichtliche Mängel und Schäden, welche über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen, bestehen im Bereich der Verfahrenswohnung lediglich in einem geringfügigen Umfang und werden somit innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wertmindernd berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der örtlichen Begutachtung um eine rein optische Untersuchung handelt und somit zerstörerische Maßnahmen bzw. Bauteilöffnungen nicht durchgeführt worden sind. Allgemeine Schönheitsreparaturen sind in der Regel unberücksichtigt zu belassen, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen. |
|---|

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass das zur Bewertung anstehende Wohnungseigentum eine durchschnittliche Qualität aufweist, welches in einem bereits renovierten Mehrfamilienwohnhaus aus den 1920er Jahren gelegen ist. Die Berücksichtigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen erfolgt überschlägig und pauschaliert i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen und werden im Rahmen der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} innerhalb der Wertermittlungsverfahren in Anrechnung gebracht.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Der Unterzeichnende bewertet die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft insgesamt als leicht eingeschränkt ein, da weder ein Balkon noch ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche besteht und die Nutzung der Wohnräume darüber hinaus durch Dachschrägen beeinträchtigt ist.

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

6.3. Energetische Qualität

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

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

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

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

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.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "F" (160 - 200 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 5** ist wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum

- Wohnungsdiele (i)
- Badezimmer (g)
- Schlafzimmer (g)
- Küche (s)
- Wohnzimmer (s)
- Kellerabstellraum

Es bedeutet:	i	=	innenliegend
	s	=	straßenseitig orientiert
	g	=	gartenseitig orientiert

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 06. November 2024 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben (Bauakte der Stadt Duisburg).

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

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

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

6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums

- Fundament/Gründung : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine

Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeittypischer Ausführung und Qualität existent ist.

Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung hat sich jedoch ergeben, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollständig funktionsfähig ist.

- Kellerinnenwände : Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv, gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände : Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist straßenseitig nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, welche jedoch heutigen Ansprüchen nicht mehr bzw. lediglich bedingt gerecht wird.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind weitgehend verputzt und deckend.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. a. Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Gebäude verfügt im Wesentlichen über ein zimmermannsge-rechtes Walmdach, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitty-pischen Ausführungen.
- Dacheindeckung : Die geneigten Dachflächen sind mit Betondachsteinen eingedeckt.
- Dachgauben : Dreiseitig sind Dachgauben existent, welche weitgehend konstruktiv an das Dachgebälk montiert sind. Die Dachgauben sind außenseitig überwiegend verschiefert und mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dämmung der Dachflächen : Die Dachschrägen sind im Bereich des nicht ausgebauten Dachge-schosses und im Bereich des Dachraumes nicht gedämmt.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fall-rohre aus Zink und wird einem Entwässerungssystem zugeführt.
Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgauben wird mittels Rinnen auf die angrenzende Hauptdachfläche geleitet.
- Geschossdecken : Bei der Geschossdecke des Kellergeschosses handelt es sich um eine Stahlbetondecke und alle weiteren Decken sind als Holzbalken-decken erstellt. Es besteht eine bauzeittypische Ausführung und Qualität.
- Fußböden : Während im Bereich des allgemeinen Treppenhauses ein bauzeitty-pischer Fliesenbelag vorhanden ist, befindet sich im Kellergeschoss ein Estrichbelag mit deckendem Schutzanstrich.
- Wandbehandlungen : Im Treppenhaus sind die Wandflächen mit einem Rauputz behandelt

- bzw. mit individuellen Tapeten beklebt sowie darüber hinaus mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet.
Die Wandflächen im Bereich des Kellergeschosses sind weitgehend unbehandelt belassen und deckend gestrichen bzw. verfügen über einen Fugenglattstrich und ebenfalls über einen Bindefarbanstrich.
- Deckenbehandlungen : Im Treppenhaus ist die Deckenfläche verputzt und deckend gestrichen bzw. mit Raufasertapeten beklebt und ebenfalls deckend gestrichen; die Deckenfläche des Kellergeschosses ist unbehandelt belassen und lediglich mit einem Farbanstrich ausgestattet.
- Geschosstreppen : Zum Kellergeschoss führt eine Betontreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem deckenden Schutzanstrich ausgestattet sind. Ein Metallhandlauf ist einseitig vorhanden.

Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss führt eine geschlossene Holztreppe mit Zwischenpodesten nebst Holzstabgeländer und Holzhandlauf in einfacher und bauzeittypischer Qualität und Ausführung. Die Tritt- und Setzstufen sind lediglich mit einem Schutzanstrich ausgestattet.

Eine Einschubtreppe in Holzkonstruktion (Bodentreppe) führt zum Dachraum (Speicher) der baulichen Anlage.
- Heizung : Es sind Gasetagenheizungen vorhanden, die teils im Kellergeschoss und teils direkt in den Wohnungen installiert wurden. Gegenwärtig verfügen die Einheiten Nr. 1 und Nr. 3 gemeinschaftliche über eine Heizungsanlage.
Die Beheizung der einzelnen Räumlichkeiten erfolgt im Wesentlichen mittels Flachheizkörpern, welche über Thermostatventile verfügen.
- Warmwasserversorgung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels der jeweiligen Heizungsanlage.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in durchschnittlicher Qualität und mittlerer Bestückung.
Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.
- Wasser-, Stromversorgung, Entwässerung, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küchen : In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird. Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.
- Balkone : Balkone in massiver Bauweise mit individuellen Oberbodenbelägen sind vorhanden. Zudem wurden Betonbrüstungen im erforderlichen Umfang angebracht.
- Hauseingangstüren : Als Hauseingangstüre fungiert eine massive Holztüre mit kleinformatigem Lichtausschnitt als auch Einfachverglasung in bauzeittypischer Ausführung. Eine Gegensprechanlage nebst Türöffnerfunktion ist vorhanden.
- Gartentüre : Eine bauzeittypische Holztüre mit Lichtausschnitt ist gartenseitig existent.
- Kellertüren : Im Kellergeschoss sind teilweise bauzeittypische Holzbrettertüren als auch Blechtüren vorhanden.
- Wohnungseingangstüren : Als Wohnungseingangstüren fungieren schallgedämmte Furnierholztüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren nebst außen-seitigem Knauf.
- Fenster : Der Gebäudekomplex verfügt über Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung und ein- und zweiteiligen Dreh-Kipp-Flügeln in mittlerer Ausführung und Qualität. Zum Terrassenbereich führt ein zweiflügliges Fenstertürelement in vorgenannter Ausführung.
Einfachverglaste Stahlblechfenster mit Lochblech sind im Kellergeschoss existent.
- Rollläden : Die Fenster sind teilweise mit Rollläden ausgestattet.

- Besondere Bauteile : ➔ Balkone
➔ Dachaufbauten/Dachgauben
- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
- Außenanlagen : Siehe „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens.
- Zustandsbesonderheiten,
Bauschäden,
Baumängel : Anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. November 2024 konnte lediglich ein Teilbereich der vorhandenen baulichen Anlagen besichtigt werden, so dass für eine abschließende Berücksichtigung sämtlicher ggf. vorhandener Mängel und Schäden innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die Grundlage fehlt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Kellergeschosses des Mehrfamilienwohnhauses „Am Geisbusch 15“ Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden vorzufinden sind.

Bedingt durch den Umstand, dass allenfalls 50/1.000stel Anteil für diesen Umstand als Wertminderung bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums **Nr. 5** wertmindernd in Betracht kommen (entspricht bei einem Gesamtaufwand von z. B. 5.000 € einen Wertabschlag von rd. 250,00 €), als auch der vorgenannten Ausführungen (Teilbesichtigung des Gemeinschaftseigentums), wird auf eine diesbezügliche Berücksichtigung innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren verzichtet.

Zusammenfassend verbleibt somit festzustellen, dass für den Bereich des **Allgemeineigentums bzw. des Gemeinschaftseigentums** ein mängel- und schadensfreier allerdings bauzeittypischer sowie renovierter Zustand unterstellt wird.

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

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.

6.5.2. Baubeschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 5)

- Innenausbau : Die Innenwände sind gemäß den statischen Erfordernissen (siehe hierzu „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“) gefertigt.
- Fußböden : Bei den Oberbodenbelägen innerhalb der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit handelt es um Fliesenfußbodenbeläge in durchschnittlicher Qualität und Ausführung. Im Bereich des Wohn- und Schlafzimmers ist ein Laminatoberbodenbelag existent.
- Wandbehandlungen : Die Wandflächen sind weitgehend verputzt, mit Raufasertapeten bzw. individuellen Tapeten beklebt und deckend gestrichen. Im Bereich des Badezimmers ist ein deckenhoher Wandfliesenbelag existent. Ferner befindet sich in der Küche ein Fliesenspiegel im erforderlichen Umfang.
- Deckenbehandlungen : Die Deckenflächen sind verputzt, weitgehend mit Raufasertapeten beklebt und mit einem Farbanstrich ausgestattet.
- Türen : Wohnungseingangstür: Siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“.
- Innentüren: Bei den Innentüren handelt es sich um Röhrenspantüren mit Holzzargen und einfachen Drückergarnituren.
- Fenster : Siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“.
- Ferner sind innerhalb der Verfahrenswohnung Holzdachflächenfenster existent, welche mit einer Zweischeibenisolierverglasung ausgestattet sind.
- Rollläden : Rollläden sind im Bereich der Verfahrenswohnung nicht existent.
- Heizung : In der Küche der Verfahrenswohnung befindet sich eine Gas-Kombitherme der Firma Vaillant (Baujahr gemäß Angaben der anwesenden Personen: 2000).
- Die Beheizung erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels der vorgenannten Heizungsanlage.
- Sanitärinstallation : Im Bereich des Badezimmers sind ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und eine Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie existent.
- Elektro-Installation : Innerhalb der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit existiert eine Unterputzinstallation mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in normaler sowie angemessener Ausführung und Qualität.
- 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.

Grundrissgestaltung : Die Grundrissgestaltung ist übersichtlich sowie funktionell ausgelegt. Diesbezügliche Einschränkungen bestehen nicht.

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent.

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent.

Zustandsbesonderheiten,
Bauschäden,
Baumängel

: Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden im Bereich der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit 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 Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- punktuelle Feuchtschäden an der Deckenfläche im Wohnzimmer
- erneuerungsbedürftige Schutzanstriche der Holzdachflächenfenster

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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen (i. d. R. Maler- und Anstreicherarbeiten an Wand- und Deckenflächen, etc.) als auch ggf. Modernisierungsmaßnahmen unberücksichtigt verbleiben und anhand des zugrunde zu legenden Baujahrs sowie der diesbezüglich baujahrestypischen Ausstattungsmerkmale

bereits und folglich durch die Wertansätze hinreichen honoriert werden.

6.5.3. Anmerkung zu den Baubeschreibungen

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

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

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

7. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie eigener Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 06. November 2024 ermittelt. Dabei wurde ein vollständiges örtliches Aufmaß im Bereich der verfahrensgegenständlichen Wohneinheit durchgeführt. Für den hier relevanten Zweck erfolgte die Berechnung mit hinreichender Genauigkeit gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Wohneinheit Nr. 5

1.) Wohnungsdiele:	1,13 m	x	1,57 m	=	1,77 m ²	x	1,00	=	1,77 m ²
2.) Badezimmer:	2,36 m	x	1,53 m						
	-	0,82 m	x	1,53 m	=	2,36 m ²	x	1,00	= 2,36 m ²
3.) Schlafzimmer:	3,34 m	x	4,49 m						
	-	0,07 m	x	0,68 m					
	-	2,19 m	x	0,68 m					0,00 m ²
	-	0,07 m	x	1,78 m	=	13,34 m ²	x	1,00	= 13,34 m ²
4.) Küche:	3,17 m	x	2,71 m						
	-	0,34 m	x	0,61 m					
	-	1,27 m	x	0,61 m	=	7,61 m ²	x	1,00	= 7,61 m ²
5.) Wohnzimmer:	3,19 m	x	4,47 m						
	-	2,18 m	x	0,64 m					
	-	1,22 m	x	0,64 m	=	12,08 m ²	x	1,00	= 12,08 m ²

Wohnfläche insgesamt								=	37,16 m²
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen „**Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstücke 253 und 254**“ verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Dachgeschoss links des Hauses „Am Geisbusch“ Nr. 15** - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 12. März 1993 mit **Nr. 5** bezeichnet.

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

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

9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

260 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47226
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• II-III
wertrelevante Geschossflächenzahl: (§16 Absatz 4 ImmoWertV 21)	• 0,8
Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 2-3
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

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

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung

Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,73
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	1.716 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	38,1 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Zahl der oberirdischen Geschosse	=	2

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 270,40 €/m ²	E3
WGFZ	0,8	0,73	× 0,95	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.716	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2-3	2	× 1,00	
Tiefe (m)	30,0	max. 38,1	× 1,00	E5
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig, Eckgrundstück	× 0,90	E6

Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	×	1,00	
Zahl der oberirdischen Geschosse	2-3	2	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	231,19 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 231,19 €/m²	
Fläche	× 1.716 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 396.722,04 € <u>rd. 397.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **06. November 2024** insgesamt
397.000,00 €

9.2.1. 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		06.11.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,85	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	4,19	%/Jahr
insgesamt		3,55	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,04

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 Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage).

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 **0,95**.

E5

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden wGFZ-Anpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E6

unregelmäßiger Zuschnitt:

Im Vergleich zu einem regelmäßig zugeschnittenen Grundstück ergeben sich bei unregelmäßig zugeschnittenen Grundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Gemäß vorliegender Fachliteratur (Sprengnetter Immobilienbewertung – Kommentar und Handbuch, etc.) ist bei derartigen Grundstücken der Wertabschlag grundsätzlich sachverständig zu schätzen, pauschalierte Empfehlungen bestehen nicht. Folge dessen ergibt sich die Höhe des Abschlages aufgrund der im Einzelfall vorliegenden Situation des Grundstückszuschnittes.

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

Eckgrundstück:

Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ergeben sich bei Eckgrundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind. Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

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

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 5 % vertretbar.

Insgesamt:

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass aufgrund der vorgenannten Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks ein Wertabschlag von insgesamt 10 % für angemessen erachtet wird.

Anmerkung

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

9.2.2. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	397.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	397.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	19.850,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 19.850,00 € <u>rd. 20.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums Nr. 5 beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **06. November 2024**

20.000,00 €

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnungseigentum Nr. 5 DG links	37,16		6,20	230,39	2.764,68
Summe			37,16	-		230,39	2.764,68

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

2.764,68 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 37,16 m² x 13,80 €/m² = 512,81 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,0 % x 2.764,68 € = 55,29 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **919,10 €**

jährlicher Reinertrag

= **1.845,58 €**

Reinertragsanteil des Bodens

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

1,62 % von 20.000,00 €

– **324,00 €**

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

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **1.521,58 €**

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

bei LZ = 1,62 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **24,818**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **37.762,57 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **20.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **57.762,57 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **57.762,57 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

– **1.500,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums
zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024**

= **56.262,57 €**
rd. **56.000,00 €**

10.3. 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.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der zuständige Gutachterausschuss den Liegenschaftszinssatz basierend auf dem Mietspiegel der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021) ermittelt bzw. abgeleitet hat.

Dieser Mietspiegel ist aufgrund der notwendigen Modellkonformität auch in diesem Fall als Berechnungsgrundlage heranzuziehen.

Die Anpassung an das zum Bewertungsstichtag maßgebliche Preisniveau erfolgte fachgerecht auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex, wodurch eine sachgerechte und marktgerechte Bewertung zum Bewertungsstichtag sichergestellt wird.

3.) Rohertrag

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

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 28,9 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses durch Anwendung der Regressionsgleichung "LZS = -1,900 x Ln (BRW) + 12,187 (LZS = Liegenschaftszinssatz, BRW = Bodenrichtwert) bestimmt.

Demnach ergibt sich bei einem lagetypischen Bodenrichtwert von 260 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 1,62 %.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

6.) Restnutzungsdauer

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

Als Restnutzungsdauer wird 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.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1928 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Im vorliegenden Fall sind derartige Besonderheiten nicht existent bzw. bleiben aufgrund der Teilberücksichtigung des Gemeinschaftseigentums unberücksichtigt. Für den Bereich des Wohnungseigentums sind lediglich geringfügige Missstände existent, welche gesondert zu berücksichtigen sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass sich die Innenbesichtigung im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme lediglich auf einen Teilbereich der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen beschränkte und somit eine abschließende Berücksichtigung vorhandener Mängel und Schäden nicht erfolgen kann.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mängel und Schäden		-1.500,00 €
▪ punktuelle Feuchtschäden an der Deckenfläche im Wohnzimmer	-1.000,00 €	
▪ erneuerungsbedürftige Schutzanstriche der Holzdachflächenfenster	-500,00 €	
Summe		-1.500,00 €

11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens

Vergleichskaufpreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

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

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.750,00 €/m ²	E1
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.750,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Geschosslage	1. OG	DG	× 1,00	E2
Baujahr	1950 - 1959	1928	× 0,97	E2
Ausstattung	mittel	einfach bis mittel	× 0,93	E2
Wohnfläche [m ²]	65,00	37,16	× 0,97	E2
Anzahl der Wohneinheiten	7	5	× 1,02	E2
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	E2
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	E2
Balkon/Terrasse	Balkon	ohne	× 0,96	E2
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.499,46 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.499,46 €/m ²	

11.3. Erläuterung zur Vergleichswertanpassung

E1

Immobilienrichtwert für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ gemäß Angaben der Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg.

E2

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

11.4. Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.499,46 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.499,46 €/m ²	
Wohnfläche	× 37,16 m ²	
Zwischenwert	= 55.719,93 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 55.719,93 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 55.719,93 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 1.500,00 €	
Vergleichswert	= 54.219,93 € rd. <u>54.000,00 €</u>	

Der Vergleichswert des **Wohnungseigentums Nr. 5** beträgt zum
Wertermittlungstichtag **06. November 2024**

54.000,00 €

11.5. Erläuterung zur Vergleichswertberechnung**E1**

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Bei dem verfahrensgegenständlichen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum an der im Aufteilungsplan mit der **Nr. 5** gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum in Verbindung mit 50 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstücke 253 und 254“.

Die Verfahrenswohnung befindet sich im Dachgeschoss links des im Jahr 1928 errichteten Mehrfamilienwohnhauses „Am Geisbusch 15“. Sie verfügt über eine Wohnfläche von 37,16 m² und ist über den straßenseitigen Hauseingang in Verbindung mit dem sich anschließenden Treppenhaus erschlossen. Das gesamte Mehrfamilienwohnhaus wurde bereits umfassend modernisiert, sodass das ursprüngliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer sachgerecht durch eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Rahmen der Wertermittlungsverfahren ersetzt wurden.

Die verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten weisen eine mittlere Qualität der Ausbaugewerke auf, die sich insgesamt in einem angemessenen und gepflegten Zustand befinden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die bewertete Wohneinheit einem einfachen bis mittleren Wohnstandard entspricht.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung der bewerteten Räumlichkeiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nr. 10.2. und 11.4. wurde der Wert des bewertenden Wohnungseigentums **Nr. 5** zum Wertermittlungsstichtag 06. November 2024 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	56.000 €
nach dem Vergleichswertverfahren zu	54.000 €

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

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

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

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

Der Vergleichswert weicht lediglich um rund 3,4 % vom Ertragswert ab, wodurch der Ertragswert als sachgerecht und nachvollziehbar bzw. plausibel eingestuft werden kann.

Ausgehend vom Ertragswert ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) des 50/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstücke 253 und 254“ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links des Hauses „Am Geisbusch“ Nr. 15 - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 12. März 1993 mit Nr. 5 bezeichnet und der postalischen Anschrift „Am Geisbusch 15 in 47229 Duisburg“ zum Wertermittlungstichtag 06. November 2024 auf

56.000 €

(in Worten: SECHSUNDFÜNFZIGTAUSEND 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 27. Januar 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

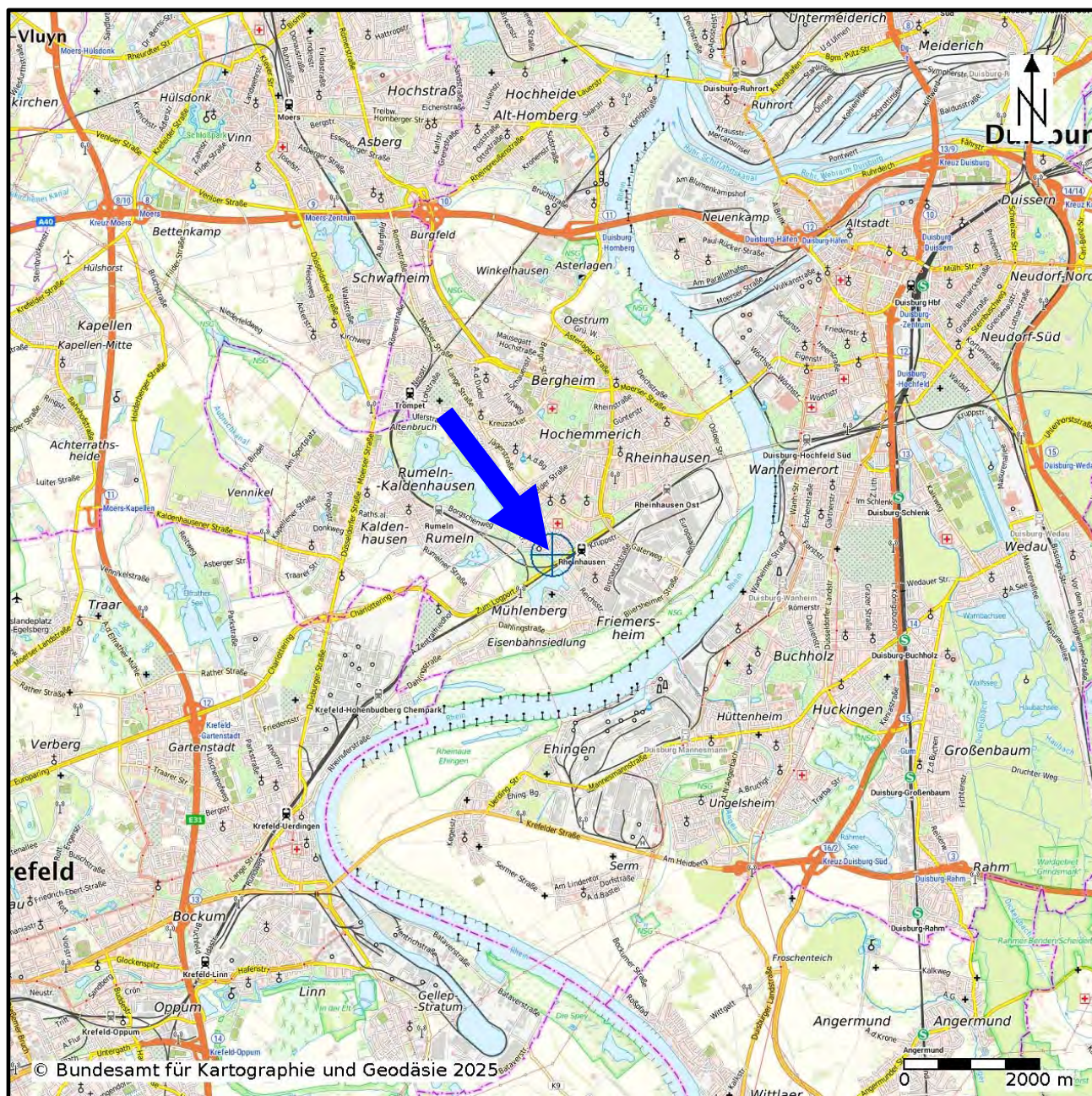
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	59
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	61
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster.....	62
Anlage 4: Bauzeichnungen	64
Anlage 5: Fotonachweis	66
Anlage 6: Literaturverzeichnis.....	70

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Der Oberbürgermeister

Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz

Untere Bodenschutzbehörde

63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg



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

04.06.2024

Ihr Zeichen: 240039AD-240042AD

Grundstück: Am Giesbusch 11, 15, 17, 19

Gemarkung: Rheinhausen, Flur: 16, Flurstücke: 253, 254, 257

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrter Herr Theussen,

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

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

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

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

Call Duisburg
02 03 94 00 0
Servicetelefon der Stadt

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

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

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

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

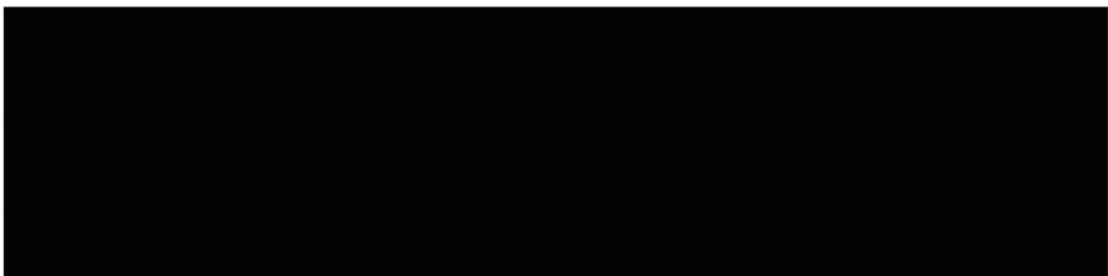
Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

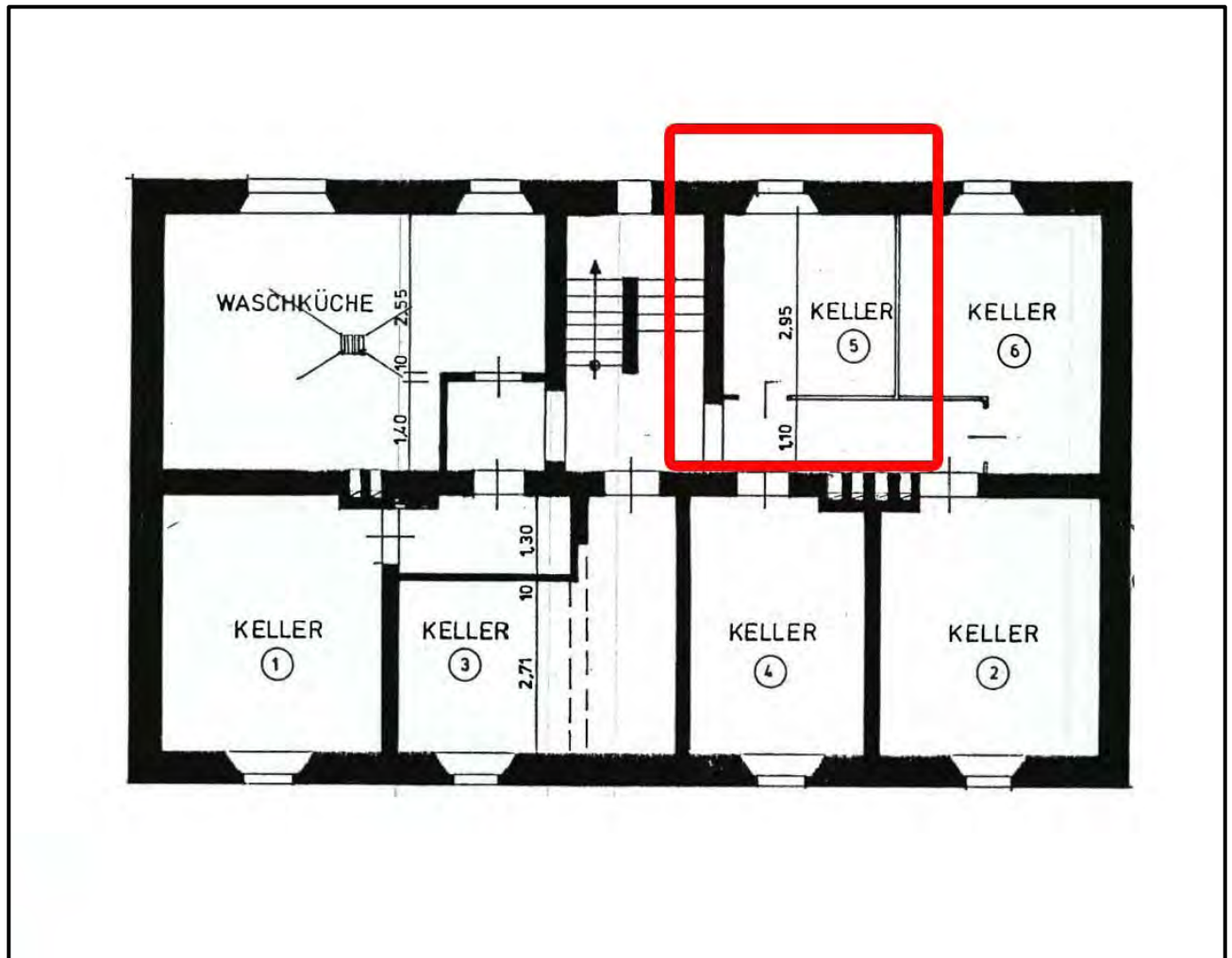
In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeits-schwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

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

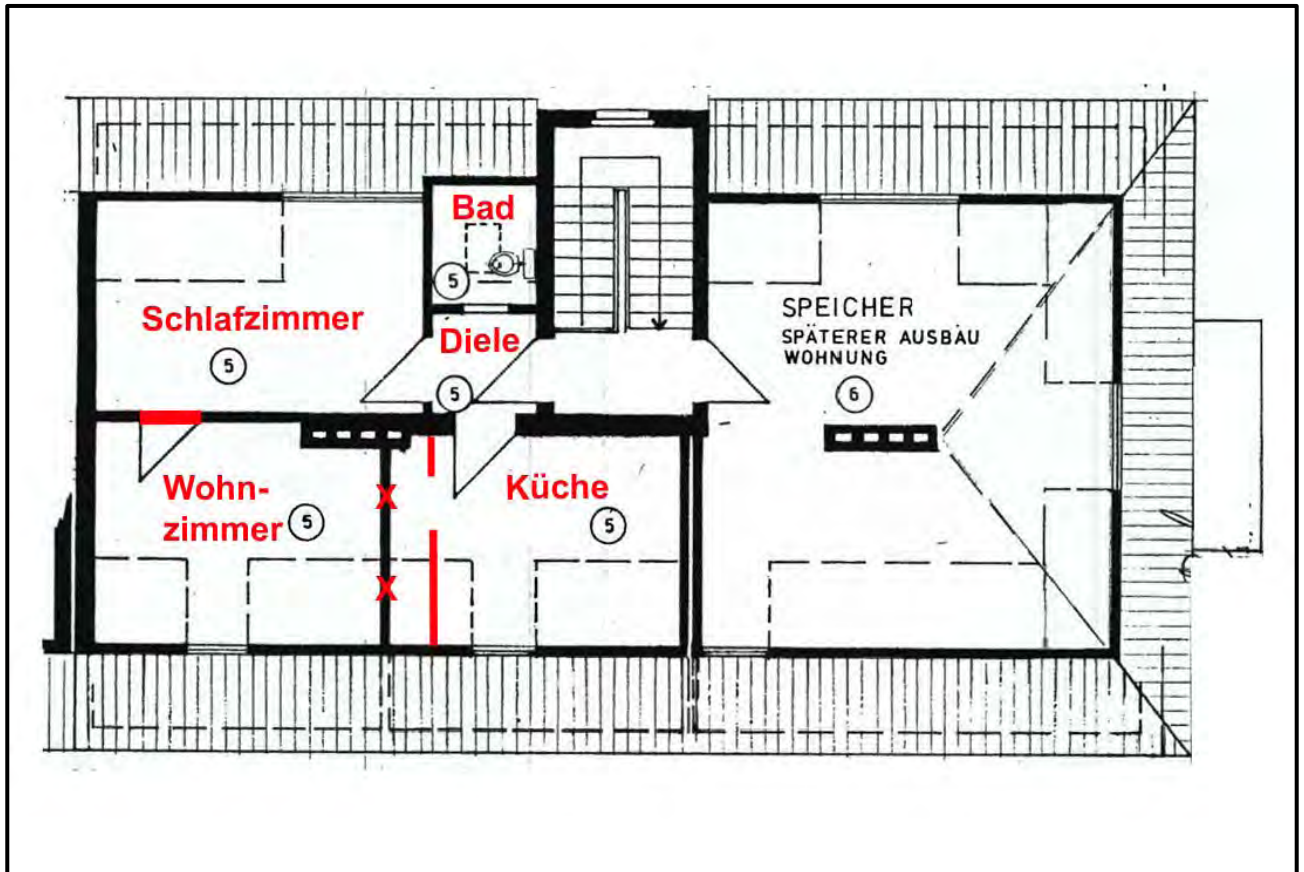
Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.



Anlage 4: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 5: Fotonachweis



Straßenansicht



Gartenansicht



Wohnungsdiele



Küche



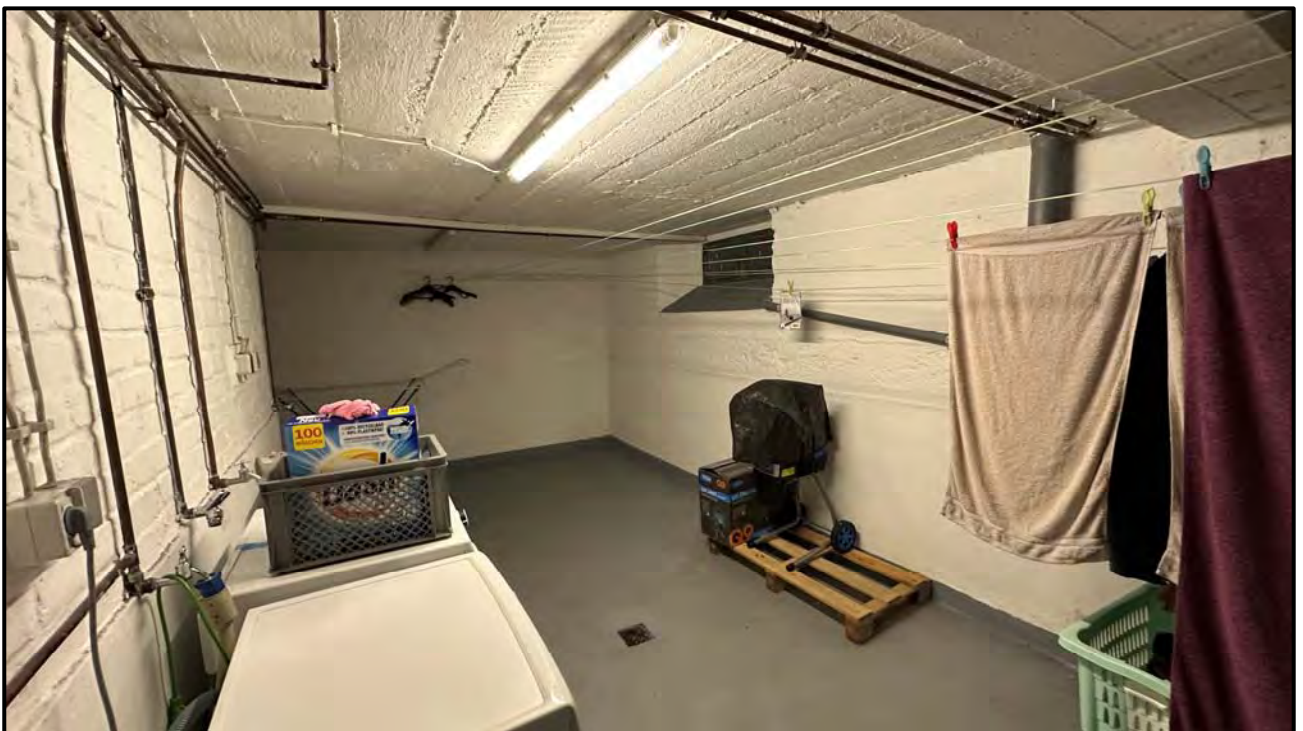
Schlafzimmer



Wohnzimmer



Kellerraum



Allgemeiner Waschkellerraum

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

MHG:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.