



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

69/593 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 564“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 04. April 1995 mit **Nr. 5** bezeichnet

Friedrich-Alfred-Straße 38

47226 DUISBURG

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)



Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentums Nr. 5** wurde
zum Stichtag **27. April 2022** ermittelt mit

rd. 18.500,- €

(ohne Innenbesichtigung der Wohneinheit Nr. 5)

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 : 69/593 Miteigentum an dem Grundstück mit der katastertech-
nischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 564“
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.
Obergeschoss links - mit einem Kellerraum - im Aufteilungs-
plan vom 04. April 1995 mit **Nr. 5** bezeichnet
- Postalische Anschrift : Friedeich-Alfred-Straße 38
47226 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)
- Auftraggeber : Amtsgericht Duisburg
Kardinal-Galen-Straße 124-132
47058 Duisburg
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rah-
men eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des
Beschlusses des Amtsgerichts Duisburg vom
18. Februar 2022
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen
Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der
schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des
Sachverständigen : 220014AD
- Aktenzeichen des
Auftraggebers : 105 K 104/21
- Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom
11. März 2022
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg über das zu be-
rücksichtigende Planungsrecht vom 14. März 2022
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Er-
schließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 24. März
2022
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von
öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen
der Stadt Duisburg vom 11. März 2022
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des
Denkmalschutzes vom 17. und 28. März 2022
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der
Stadt Duisburg vom 21. März 2022
→ Ablichtungen aus der Bauakte der Stadt Duisburg

- Grundbuchauszug vom 07. Januar 2022 in beglaubigter Ablichtung
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 01. August 2022
- Ablichtung der Teilungserklärung vom 11. Mai 1995 (UR.-Nr. 898/95)
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2022
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg (Stand 01. November 2021)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 27. April 2022
- etc.

Besichtigungstermin : 27. April 2022

Wertermittlungsstichtag : **27. April 2022**

Qualitätsstichtag : **27. April 2022**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen Wohneinheit konnte **nicht** durchgeführt werden, so dass sich die örtlichen Begutachtungen im Wesentlichen auf eine **äußere Innaugenscheinnahme (einschließlich Kellergeschoss und allgemeines Treppenhaus)** beschränkte.

Allgemeine Hinweise:

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung.....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	11
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund	14
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung.....	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	15
4.1.	Bauplanungsrecht.....	15
4.2.	Bauordnungsrecht	15
4.3.	Denkmalschutz	16
4.4.	Altlastenkataster	16
4.5.	Baulasten.....	17
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation.....	18
6.	Objektbeschreibung	19
6.1.	Allgemein	19
6.2.	Vermarktungsfähigkeit.....	21
6.3.	Energetische Qualität	21
6.4.	Raumprogramm.....	22
6.5.	Baubeschreibung.....	22
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	22
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	23
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand des Allgemeineigentums.....	24
6.5.4.	Raumausstattung und Ausbauzustand des Sondereigentums Nr. 5.....	25
6.5.5.	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Außenanlagen	25
6.5.6.	Baumängel und Bauschäden, Zustandsbesonderheiten	25
7.	Technische Berechnungen	28
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	28

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	29
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	29
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	29
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	29
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	30
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	30
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	31
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	31
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	34
9.1.	Bodenrichtwert.....	34
9.2.	Bodenwertermittlung.....	35
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
9.4.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 5	37
10.	Ertragswertverfahren	38
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	38
10.2.	Ertragswertermittlung.....	40
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
11.	Vergleichswertermittlung.....	43
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb der Vergleichswertermittlung	43
11.2.	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	44
11.3.	Erläuterung zur Vergleichswertanpassung	44
11.4.	Vergleichswert	45
11.5.	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	45
12.	Verkehrswertermittlung	46
13.	Schlussbestimmung.....	48
14.	Verzeichnis der Anlagen	49

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

69/593 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 564“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss
links - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 04. April 1995
mit **Nr. 5** bezeichnet

Friedrich-Alfred-Straße 38

47226 DUISBURG

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)

zum Wertermittlungsstichtag

27. April 2022

(ohne Innenbesichtigung)

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21)	=	12.500 €
--	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	18.400 €
------------------------------------	---	----------

Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 21)	=	18.900 €
---------------------------------------	---	----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>18.500 €</u>
--------------------------------------	---	------------------------

in Worten:

ACHTZEHNTAUSENDFÜNFHUNDERT EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : 69/593 Miteigentum an dem Grundstück mit der katastertech-
nischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 564“
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 04. April 1995 mit **Nr. 5** bezeichnet

Postalische Anschrift : Friedrich-Alfred-Straße 38
47226 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 07. Januar 2022 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Rheinhausen, Blatt 10503**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück
lfd. Nr. 1 : 69/593 (neunundsechzig / fünfhundertdreiundneunzigstel) Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	:	Rheinhausen
Flur	:	6
Flurstück	:	564
Lage	:	Friedrich-Alfred-Straße 38
Wirtschaftsart	:	Hof- und Gebäudefläche
Fläche	:	566 m²

Hinweise	:	Die Flächen wurden am 11. März 2022 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
----------	---	--

*verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, - mit einem Kellerraum - im Aufteilungsplan vom 4. April 1995 mit **Nr. 5** bezeichnet.*

Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen in Blatt 10499 bis mit Blatt 10505 - gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei der ersten Veräußerung durch den teilenden Eigentümer oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Es sind hinsichtlich der Garten- und Freifläche Sondernutzungsregelungen getroffen, und zwar zugunsten Wohnungseigentum Nr. 2 (Blatt 10500) und Wohnungseigentum Nr. 4 (Blatt 10502).

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 5. Mai 1995 und 31. Mai 1995 (U.-R. Nr. 898/95 und 1080/95 Notar [REDACTED] in Duisburg) Bezug genommen.

Eingetragen am 27. Juli 1995.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 105 K 104/21).
Eingetragen am 07.01.2022.*

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.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 11. März 2022 unterliegt die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Rheinhausen Flur : 6
Flurstück : 564 Lage : Friedrich-Alfred-Straße 38
47226 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. 499.000 Einwohner, davon rd. 116.000 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 23,2 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31.12.2021; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat April 11,5 % und ist somit oberhalb des Landes- (6,6 %) und des Bundesdurchschnittes (5,0 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Stand 27. Juli 2022).

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

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“, westlich des Rheins sowie rd. 6,0 km südwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der seit dem Jahre 1975 der Stadt Duisburg zugehörige Stadtbezirk „Rheinhausen“ (vorher handelte es sich um eine eigenständige Kommune) weist auf einer Fläche von rd. 39 km² rd. 78.000 Einwohner auf, was einer Bevölkerungsdichte von rd. 2.000 Einwohner/km² entspricht; bei rd. 15.000 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil rd. 19,1 %) (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31.12.2021; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die fast hundertjährige sehr erfolgreiche Industriegeschichte des Stadtbezirks endete im August 1993 und gründete sich ursprünglich auf der Ansiedlung der Firma Krupp mit ihrem Hüttenwerk sowie der damit einhergehenden Produktion diverser Stahlarten. Desweiteren waren zwei Zechen in Rheinhausen ansässig.

Mit einer Fläche von rd. 5 km² handelt es sich bei dem Stadtteil „Hochemmerich“ um den flächenmäßig zweitkleinsten Stadtteil des insgesamt fünf Stadtteile umfassenden Stadtbezirks. Er befindet sich im östlichen Bereichsgebiet des Stadtbezirks und war bis zur Eingemeindung der Stadt Rheinhausen in die Stadt Duisburg im Jahre 1975 einer der alten Siedlungskerne von Rheinhausen. Direkt an den Flusslauf des Rheins angrenzend sowie ausschließlich umgeben von weiteren Stadtteilen des Stadtbezirks verfügt er mit der „Brücke der Solidarität“ (Moerser Straße) sowie der Eisenbahnbrücke für Personen- (Regionalexpressverbindungen sowie Regionalbahnen) als auch Güterverkehr in Richtung Xanten und Krefeld über zwei wichtige Rheinquerungen innerhalb des Duisburger Stadtgebietes.

Im Stadtteil „Hochemmerich“ selbst leben rd. 17.900 Einwohner, davon rd. 5.900 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 33,00 % darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31.12.2021; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Das öffentliche Straßengelände „Friedrich-Alfred-Straße“ verläuft östlich der „Friedrich-Ebert-Straße“, welche eine der Hauptverkehrsadern des Rheinhausener Stadtgebietes darstellt und verbindet auf einer Strecke rd. 1,7 km die „Moerser Straße“ mit dem Kreuzungsbereich „Europaallee“/„Kruppstraße“. Darüber hinaus dient es in Teilbereichen (Gesamtverlaufslänge ca. 210 m) als Nahversorgungszentrum und ist in diesem Gebiet als Fußgängerzone ausgebaut.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser, teilweise mit erdgeschossigen Ladenlokalen, in geschlossener Bauweise geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft auf der „Friedrich-Alfred-Straße“ vorhanden, welche innerhalb des Stadtteils „Hochemmerich“ als kleineres Nebenzentrum dient, in den nahe gelegenen Stadtteilzentren der weiteren Stadtteile „Rheinhausens“ als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 6,0 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Hochemmerich“ insbesondere im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine als „einfach“ zu klassifizierende Wohnlage im Randbereich eines Nebenzentrums handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Rheinhausen (600)
Ortsteil/Stadtteil	:	Hochemmerich (602)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	499.439 (Stand 31.12.2021)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	78.164 (Stand 31.12.2021)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Hochemmerich“	:	17.915 (Stand 31.12.2021)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	rd. 38,68 km ²
Größe des Stadtteils „Hochemmerich“	:	rd. 4,94 km ²

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 912, 920, 922, 923, NE 2 etc.) Richtung Duisburger Innenstadt, innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der weiteren Nachbarstädte ist u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg Stüning“ sowie „Duisburg Günterstraße“, welche sich jeweils in einer Entfernung von rd. 400 m fußläufig 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. 6 km entfernt gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe

und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

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

In einer Entfernung von rd. 4 km befindet sich die Autobahnauffahrt "Duisburg-Homburg" zur Bundesautobahn A 40 (Essen – Venlo (NL)).

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

3.) größere Städte in der Umgebung

Duisburg (Innenstadt) :	rd. 6 km	Moers :	rd. 9 km
Krefeld :	rd. 16 km	Mülheim :	rd. 20 km
Oberhausen :	rd. 20 km	Essen :	rd. 30 km
Düsseldorf :	rd. 30 km	Bottrop :	rd. 30 km
Mönchengladbach :	rd. 45 km	Köln :	rd. 70 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. in der Nachbarschaft im weiteren Verlauf der „Friedrich-Alfred-Straße“ und somit innerhalb des Stadtteils „Hochemmerich“ sowie in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilzentren des Stadtbezirks „Rheinhausen“ gegeben.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 6,0 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 allgemein bildenden Schulformen.

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

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

3.5. Grundstücksform und -größe

Das zur Bewertung anstehende Wohnungseigentum Nr. 5 befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen, Stadtteil „Hochemmerich“ und ist dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 564“ zugehörig.

Das Areal verfügt über eine Gesamtgröße von 566 m², ist leicht unregelmäßig zugeschnitten und grenzt östlich auf einer Länge von rd. 12,6 m an das öffentliche Straßengelände „Friedrich-Alfred-Straße“ an.

Das verfahrensgegenständige Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Vorderhaus und rückwärtigem Anbau, in 3-geschossiger Bauweise bebaut. Während das Vorderhaus, welches im Dachgeschoss ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut ist, sowohl als Straßenrandbebauung sowie entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze grenzständig gelegen ist, befindet sich der rückwärtige Anbau lediglich grenzständig entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des zu betrachtenden Grundstücks. Die Gebäudeabschnitte sind jeweils, generalisiert betrachtet, rechteckig zugeschnitten sowie vollständig unterkellert.

Ferner befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Holzgartenlaube, welche in dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster nicht dargestellt ist. Bedingt durch den Umstand, dass es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt, unterliegt es auch nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier zu betrachtenden Grundstücks 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 des gesamten Grundbesitzes in sieben Wohnungseigentumseinheiten erfolgte gem. § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer) auf der Grundlage der notariellen Urkunden (Teilungserklärung nebst Ergänzung) vom 5. Mai 1995 und 31. Mai 1995.

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört. Die zu betrachtende Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss links und wird mittels des straßenseitigen Hauseingangs mit sich anschließendem Flur und Treppenhaus erschlossen.

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört. Die zu betrachtende Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss links und wird mittels des straßenseitigen Hauseingangs mit sich anschließendem Flur und Treppenhaus erschlossen.

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.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 831	Ø 11,3 m	50,1 m	909 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor.

Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt ^{1.)}.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzmittlung) und das Ergebnis der Grenzmittlung 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 Grenzmittlung (§ 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

Das zu betrachtende Grundstücksareal ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Soweit ersichtlich, ist der unbebaute Anteil des Verfahrensgrundstücks mit einer Rasenfläche als auch Bäumen und Sträucher ausgestattet und verfügt im Bereich des rückwärtigen Gebäudeausgangs über einen plattierten Teilbereich. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind ebenfalls im erforderlichen Umfang existent.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass sich die Außenanlagen in einem desolaten bzw. vernachlässigten Zustand präsentieren und allenfalls äußerst einfachen Nutzungsverhältnissen gerecht werden.

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



rückwärtiger Grundstücksbereich, soweit einsehbar



plattierter Bereich

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 und somit in die Entwicklung des Bodenrichtwertes **nicht** eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 27. April 2022 nicht festgestellt.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Friedrich-Alfred-Straße“, bei welchem es sich um eine innerstädtische Verkehrsstraße handelt. Sie verfügt im Bereich der zu bewertenden Liegenschaft über einen asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig plattierte Gehwege, Beleuchtung in dem erforderlichen Umfang sowie als Parkflächen ausgewiesene Bereiche für den ruhenden Verkehr.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 24. März 2022 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung des Grundstücks i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits abgegolten.

Der o. g. Fachdienst weist insgesamt jedoch darauf hin, dass sich die erteilte Auskunft auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage bezieht und keinen Verzicht auf künftig erst entstehende Beitragsansprüche darstellt. Das Recht, Erschließungsbeiträge für weitere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffer 2 – 5 BauGB zu erheben, bleibt unberührt.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 14. März 2022 befindet sich das zu betrachtende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Rheinhausen	Flur	:	6
Flurstück	:	564	Lage	:	Friedrich-Alfred-Straße 38 47226 Duisburg

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 16. September 2020 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1248, mit der Bezeichnung -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen **einfachen Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB, der lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften im Plangebiet enthält. Darüber hinaus richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach **§ 34 BauGB**.

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

- (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

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

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

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

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

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/Kurzgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

4.3. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen 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 Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ teilte am 17. März 2022 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 mit Schreiben vom 28. März 2022 die Auskunft erteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft **nicht** in einem **eingetragenen Bodendenkmalbereich** im Sinne des § 3 DSchG NRW befindet oder es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** handelt. Für das verfahrensgegenständliche Grundstück besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 27. April 2022 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, vom 01. August 2022 ist kein hinreichender Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben. Darüber hinaus kann eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 01. August 2022 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, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

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

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

Gemäß schriftlicher Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 21. März 2022 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundbesitzes mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung :	Rheinhausen	Flur :	6
Flurstück :	564	Lage :	Friedrich-Alfred-Straße 38 47226 Duisburg

keine Eintragungen 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:

Mieter und Pächter

Die verfahrensgegenständige Eigentumswohnung konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden. Aufgrund der äußeren Umstände sowie der vorliegenden Informationen liegt jedoch die Vermutung nahe, dass die Verfahrenswohnung gegenwärtig ungenutzt ist, so dass Mieter nicht existent sind.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist nicht existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Die verfahrensgegenständige Eigentumswohnung konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden. Vor diesem Hintergrund kann bezüglich des Umstandes über die Existenz von außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) seitens des Unterzeichnenden keine Aussage getroffen werden.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Die verfahrensgegenständige Eigentumswohnung konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden. Vor diesem Hintergrund kann bezüglich des Umstandes über die Existenz eines Verdachts auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden keine Aussage getroffen werden.

Bestehen baubehördliche Lasten oder Auflagen

Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht abgeleitet werden.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

- Mehrfamilienwohnhaus:**
- Massivbauweise
 - 3-geschossig
 - vollständig unterkellert
 - Vorderhaus mit Mansardendach, Hinterhaus mit Pultdach
 - Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: III
 - **Baujahr: 1912**

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, dort im Ortsteil/Wohnplatz „Hochemmerich“ und ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

Die bauliche Anlage wurde im Jahre 1912 in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und weist eine 3-geschossige Bauweise auf. Sie gliedert sich in ein Vorderhaus mit Mansardendach und ein Hinterhaus mit Pultdach, beherbergt sieben Wohneinheiten, welche auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 5. Mai 1995 nebst Ergänzung vom 31. Mai 1995 in Wohnungseigentumseinheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt worden sind.

Während sich die Hauptgewerke der baulichen Anlage schwerpunktmäßig in einem bauzeittypischen Standard präsentieren, jedoch erhebliche Mängel und Schäden aufweisen, werden die Ausbaugewerke im Bereich des Allgemeineigentums ebenfalls durch umfangreiche Abnutzungserscheinungen als auch äußerst einfache Qualitätsmerkmale geprägt. Größere Modernisierungsmaßnahmen mit gleichzeitiger Behebung vorhandener Mängel und Schäden sind somit erforderlich, um eine Nutzung der Gebäudesubstanz auch nachhaltig zu gewährleisten. Ferner ist der Hausakte der Stadt Duisburg zu entnehmen, dass in den letzten Jahren wiederholt ordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet worden sind, da der schlechte bauliche Zustand der Fassade und der Dachfläche des Vorderhauses zu Gefahrmomenten aufgrund herabfallender Bauteile in den Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes führten.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sowie für die Durchführung einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der "Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)" ^{1.)} berücksichtigt.

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.

Demzufolge wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse jedoch vorab der Wert der Liegenschaft **nach abschließender** Baumaßnahme ermittelt bzw. die erforderliche Baumaßnahme wird zunächst als „**bereits durchgeführt**“ unterstellt und dann entsprechend um die Aufwendungen gemindert. Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen hat ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierungen bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann, welches in Fachkreisen eine besondere Akzeptanz gefunden hat. Dieses Modell, welches auch in die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) übernommen worden ist, wird deshalb innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer modellkonform angewendet.

Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Einem potentiellen Interessenten wird jedoch empfohlen, die Aufwendungen für die durchzuführenden Maßnahmen aufgrund eines Modernisierungs-/Sanierungsplanes, indem gleichfalls individuelle Vorstellungen Berücksichtigung finden, mittels konkreter Kostenvoranschlägen zu ermitteln um den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens in Anrechnung gebrachten Pauschalabschlag entsprechend zu modifizieren.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartig baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten sich ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Die Raumaufteilung des Allgemeineigentums ist baujahrstypisch gestaltet und verfügt über eine funktionelle und zweckmäßige Anordnung. Im Kellergeschoss des zu betrachtenden Mehrfamilienwohnhauses befinden sich überwiegend die allgemeinen Nutz- und Funktionsräume sowie die zugeordneten Kellerabstellräume der einzelnen Einheiten.

Die einzelnen Wohneinheiten sind im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen als auch im Dachgeschoss gelegen und mittels des zentralen Treppenhauses erschlossen. Bedingt durch die Anordnung der Wohneinheiten handelt es sich in Bezug auf den Gebäudetyp überwiegend um einen sogenannten „Zweispänner“.

Gegenstand dieses Gutachtens ist das Sondereigentum an der **Wohneinheit Nr. 5** in Verbindung mit dem entsprechenden Miteigentumsanteil an dem zugehörigen Gemeinschaftseigentum.

Die verfahrensgegenständige Wohneinheit befindet sich im 2. Obergeschoss links und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 67,64 m².

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) ist auf die Bedürfnisse der einfachen Wohnnutzung funktional, zweckmäßig als auch übersichtlich ausgerichtet, sogenannte

Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)}, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind, gemäß vorliegenden Unterlagen, nicht existent. Es beinhaltet eine Wohnungsdiele, ein Badezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ist rückwärtig mit einem Balkon ausgestattet. Darüber ist ein Abstellraum im Kellergeschoss der zur Bewertung anstehenden Einheit zugehörig. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist insgesamt als normal zu beurteilen, diesbezügliche Besonderheiten bestehen nicht.

Bezüglich der Ausbaugewerke innerhalb der Verfahrenswohnung kann keine detaillierte Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung der Verfahreseinheit im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung am 27. April 2022 nicht ermöglicht worden ist. Im Rahmen der durchzuführenden Verkehrswertermittlung wird jedoch aufgrund des Zustandes des Allgemeineigentums sowie anderweitig vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass auch die Verfahrenswohnung einen Sanierungsbedarf aufweist, welcher entsprechend pauschaliert Berücksichtigung findet.

Die Außenanlagen werden im Wesentlichen gärtnerische Einrichtungen als auch durch versiegelte Flächen geprägt, stellen sich jedoch gegenwärtig in einem desolaten Zustand dar. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende aufgrund des Zustandes der baulichen Anlage insgesamt als „äußerst eingeschränkt“ ein.

6.3. Energetische Qualität

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

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen dem GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dieses auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

- | |
|---|
| <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. |
|---|

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 5 ist, gemäß vorliegender Teilungserklärung, wie folgt aufgeteilt:

- Wohnungsdiele (innen liegend)
- Badezimmer (rückseitig ausgerichtet)
- Küche (straßenseitig ausgerichtet)
- Schlafzimmer (straßenseitig ausgerichtet)
- Wohnzimmer (rückseitig ausgerichtet)
- Balkon (rückseitig ausgerichtet)
- Kellerabstellraum

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 27. April 2022 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die folgende Baubeschreibung im Wesentlichen auf den verfahrensgegenständlichen Teilbereich (soweit erforderlich) beschränkt.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton (B120) bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass Abdichtungsvorkehrungen gegen Erdfeuchte im Rahmen der Bauwerkserrichtung, entsprechend den Erfordernissen, getroffen worden sind.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Fassade : Die Fassadenflächen sind weitgehend verputzt und deckend gestrichen. Straßenseitig besteht eine baujahrestypische Gliederung mit

- Erker Ausbildung im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss.
Die giebelseitige Fassade ist als Ziegelsteinfassade unbehandelt belassen.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. B. Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernisse sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Vorderhaus verfügt über ein zimmermannsgerechtes Mansardendach in Holzkonstruktion (Fichte/Tanne) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität und das Hinterhaus ist mit einem Pultdach in Holzkonstruktion ausgestattet.
- Dacheindeckung : Die Dacheindeckung des Vorderhauses ist mit Tonziegeln auf einer Konterlattung in insgesamt bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt und das Pultdach ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dämmung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachflächen im erforderlichen Umfang gedämmt sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen und Fallrohren aus Zink nebst gusseisernen Standrohren.
- Decken : Bei der Geschosdecke des Kellergeschosses handelt es sich um eine Eisenbetondecke, alle weiteren Geschosdecken sind als Holzbalkendecken, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen, erstellt.
Die Eisenträger der erstgenannten Geschosdecke weisen erhebliche Korrosionen auf.
- Geschosstreppen : Das Kellergeschoss ist mittels einer bauzeittypischen Holzwangentreppe nebst Holzhandlauf erreichbar und bei der Geschosstreppe im Treppenhaus handelt es sich um eine geschlossene Holztreppe nebst Zwischenpodesten und Linoleumbelag in einfacher Qualität und Ausführung. Ein Holzstabgeländer nebst Holzhandlauf ist im erforderlichen Umfang existent.
Ferner ist rückwärtig eine Kelleraußentreppe aus Beton existent.

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einfacher Qualität und mittlerer Bestückung.
Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt.
- Heizung : Es sind Gas-Etagenheizungen existent. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Beheizung der einzelnen

- Räumlichkeiten im Wesentlichen mittels einfacher Radiatoren mit Thermostatventilen erfolgt.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer.
- Küche : In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
- Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand des Allgemeineigentums

- Fußböden : Im Kellergeschoss befindet sich ein bauzeittypischer Estrichbelag mit deckendem Schutzanstrich in bauzeittypischer Qualität und Ausführung und im Bereich des Eingangsflures ist ein baujahrestypischer Steinzeugbelag existent. In den Fluren der Obergeschosse und des Dachgeschosses befindet sich ein Linoleumbelag in einfacher Qualität und Ausführung.
- Wandbehandlung : Die Wandflächen im Kellergeschoss sind schwerpunktmäßig unbehandelt belassen und lediglich mit einem deckenden Farbanstrich behandelt.
- Im Treppenhausbereich sind die Wandflächen verputzt und deckend gestrichen.
- Deckenbehandlung : Die Decke des Kellergeschosses ist unbehandelt belassen und mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet.
- Im Treppenhausbereich sind die Decken verputzt sowie deckend gestrichen.
- Hauseingangstüre : Als Hauseingangstüre fungiert eine Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllung in einfacher Qualität und Ausführung. Das Klingelfeld mit Gegensprechanlage ist seitlich der Eingangstüre installiert.
- Rückwärtig befindet sich eine Stahlblechtüre mit Stahlzarge, welche zum unbebauten Teil des Gesamtgrundstücks führt.
- Kellertüren : Im Kellergeschoss sind einfache Holzbrettertüren in bauzeittypischer Ausführung und Qualität existent.
- Wohnungseingangstüren : Als Wohnungseingangstüren fungieren Röhrenspantüren mit Holzargen, eloxierten Drückergarnituren und außenseitigem Knauf. Die Türblätter sind mit einem Weitwinkelspion ausgestattet.
- Fenster : Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-Kipp-Flügeln sind vorhanden. Zu den Balkonen führen einflügelige Fenster-Türelemente in baugleicher Ausführung.
- Bei den Kellerfenstern handelt es sich um einfache Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech.

Rollläden : Rollläden sind im Erdgeschoss vorhanden.

6.5.4. Raumausstattung und Ausbauzustand des Sondereigentums Nr. 5

Fußböden : Keine Angaben möglich!

Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!

Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!

Türen : Wohnungseingangstür: Siehe „6.5.3 Raumausstattung und Ausbauzustand des Allgemeineigentums“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Innentüren: Keine Angaben möglich!

Heizung : Siehe „6.5.2 Technische Gebäudeausstattung“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Warmwasseraufbereitung : Siehe „6.5.2 Technische Gebäudeausstattung“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich!

Grundrissgestaltung : Die Grundrissgestaltung ist übersichtlich gestaltet, diesbezügliche Besonderheiten bestehen nicht.

6.5.5. Besondere Bauteile/Einrichtungen, Außenanlagen

besondere Bauteile : ➔ Balkone

besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent.

Außenanlagen : ➔ versiegelte Flächen
➔ Einfriedungen
➔ Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
➔ etc.

6.5.6. Baumängel und Bauschäden, Zustandsbesonderheiten

Vorbemerkung : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Zustandsbesonderheiten (Mängel bzw. Schäden als auch Modernisierungserfordernisse) festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

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

Bauschäden/Baumängel : Im vorliegenden Fall ist im Einzelnen folgendes wertrelevant:

1. gemeinschaftliches Eigentum

- erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre

- Putzabplatzungen im Treppenhaus
- Feuchtigkeitsschäden nebst Farbabplatzungen im Kellergeschoss
- erneuerungsbedürftige Wand-, Boden- und Deckenbeläge im allgemeinen Treppenhaus
- Sanierung der Balkone (erhebliche Putz- und Feuchtigkeitsschäden)
- erhebliche Putzschäden an den Fassadenflächen
- erneuerungsbedürftige Dacheindeckung
- Dämmung der Außenfassaden
- ggf. Dämmung der Dachflächen
- zahlreiche Kleinreparaturen
- Reparaturbedarf der Regenwasserentwässerung
- Beseitigung von Korrosionen an den Eisenträgern im Kellergeschoss
- etc.

2. Wohnungseigentum Nr. 4

- Innerhalb dieses Gutachtens wird unterstellt, dass ein grundsätzlicher Renovierungsbedarf von Wand-, Boden- und Deckenbelägen besteht.
- Es wird unterstellt, dass ein Erneuerungsbedarf der sanitären Einrichtungsgegenstände besteht.
- Es wird unterstellt, dass sowohl die Wohnungseingangstüre als auch die Innentüren erneuerungsbedürftig sind.
- Gemäß vorliegenden Informationen ist die Gasetagenheizung nicht mehr funktionsfähig.
- Es wird unterstellt, dass zahlreiche Kleinreparaturen bestehen.
- etc.

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

Für den erforderlichen **Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf (aufgrund überalterte Ausbaugewerke, etc.)** sowie für die **Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden** wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, berücksichtigt.

Die Ableitung des Abschlages ist aus „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“ dieses Verkehrswertgutachtens zu entnehmen.

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

Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. **Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.**

Anmerkung:

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Duisburg, den Ausweisungen der Teilungserklärung sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 27. April 2022 für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.1. Wohnflächenberechnung

Wohneinheit Nr. 5:

1.)	Wohnungsdiele:	1,50 m	x	3,90 m	=	5,85 m ²	x	0,97	=	5,67 m ²
2.)	Badezimmer:	1,10 m	x	3,66 m	=	4,03 m ²	x	0,97	=	3,91 m ²
3.)	Küche:	3,45 m	x	4,90 m						
	+ Ø	2,75 m	x	0,70 m	=	18,83 m ²	x	0,97	=	18,27 m ²
4.)	Schlafzimmer:	6,14 m	x	3,50 m	=	21,49 m ²	x	0,97	=	20,85 m ²
5.)	Wohnzimmer:	3,66 m	x	4,97 m	=	18,19 m ²	x	0,97	=	17,64 m ²
6.)	Balkon:	4,15 m	x	1,25 m	=	5,19 m ²	x	0,25	=	1,30 m ²
Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 5									=	67,64 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 Grundstücksmerkmale sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **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 das **Wohnungseigentum Nr. 5**. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist davon auszugehen, dass derartige Objekte **zu einem geringfügigen Anteil** aus individuellen Gründen gekauft werden und somit **schwerpunktmäßig** der **Ertragserzielung** dienen. Darüber hinaus ist der Umstand gegeben, dass die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** lediglich für das Ertragswertverfahren in hinreichender Güte für die hier zu bewertende Objektart durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt worden sind, so dass im vorliegenden Fall der Verkehrswert schwerpunktmäßig durch den Ertragswert bestimmt wird.

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 lediglich zu einem **geringfügigen** Anteil bei der Verkehrswertableitung berücksichtigt.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2022 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

245 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• II-IV
Geschossflächenzahl:	• 1,0
Grundstückstiefe:	• 30,0 m
Beitragszustand:	• erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Bodenwert

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

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

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.04.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,34
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3
Grundstücksfläche (f)	= 566 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 50,1 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2022 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)	= 245,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	27.04.2022	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 249,90 €/m ²	E2
GFZ	1	1,34	× 1,16	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	566	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	3	× 1,00	
Tiefe (m)	30	50,1	× 0,65	E4
Zuschnitt	regelmäßig	leicht unregelmäßig	× 1,00	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 188,42 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 188,42 €/m²	
Fläche	× 566 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 106.645,72 € rd. 107.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2022 insgesamt

107.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		27.04.2022	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	0,32	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>5,13</u>	%/Jahr
insgesamt		1,61	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

E2

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

E3

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten und beträgt im vorliegenden Fall **1,16**.

E4

Das Grundstück weicht bezüglich seiner Tiefe von den Kriterien des Richtwertgrundstückes ab. Zur sachgerechten Bodenwertermittlung ist daher eine Gliederung in Bau- und Hinterland bzw. hausnahes Gartenland vorzunehmen. Eigene Erfahrungen sowie Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg zeigen, dass für überschüssige Freiflächen, je nach Größe und Zuschnitt, rd. 10 % bis 35 % ($y = -0,082 \times \text{LN}(x) + 0,643$, mit x = Grundstücksfläche) des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes des Baulandes zugrunde gelegt werden können. Im Rahmen der hier durchzuführenden Bodenwertermittlung wird die überschüssige Freifläche mit rd. **12 %** des Baulandpreises bewertet, so dass sich aufgrund der Tiefe ein Anpassungsfaktor von **0,65** ergibt (interne Ermittlung gemäß Aufteilung in Vorder- und Hinterland und Rückrechnung auf einen entsprechenden Anpassungsfaktor).

E5

Der Zuschnitt des Grundstücks führt zu keinen Nutzungseinschränkungen, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

Anmerkungen

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

9.4. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 5

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 69/593) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	107.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	107.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 69/593	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.450,25 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 12.450,25 € <u>rd. 12.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums Nr. 5 beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 27.04.2022

12.500,00 €

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	1	Gesamt	67,64		5,57	376,76	4.521,12
Summe			67,64	-		376,76	4.521,12

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

4.521,12 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 357,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 67,64 m² x 12,00 €/m² = 811,68 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00 % x 4.521,12 € = 90,42 €

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

- **1.259,10 €**

jährlicher Reinertrag

= **3.262,02 €**

Reinertragsanteil des Bodens

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

2,80 % von **12.500 €** (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x anteiliger Bodenwert)

- **350,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **2.912,02 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **2,80 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **32** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **20,955**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **61.021,38 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **12.500,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **73.521,38 €**

marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **73.521,38 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

- **55.168,63 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 5 zum

Wertermittlungstichtag 27.04.2022

= **18.352,75 €**

rd. **18.400,00 €**

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

4.) Bewirtschaftungskosten

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

Entsprechend des Bestimmungsmodells, welches der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg für die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat, sind die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu ermitteln. Ferner wird diesbezüglich auf den Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg verwiesen.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 27,85 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 2,8 % ± 2,0%. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen Liegenschaftszinssatz von 2,8 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW beschriebene Verfahren angewendet.

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

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 5: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

11.1. Begriffserläuterung innerhalb der Vergleichswertermittlung

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für 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 für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für 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 des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreinsniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

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)	= 1.450,00 €/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)	= 1.450,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	27.04.2022	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,82	E2
Geschosslage	1. OG	2. OG	× 0,97	E2
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	E2
Orientierung			× 1,00	E2
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,90	E2
Wohnfläche [m ²]	83,00	67,64	× 0,95	E2
Anz. der Geschosse	3	3	× 1,00	E2
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	E2
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	E2
Anz. Wohneinheiten	9	7	× 1,01	E2
Baujahr	1951	1974	× 1,10	E2
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00	E2
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.095,55 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.095,55 €/m²	

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	1.095,55 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.095,55 €/m ²	
Wohnfläche	× 67,64 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 74.103,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 74.103,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 74.103,00€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 55.168,63 €	E1
Vergleichswert	= 18.934,37 € rd. <u>18.900,00 €</u>	

Der Vergleichswert des **Wohnungseigentums Nr. 5** beträgt zum
Wertermittlungstichtag 27.04.2022

18.900,00 €

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 „Anlage 5: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum an der im Aufteilungsplan mit der **Nr. 5** gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss links des Gebäudeabschnittes „Friedrich-Alfred-Straße 38 in 47226 Duisburg“, verbunden mit 69/593 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 564“.

Das bewertete Wohnungseigentum befindet sich innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses, welches im Jahre 1912 in konventioneller Massivbauweise errichtet worden ist und insgesamt 7 Wohneinheiten beherbergt. Es ist im 2. Obergeschoss gelegen, mittels des straßenseitigen Hauseingangs mit sich anschließendem Treppenhaus erschlossen und weist eine Größe von rd. 67,64 m² auf.

Der Zustand der Verfahrenswohnung konnte aufgrund des nicht ermöglichten Zugangs im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, lässt jedoch aufgrund der allgemeinen Gegebenheiten und den vorliegenden sonstigen Informationen als umfangreich modernisierungsbedürftig einstufen.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mangelhaften bzw. desolaten Erhaltungszustand, so dass auch hier zeitnah umfangreiche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäudesubstanz zu gewährleisten.

Ferner wird bezüglich des Gebäudezustandes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.4. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 27. April 2022 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	18.400 €
nach dem Vergleichswertverfahren zu	18.900 €

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.

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich

von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem bewerteten Sondereigentum handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Zusätzlich wurde innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens stützende das Vergleichswertverfahren angewandt, da der örtliche Gutachterausschuss diesbezügliche Daten nebst Umrechnungsfaktoren publiziert hat. Bedingt durch den Umstand, dass das vom Gutachterausschuss veröffentlichte Regressionsmodell lediglich eine geringfügige Güte aufweist und somit lediglich zu einer Orientierungsgröße führt, wird dem Vergleichswert im Rahmen der Verkehrswertableitung lediglich das Gewicht 0,250 (v) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,250**

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[18.400,00 \text{ €} \times 1,000 + 18.900,000 \times 0,250] \div 1,250 = \text{rd. } 18.500,00 \text{ €}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert des 69/593 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 564“ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 27. April 2022 auf

18.500 €

(in Worten: ACHTZEHNTAUSENDFÜNFHUNDERT 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 31. August 2022



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)



.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 50

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 52

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 53

Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer..... 55

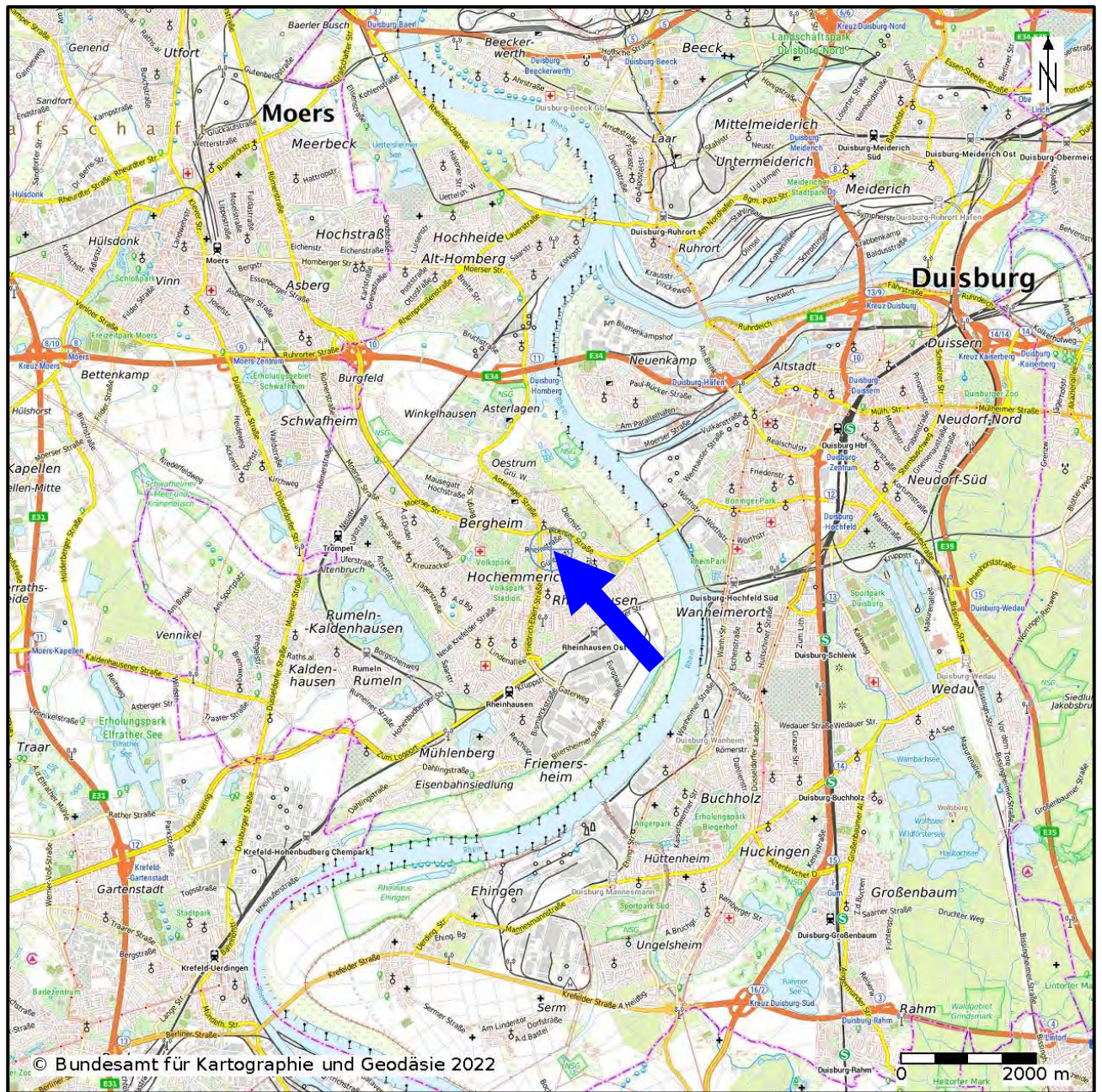
Anlage 5: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 56

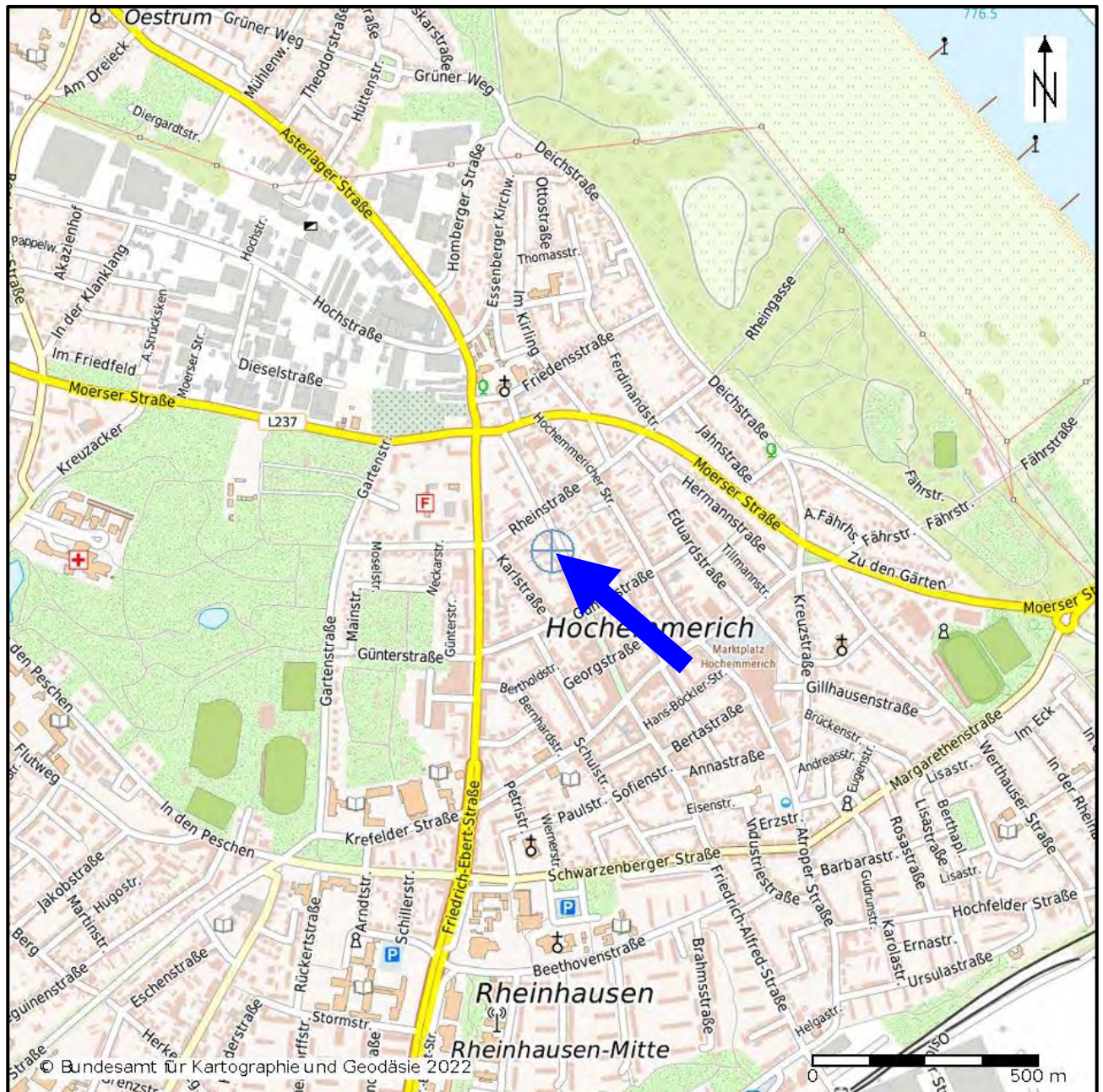
Anlage 6: Bauzeichnungen 58

Anlage 7: Fotonachweis 60

Anlage 8: Literaturverzeichnis..... 65

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

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

DUISBURG
am Rhein

[REDACTED]

Datum 01.08.2022

[REDACTED]

Grundstück: Friedrich-Alfred-Str. 38
Gemarkung: Rheinhausen, Flur: 6, Flurstück: 564

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Sehr geehrter [REDACTED]

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

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

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

Ferner liegt für Duisburg eine Bodenbelastungskarte vor; hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurde ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept erstellt und für Duisburg gebietsbezogene Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die entsprechenden Bereiche, in denen solche Maßnahmen erforderlich sind, wurden als Belastungsgebiete eingegrenzt. Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m² pro Grundstück eingeschränkt werden; weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ferner sollten die allgemeinen Handlungsempfehlungen aus dem beigefügten „Informationsblatt für die Gartennutzung in Duisburg“ aus Gründen der Vorsorge beachtet werden.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Ausweisung eines Bodenschutzgebietes nach § 12 Landesbodenschutzgesetz NRW angestrebt, in dem diese Schutz- und Beschränkungsmaßnahme rechtsverbindlich geregelt wird.

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

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

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

Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) ca. 1912 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 13,5 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3	0,0	3,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3	1,0	2,0	
Summe		5,5	8,0	

Ausgehend von den 13,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1912 = 110 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 110 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 48 Jahre =) 1974.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

zugrunde gelegt.

Anlage 5: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung
Modernisierungsbesonderheiten	
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienwohnhaus -371.000,00 € 	
Anteiliger Werteinfluss (-368.000,00 € x 69/593 MEA)	-371.000,00 €
	-43.168,63 €

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Bauschäden	-12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Pauschal -12.000,00 € 	
Wertbeeinflussung insgesamt	-55.168,63 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten)	600,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche insgesamt lt. Vorliegenden Unterlagen	× 593,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 355.800,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 355.800,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,03
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 366.474,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 366.474,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	2.875,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 593,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 1.704.875,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,21
Erstnutzungsfaktor	1,21

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. Ertragswert /69 x 593	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 631.857,66 €	x	0,21	x (1,21 – 1)	= 27.864,92 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	11,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 593,00 m ²
Kostenanteil	× 8,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 2.609,20 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

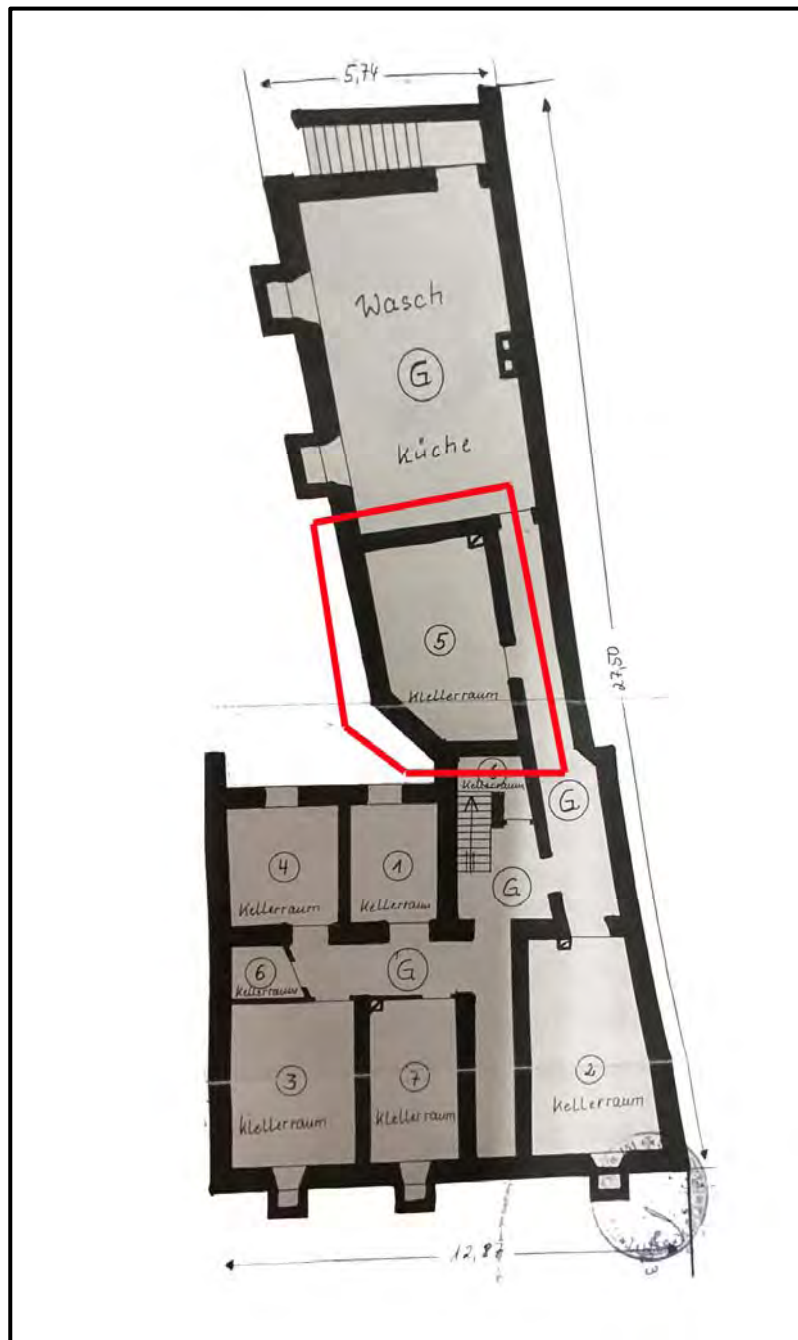
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 366.474,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 27.864,92 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 2.609,20 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 35.000,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –370.999,88 €
	rd. –371.000,00 €

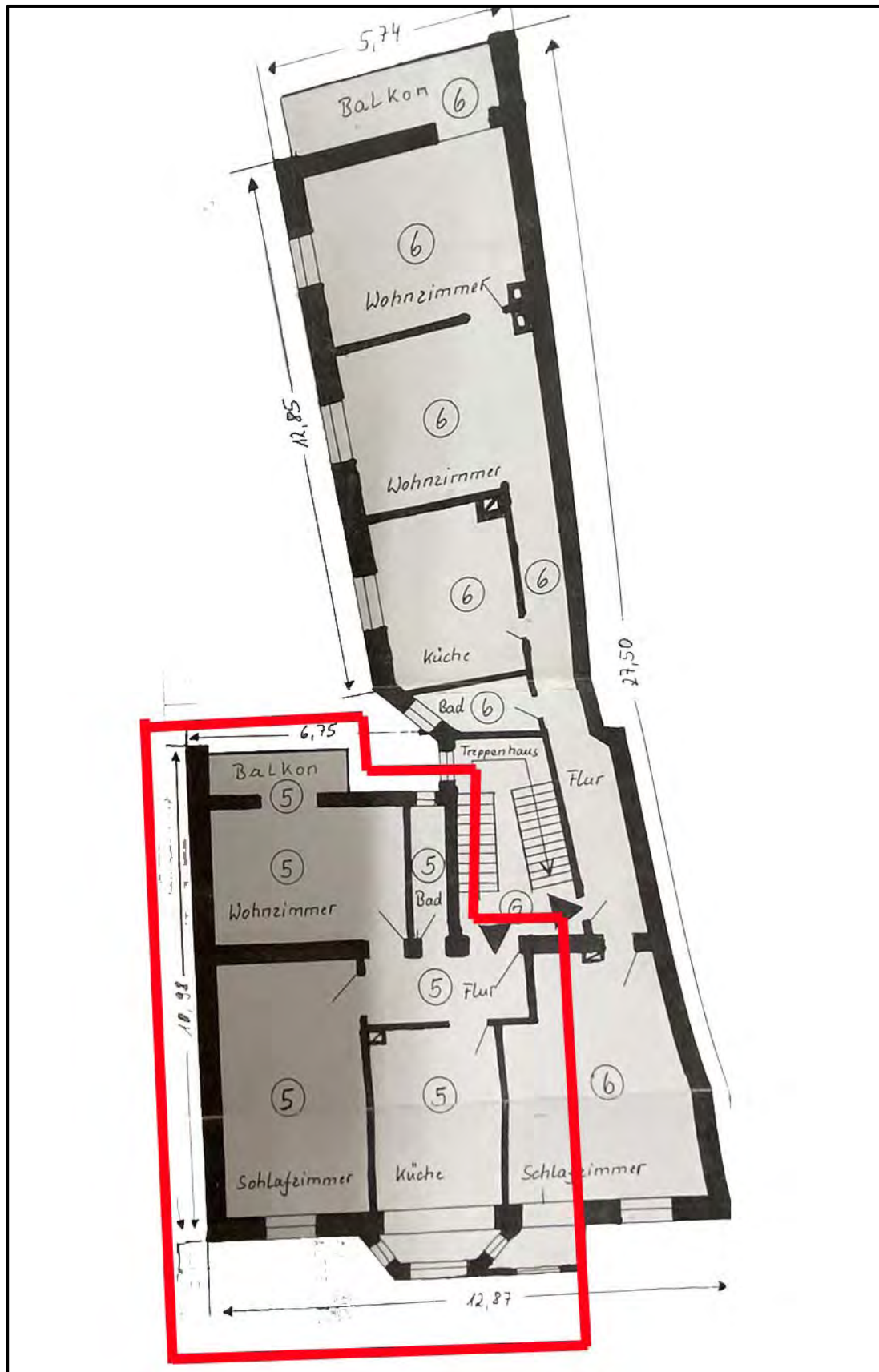
Anlage 6: Bauzeichnungen

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisszeichnungen aus der Teilungserklärung geringfügige Abweichungen zum Bestand aufweisen. Ferner liegen dem Unterzeichnenden vom ausgebauten Dachgeschossbereich keine Bauzeichnungen vor, so dass für die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen im Rahmen der Ortsbesichtigung in diesem Bereich ein örtliches Aufmass erstellt wurde. Eine Grundrisszeichnung der Wohnung des Dachgeschosses ist jedoch nicht erstellt worden.



-Kellergeschoss-



-Obergeschoss-

Anlage 7: Fotonachweis



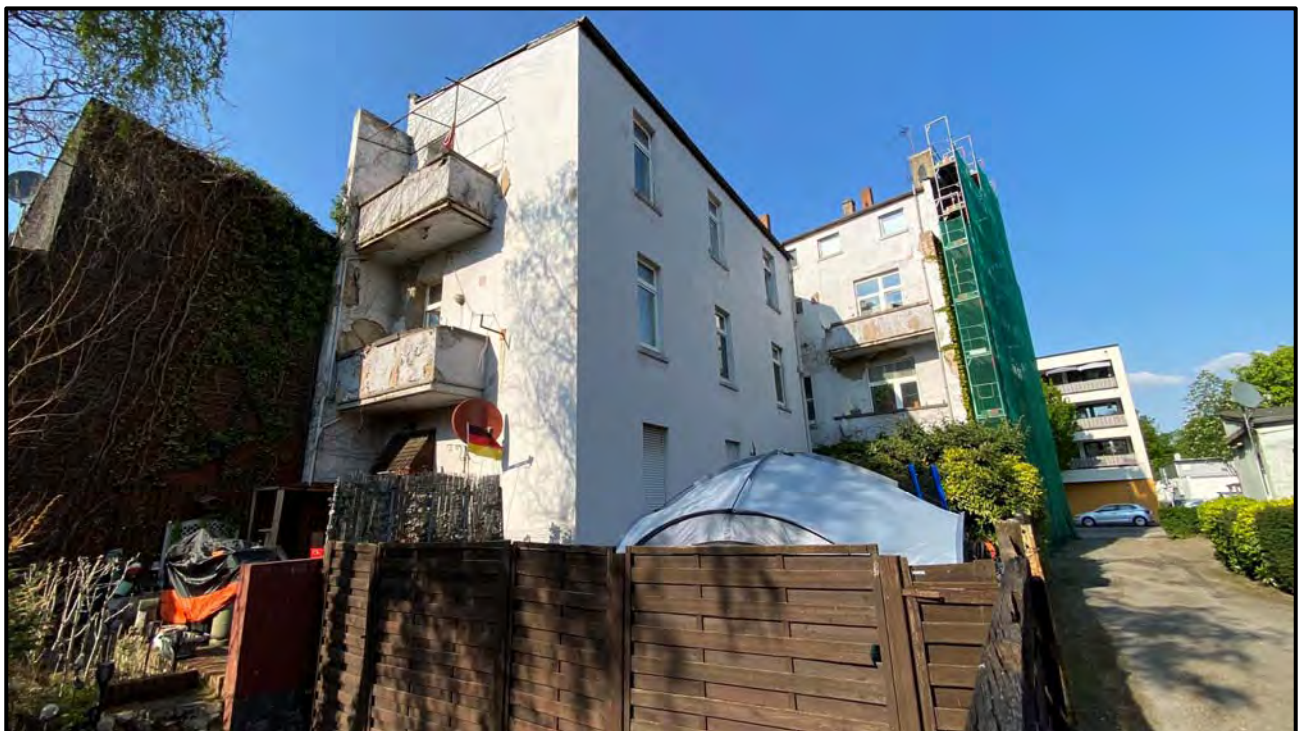
Straßenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



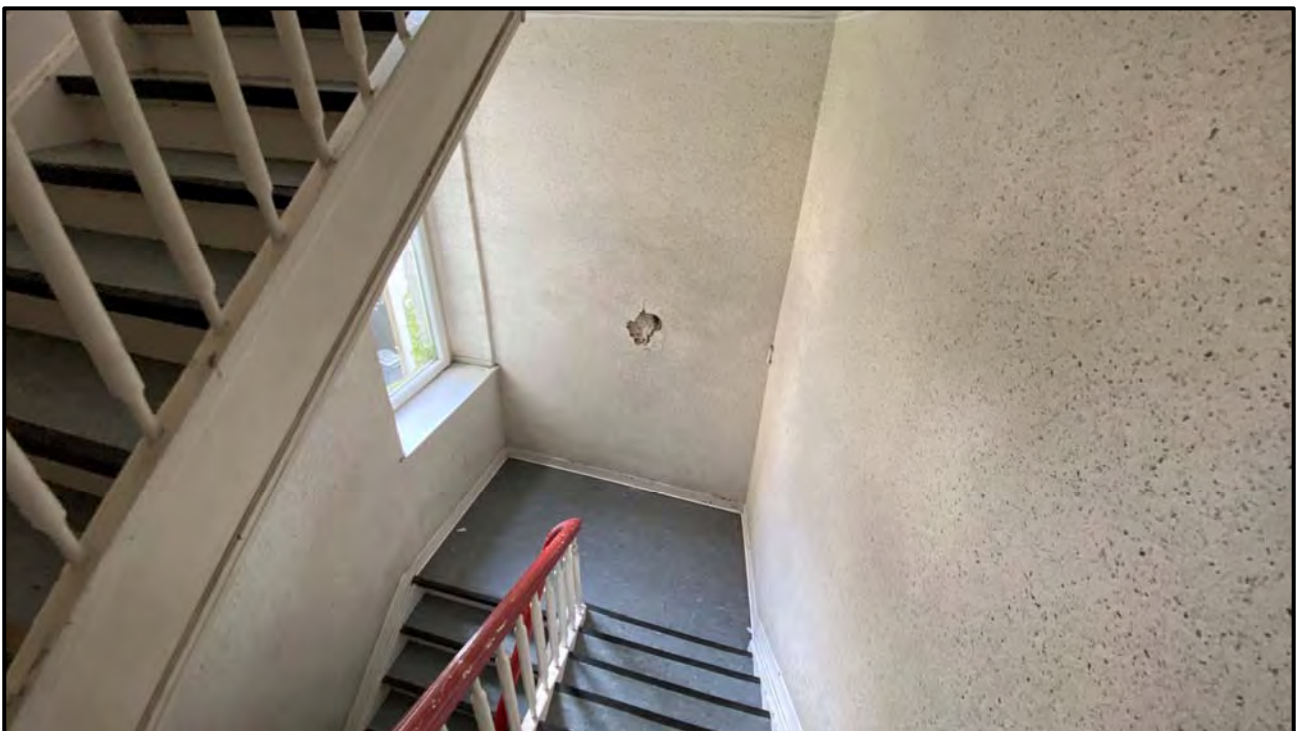
Mängel und Schäden an der Außenfassade



Putzabplatzungen straßenseitig



Kellerflur



Treppenhaus



Eingangstüre zur Verfahrenswohnung

Anlage 8: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WEG:

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

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 2022) erstellt.