



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage
bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den
katastertechnischen Bezeichnungen**

**„Gemarkung Baerl, Flur 25,
Flurstücke 198 und 199“**

Waldstraße 25

47199 Duisburg

(Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“)



Der **Verkehrswert** der **wirtschaftlichen und realen Einheit** wurde zum
Stichtag **08. Mai 2024** ermittelt mit

rd. 716.000,- €
(ohne Innenbesichtigung)

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 : die mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen
„Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstücke 198 und 199“
- Postalische Anschrift : Waldstraße 25
47199 Duisburg
(Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“)
- Auftraggeber : Amtsgericht Duisburg
Kardinal-Galen-Straße 124-132
47058 Duisburg
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Duisburg vom
16. Oktober 2023
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230079AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 105 K 081/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 03. November 2023
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg über das zu berücksichtigende Planungsrecht vom 03. November 2023
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 02. November 2023
 - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 03. November 2023
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 15. November 2023
 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 10. November 2023
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 06. November 2023
 - Grundbuchauszug vom 31. August 2023 in beglaubigter Ablichtung

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 08. Mai 2024
- etc.

Besichtigungstermin : 20. Februar 2024 und 08. Mai 2024

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte **nicht** durchgeführt werden, so dass sich die örtliche Begutachtung auf eine äußere Innaugenscheinnahme vom angrenzenden Straßenraum bzw. vom Einfahrtsbereich aus beschränkte.

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

Wertermittlungstichtag : **08. Mai 2024**

Qualitätstichtag : **08. Mai 2024**

Allgemeine Hinweise:

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

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

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
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	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	12
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit	13
3.7.	Topografie.....	14
3.8.	Baugrund	15
3.9.	Immissionen.....	15
3.10.	Erschließung	15
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	17
4.3.	Denkmalschutz	17
4.4.	Altlastenkataster	18
4.5.	Baulasten.....	19
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	25
6.3.	Energetische Qualität	25
6.4.	Raumprogramm	25
6.5.	Baubeschreibung	26
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus nebst Anbau.....	26
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	27
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	29
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	29

6.5.2.	PKW-Garage	29
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	29
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	30
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	30
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	30
6.5.3.	Baumängel/Bauschäden.....	30
7.	Technische Berechnung	32
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	32
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	34
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	35
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	35
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	35
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	35
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	36
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	36
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	37
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	37
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	38
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	40
9.1.	Bodenrichtwerte	40
9.1.1.	Wohnbaufläche.....	40
9.1.2.	Hausnahes Gartenland.....	41
9.2.	Bewertungsteilbereiche	41
9.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	41
9.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	42
9.5.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“.....	44
9.6.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	45
10.	Sachwertverfahren	46
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens.....	46
10.2.	Sachwertermittlung	49
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	50
11.	Ertragswertverfahren	54
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	54
11.2.	Ertragswertermittlung.....	56
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	57
12.	Verkehrswertermittlung	60
13.	Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte	62
14.	Schlussbestimmung.....	63
15.	Verzeichnis der Anlagen	64

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Baerl, Flur 25,
Flurstücke 198 und 199“**

Waldstraße 25

47199 Duisburg

(Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“)

zum Wertermittlungstichtag

08. Mai 2024

(ohne Innenbesichtigung)

Bodenwert insgesamt (365.000 € + 31.000 €) (§ 40 ImmoWertV 21)	=	396.000 €
--	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	716.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	689.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>716.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

SIEBENHUNDERTSECHZEHNTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : die mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

„Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstücke 198 und 199“

Postalische Anschrift : Waldstraße 25
47199 Duisburg
(Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 31. August 2024 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg-Ruhrort, Grundbuch von Baerl, Blatt 248**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Baerl</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>25</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>198</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Waldstraße 25</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche Wohnen</i>	
		Fläche	:		687 m²

Grundstück

lfd. Nr. 2	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Baerl</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>25</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>199</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Waldstraße 25</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche Wohnen</i>	
		Fläche	:		950 m²

anrechenbare		
Gesamtfläche	:	1.637 m²

Hinweise	:	Die Flächen wurden am 03. November 2023 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
----------	---	--

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 105 K 081/23).

Eingetragen am 31.08.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 03. November 2023 unterliegt die hier zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Baerl	Flur	:	25
Flurstücke	:	198 und 199	Lage	:	Waldstraße 25 47199 Duisburg

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

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

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

In Duisburg leben rd. 508.700 Einwohner, davon rd. 128.000 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von rd. 25,2 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im April 2024 rd. 12,8 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,5 %) und des Bundesdurchschnittes (6,0 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 23. Mai 2024).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg ist seit Beginn der 90er Jahre negativ verlaufen. Der Landesbetrieb für Information und Technik NRW prognostiziert des Weiteren ein Absinken der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2040 auf ca. 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 Logistikkdrehscheiben 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 „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“, westlich des Rheins sowie rd. 12 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der rheinübergreifende drittgrößte Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“ weist auf einer Fläche von rd. 37 km² rd. 42.100 Einwohner auf (entspricht einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.136 Einwohner/km²), von denen es sich bei rd. 8.900 Personen um nichtdeutsche Mitbürger handelt, was einem Anteil von rd. 21,3 % entspricht. Während sich der Stadtteil „Ruhrort“ rechtsrheinisch befindet, handelt es sich bei den darüber hinaus zugehörigen Stadtteilen „Baerl“, „Alt-Homberg“ und „Hochheide“ um die nördlichsten sowie linksrheinischen Ortsteile des Duisburger Stadtgebietes.

In weiten Teilen ländlich geprägt verfügt „Baerl“ über eine Größe von rd. 21 km² auf welcher sich die rd. 5.300 Einwohner verteilen, wobei der Anteil nichtdeutscher Mitbürger mit 251 Einwohnern bzw. 4,7 % ermittelt wurde. Damit handelt es sich bei „Baerl“ um den flächenmäßig größten Ortsteil des Stadtbezirkes mit der gleichzeitig geringsten Bevölkerungsanzahl (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Bei dem öffentlichen Straßengelände „Waldstraße“, an welches das Bewertungsobjekt nördlich angrenzt, handelt es sich um eine rd. 550 m lange Verkehrsfläche, welche, von der „Hubertusstraße“ in südwestlicher Himmelsrichtung abzweigend, nach rd. 350 m in einer Linkskurve durch eine fußläufige Bahnquerung der Eisenbahnstrecke, die aktuell dem Güterverkehr zwischen Duisburg-Beckerwerth und Moers bzw. Rheinberg dienlich ist, unterbrochen wird.

Während das Straßengelände auf der östlichen Seite des Schienenstrangs mit der Widmung „Am Nellenberg“ weitergeführt wird, sind die verbleibenden 200 m der Verkehrsfläche „Waldweg“ als Sackgasse ausgebaut, an welche sich im Bereich des Bewertungsobjektes unmittelbar das Naherholungsgebiet „Baerler Busch“ mit einem Fußpfad anschließt. Verkehrstechnisch ist dieser Abschnitt lediglich unter Inanspruchnahme der „Panderstraße“ zu erreichen, die auf ihrem rd. 450 langen Verlauf diesen Bereich mit der „Hubertusstraße“ verbindet.

Großräumiger betrachtet mündet darüber hinaus die „Hubertusstraße“ in die „Grafschafter Straße“, welche als Hauptverbindungsstraße den Ortsteil „Baerl“ mit der Bauernschaft „Binsheim“ (nordöstliche Richtung) verbindet bzw. direkten verkehrstechnischen Anschluss zur „Verbandsstraße“ in die Nachbarstadt Moers (südwestliche Richtung) sowie zu dem Autobahnzubringer zur BAB 42 (südöstliche Richtung) bietet.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist teilweise in der näheren Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteils „Baerl“ bzw. in den umliegenden Ortsteilen als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 12 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Baerl“, insbesondere im Bereich der zur Bewertung anstehenden wirtschaftlichen und realen Einheit, aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten, um eine gute Wohnlage handelt, welche gleichfalls aufgrund ihrer günstigen verkehrstechnischen Anbindung grundsätzlich als „nachgefragt“ zu klassifizieren ist als auch ebenfalls in der Duisburger Wohnlagenkarte (am 19. Dezember 2023 beschlossenen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg) als „gut“ deklariert wird.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Homberg/Ruhrort/Baerl (400)
Ortsteil	:	Baerl (404)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	508.652 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“	:	42.063 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Baerl“	:	5.288 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“	:	rd. 37,06 km ²
Größe des Stadtteils „Baerl“	:	rd. 21,31 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, www.duisburg.de, Abrufdatum 23. Mai 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 913, 923, 923 E etc.) Richtung Duisburger Innenstadt einschl. des gesamten Stadtgebietes sowie in Richtung des Moerser Stadtgebietes ist u. a. anhand der Haltestelle „Duisburg Baerl Kreisbahnhof“ bzw. „Duisburg Heinrich-Kerlen-Straße“, welche in einer Entfernung von 500 m bzw. 700 m fußläufig in ca. 5 - 10 Minuten erreichbar sind, zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, befindet sich im Duisburger Stadtzentrum, rd. 12 km entfernt vom

Bewertungsobjekt und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Gleichzeitig verfügt die Stadt Duisburg über sehr gute Anbindungen an das Bundesautobahnnetz. Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet.

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

In einer Entfernung von rd. 2,5 km befindet sich die Auffahrt zur Bundesautobahn (BAB) A 42 mit der Bezeichnung „Duisburg-Baerl“, welche als von Kamp-Lintfort aus kommend das Ruhrgebiet in Richtung Gelsenkirchen und Herne erschließt.

Unter Inanspruchnahme der BAB A 42 sind diverse (Duisburger) Autobahnkreuze (u. a. „Kreuz Duisburg Nord“ zur BAB A 59 und im weiteren Verlauf „Kreuz Duisburg“ zur BAB A 40, „Kreuz Oberhausen-West“ zur BAB A 3, „Kreuz Kamp-Lintfort“ zur A 57) verkehrsgünstig gelegen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ befindet sich vom Bewertungsobjekt aus in einer Entfernung von rd. 40 km (Fahrzeit rd. 30 Minuten) und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen an.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung bis rd. 100 km Entfernung:

Moers	:	rd.	7,0 km
Duisburg (Innenstadt)	:	rd.	12,0 km
Oberhausen	:	rd.	20,0 km
Dinslaken	:	rd.	20,0 km
Bottrop	:	rd.	25,0 km
Mülheim	:	rd.	30,0 km
Krefeld	:	rd.	30,0 km
Essen	:	rd.	35,0 km
Gelsenkirchen	:	rd.	35,0 km
Düsseldorf	:	rd.	45,0 km
Köln	:	rd.	85,0 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind innerhalb des Stadtteils „Baerl“ in teilweise fußläufiger Entfernung sowie den benachbarten Ortsteilen „Alt-Homberg“ sowie „Hochheide“ vorhanden.

Darüber hinaus befinden sich Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette ebenfalls im rd. 12,0 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

3.4. Schulische Versorgung

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

wichtigen allgemeinbildenden Schulformen.

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

Im näheren Einzugsgebiet (Stadtteile „Baerl“, „Hochheide“ und „Alt-Homberg“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von rd. 3 km bis 8 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

Des Weiteren sind verkehrsgünstig im Duisburger Stadtgebiet auf der östlichen Rheinseite (Stadtteil „Beeckerwerth“ u. a.) als auch in der Nachbarstadt Moers weitere derartige Einrichtungen gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe

Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“, westlich des Rheins und trägt die katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstücke 198 und 198“.

Die genannten Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter verschiedenen laufenden Nummern geführt und somit im Sinne des Grundbuches jeweils als eigenständiges Grundstück zu betrachtenden; eine Vereinigungsbaulast ist nicht existent.

Die wirtschaftliche und reale Einheit weist eine Gesamtgröße von 1.637 m² auf, ist, generalisiert betrachtet, trapezförmig zugeschnitten und im Wesentlichen mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigem Anbau und einer PKW-Garage und bebaut.

Das Wohnhaus befindet sich rd. 2,5 m an der engsten Stelle zu nördlichen Straßengrenze, ist rd. 7,5 m parallel zur östlichen Grundstücksgrenze gelegen und weist einen rechteckigen Grundrisszuschnitt auf. Rückwärtig des 1½-geschossigen Wohnhauses schließt sich ein ebenfalls rechteckig zugeschnittener Anbau an, welcher eine 2-geschossige Bauweise aufweist.

Darüber hinaus befindet sich unmittelbar südöstlich des Anbaus angrenzend ein Nebengebäude in 1-geschossiger Ausführung.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit

Die zugehörige PKW-Garage ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze grenzständig gelegen, rechteckig zugeschnitten und weist an der engsten Stelle einen Abstand von rd. 2,5 m zur Straßengrenze auf.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 08. Mai 2024 weder eine Innenbesichtigung erfolgen noch die wirtschaftliche und reale Einheit, mit Ausnahme des straßenseitigen Teils, in Augenschein genommen werden konnte. Folge dessen liegen dem Unterzeichnenden bezüglich ggf. weiterer vorhandener baulicher Anlagen und Einrichtungen, welche nicht aus zugänglichen Luftbildern ersichtlich bzw. in den vorliegenden Unterlagen aufgeführt sind, keine Informationen vor, so dass die vorgenannte Auflistung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens als abschließend betrachtet wird.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass, gemäß vorliegenden Luftbildern, das südlich an die verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit angrenzende Flurstück 573 in die bestehende Gartennutzung einbezogen ist, dieser Umstand jedoch innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt verbleibt.

Ausmaße der Verfahrensfläche

Grundstück	westliche Tiefe	östliche Tiefe	mittlere Breite	Größe
Flurstücke 198 und 199	35,1 m	57,7 m	35,6 m	1.637 m²

Gebäudeeinmessung gemäß §16 (VermKatG NRW)

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

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit

Eine wirtschaftliche und reale Einheit ist gegeben, wenn die örtlichen Gewohnheiten, die Zweckbestimmung und die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf eine dementsprechende Zusammengehörigkeit deuten. Sie entsteht somit, wenn mehrere Grundstücke, Grundstücksanteile, Wohneinheiten, etc. zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst und ihm gewidmet werden.

Im vorliegenden Fall sind zwei Grundstücke, welche unter verschiedenen laufenden Nummern im Grundbuch verzeichnet sind, verfahrensgegenständig.

Aufgrund der gemeinschaftlichen Nutzung der betroffenen Grundstücke bilden beide Grundstücke insgesamt eine wirtschaftliche und reale Einheit. Eine getrennte Veräußerung wäre somit im vorliegenden Fall weder wirtschaftlich zielführend noch zweckmäßig bzw. praktikabel.

3.7. Topografie

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

Während die Garagenvorfläche vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt ist, ist die Wohnhausvorfläche als auch der straßenseitige Grundstücksbereich westlich des Wohnhauses gärtnerisch angelegt und darüber hinaus mit einer gefliesten Gebäudezuwegung ausgestattet.

Die gärtnerischen Einrichtungen bestehen im Wesentlichen aus Sträuchern sowie anderweitigen Ziergewächsen als auch hochstämmigen Laub- und Nadelbäumen.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird, entsprechend vorliegenden Luftbildern, durch einen befestigten Terrassenbereich, eine Rasenfläche sowie Bäume und Sträucher geprägt. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hingewiesen, dass die vorgenannte Gartenfläche örtlich nicht einsehbar ist und somit weitere Details örtlich nicht ermittelt werden konnten.

Abschließend verbleibt noch der Hinweis darauf, dass, entsprechend der vorgenannten Luftbilder, die Verfahrensfläche mit einem in das Erdreich eingelassenen Pool (rd. 7,7 m x 3,6 m) ausgestattet ist, dessen Ausführung dem Unterzeichnenden jedoch nicht bekannt ist.

Weitere außergewöhnliche signifikante topographische Merkmale der zur Bewertung anstehenden Fläche sind dem Unterzeichnenden aufgrund der eingeschränkten Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Im Ergebnis verbleibt festzustellen, dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens eine ortsübliche Gestaltung der Freiflächen unterstellt wird, ohne dass besondere topografische Einrichtungen bestehen.

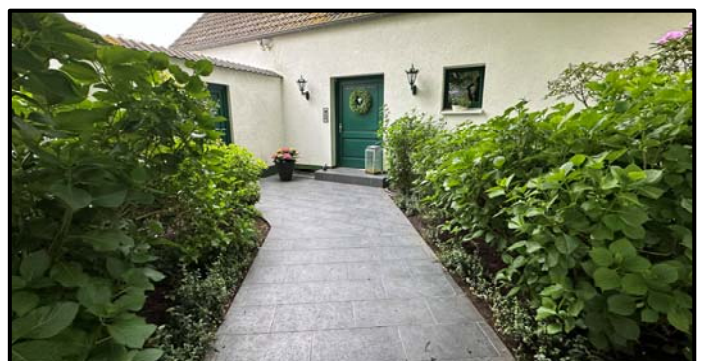
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs,



Garagenvorfläche



Gebäudevorfläche



Wohnhauszuwegung

Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

3.8. 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.

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 20. Februar 2024 und 08. Mai 2024 nicht festgestellt. Von der rd. 100 m östlich gelegenen sowie teilweise zweigleisigen Bahntrasse, welche im Wesentlichen dem Güterverkehr dienlich ist, konnten im Rahmen der vorgenannten Ortsbesichtigungen keine Immissionen festgestellt werden, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass immissionsbedingte Einflüsse von der Bahntrasse nicht bestehen.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche ist als äußerst gering zu klassifizieren und löst keine wertrelevanten Einschränkungen bzw. Immissionen aus. Darüber hinaus wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt am Ende der Erschließungsanlage mit abschließendem Wendehammer innerhalb eines mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesenen Wohngebietes gelegen ist und somit Durchgangsverkehr nicht besteht.

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

3.10. Erschließung

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

Die Erschließung der verfahrensgegenständlichen wirtschaftlichen und realen Einheit erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Waldstraße“, bei welchem es sich um eine Verkehrsstraße innerhalb eines Wohngebietes handelt, welche im Bereich des Bewertungsobjektes in einem Wendekreis als Sackgasse endet und darüber hinaus mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Mittels eines Fußpfades ist das sich unmittelbar anschließende Naherholungsgebiet „Baerler Busch“ von hier erreichbar. Ein gepflasterter Fahrbahnbereich, beidseitig gepflasterte Gehwege als auch Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang auf der dem Bewertungsobjekt abgewandten Straßenseite zeichnen darüber hinaus die öffentliche Verkehrsfläche aus.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der

Stadt Duisburg vom 02. November 2023 wurde für das **Flurstück 199 (Wohnhausgrundstück)** mitgeteilt, dass 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 sind. Sofern das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden sollte, werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.

Für das **Flurstück 198 (Gartengrundstück)** teilte der vorgenannte Fachbereich der Stadt Duisburg in einem weiteren Schreiben gleichen Datums mit, dass öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung des Grundstücks i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten sind. Ebenfalls wurde die Auskunft erteilt, dass, sofern das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden sollte, für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig würden.

Bezüglich des Kanalanschlussbeitrages wurde folgenden mitgeteilt:

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist nicht gezahlt. Im Falle einer Bebauung, die Wohnbauzwecken dient, beträgt der zu fordernde Anschlussbeitrag bei einer I-geschossigen Bebauung 3,06 € pro m² Grundstücksfläche, bei einer II-geschossigen Bebauung 3,68 € pro m² Grundstücksfläche, bei einer III-geschossigen Bebauung 4,29 € pro m² Grundstücksfläche und bei einer IV-V-geschossigen Bebauung 4,78 € pro m² Grundstücksfläche. Der Kanalanschlussbeitrag ermäßigt sich um 50 %, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss.

Im Falle einer Bebauung, die gewerblichen Zwecke dient, beträgt der zu fordernde Anschlussbeitrag bei einer I-geschossigen Bebauung 4,90 € pro m² Grundstücksfläche, bei einer II-geschossigen Bebauung 6,13 € pro m² Grundstücksfläche, bei einer III-geschossigen Bebauung 7,35 € pro m² Grundstücksfläche und bei einer IV- und mehrgeschossigen Bebauung 8,33 € pro m² Grundstücksfläche. Der Kanalanschlussbeitrag ermäßigt sich um 50 %, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss.

Bedingt durch die gegenwärtige Inanspruchnahme des Flurstücks 198, welche weder eine zu Wohnbauzwecken noch ein zu gewerblichen Zwecken dienliches Gebäude beinhaltet, besteht zum Wertermittlungstichtag 08. Mai 2024 insgesamt ein beitragsfreier Zustand.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert der verfahrensgegenständigen wirtschaftlichen und realen Einheit zum Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 03. November 2023 befindet sich das die verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Baerl	Flur	:	25
Flurstücke	:	198 und 199	Lage	:	Waldstraße 25 47199 Duisburg

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

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

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

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

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

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

4.3. Denkmalschutz

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

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

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 15. November 2023 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

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

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass auf der Grundlage der vorgenannten Auskünfte denkmalrechtliche Belange nicht bestehen.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 20. Februar 2024 und 08. Mai 2024 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Bau-recht und betrieblichen Umweltschutz, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 06. November 2023 ist **kein hinreichender Verdacht** auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben.

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

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

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

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 06. November 2023 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens).

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 10. November 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten der zur Bewertung anstehenden wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung :	Baerl	Flur :	25
Flurstücke :	198 und 199	Lage :	Waldstraße 25 47199 Duisburg

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: Duisburg		Baulastenblatt Nr. 9398	Seite: 1
Grundstück: Waldstraße 25, o. Nr.			
Gemarkung: Baerl	Flur: 25	Flurstücke: 199, 198	
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	2	3	
1	<u>belastetes Grundstück:</u> Straße und Hausnummer: Waldstraße 25, o. Nr. Gemarkung Flur Flurstück Baerl 25 199, 198 <u>begünstigtes Grundstück:</u> Straße und Hausnummer: Waldstraße 25 Gemarkung Flur Flurstück Baerl 25 199 <u>Bezeichnung der Baulast:</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes gemäß § 31 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit gültigen Fassung zu seitlichen Gebäudekante des begünstigten Grundstückes einen Schutzstreifen in einer Mindestbreite von 5,00 m von jeglicher Bebauung sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Lagerung von brennbaren Materialien freizuhalten. Die Fläche darf nur so genutzt werden, dass eine gegenseitige Brandgefährdung ausgeschlossen ist.		

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 30.09.2004 ist die Fläche des Sicherheitsabstandes grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.
Diese Eintragung stützt sich auf die von Frau **xxxxx XXXXXX** am 12.10.2004 abgegebene Baulasterklärung.

Eintragen am 12.10.2004

**Lageplan zur Baulast nicht
in der Internetversion
enthalten!**

Lageplan zur Baulast

Gesetzliche Regelung

Die gesetzlichen Regelungen zu Baulasten finden sich in den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer in Deutschland wieder. Da das Bauordnungsrecht in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt, gibt es keine bundesweit einheitliche Regelung, sondern jedes Bundesland hat seine eigene Bauordnung, in der die Bestimmungen zu Baulasten enthalten sind. In Nordrhein-Westfalen erfolgt die Regelung zur Baulast in **§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“** wie folgt:

- (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.

Bedeutung der vorliegenden Baulasteintragungen innerhalb der Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Brandschutzbaulast gemäß § 30 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (jetzt § 31).

Aus brandschutztechnischen Erfordernissen ist ein Abstand von 5,00 m zu bestehenden oder zu den nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden freizuhalten sowie öffentlich-rechtlich zu sichern, sofern die Abschlusswand eines Gebäudes einen geringeren Abstand als 2,50 m zur Nachbargrenze aufweist (siehe § 30 BauO NRW).

Die Nutzung der mit der Baulast belasteten Fläche erfährt durch die Existenz der vorgenannten Baulasteintragungen keine tatsächlich feststellbare Einschränkung, löst jedoch bei wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern eine Erschwernis im Rahmen einer möglichen Beleihung aus, so dass vor diesem Hintergrund hierfür eine entsprechende Wertminderung zu berücksichtigen ist. Folge dessen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens für die **Existenz** der Eintragungen, nach sachverständigem Ermessen, ein Abschlag in einer Höhe von **2.500 €** in Anrechnung gebracht. Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}“ und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

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.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Gemäß vorliegenden Unterlagen wird das Verfahrensgrundstück von der Eigentümerin genutzt. Weitere Informationen bezüglich der gegenwärtigen Nutzung liegen dem Unterzeichnenden aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung nicht vor.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Das Zwangsversteigerungsobjekt konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden. Aufgrund der äußeren Umstände sowie der vorliegenden Informationen liegt jedoch die Vermutung nahe, dass ein Gewerbebetrieb **nicht** existent ist.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Aufgrund der vorgenannten Umstände kann über die Existenz von außergewöhnlichen Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) seitens des Unterzeichnenden keine Aussage getroffen werden.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Bezüglich des Verdachts auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden kann aufgrund der versagten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Bestehen baubehördliche Lasten oder Auflagen

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

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Einfamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- 1½ -geschossig, ausgebauten Dachgeschoss
- vollständig unterkellert
- Satteldach mit Dachgaube
- Vollgeschoße gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baugenehmigung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ vom 29. Mai 1957, Bauschein-Nr. 60/57
- **Baujahr: 1957**
(Gebrauchsabnahme vom 27. Dezember 1957)

PKW-Garage:

- Massivbauweise
- 1 -geschossig
- nicht unterkellert
- Flachdach
- Vollgeschoße gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baugenehmigung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ vom 29. Mai 1957, Bauschein-Nr. 60/57
- **Baujahr: 1957**
(Gebrauchsabnahme vom 27. Dezember 1957)

Anbau - Erdgeschoss:

- Massivbauweise
- 1 -geschossig
- nicht unterkellert
- Satteldach
- Vollgeschoße gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baugenehmigung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ vom 29. Mai 1957, Bauschein-Nr. 60/57
- **Baujahr: 1957**
(Gebrauchsabnahme vom 27. Dezember 1957)

Anbau - Obergeschoss:

- Massivbauweise
- 2 -geschossig
- nicht unterkellert
- Pultdach
- Vollgeschoße gemäß § 2(5) BauO NRW: II
- Baugenehmigung „Erweiterung eines Wohngebäudes geringer Höhe mit bis zu 2 Wohneinheiten – Teilaufstockung des Wohnhauses“ vom 12. Oktober 2004, Bauschein-Nr. 1445/2004
- **Baujahr: 2005**
(Gebrauchsabnahme vom 09. August 2005)

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homburg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“, trägt die katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstücke 198 und 198“ und ist im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und einer PKW-Garage bebaut.

Das straßenseitige Wohnhaus als auch der erdgeschossige Anteil des rückwärtigen Anbaus wurden ursprünglich im Jahre 1957 in konventioneller Massivbauweise errichtet und ist im Bereich des erstgenannten Gebäudeabschnittes vollständig unterkellert. Im Jahre 2005 erfolgte die Aufstockung des Anbaus anhand einer weiteren Geschossebene, wodurch sich die Wohnfläche um rd. 52 m² und somit auf insgesamt rd. 283 m² (einschl. anteilige Anrechnung der Terrasse) erweiterte.

Weitere wesentliche bauliche Maßnahmen sind aus den vorliegenden Bauakten der Stadt Duisburg nicht zu entnehmen, jedoch konnte im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung dennoch festgestellt werden, dass offensichtlich bereits eine Modernisierung der Ausbaugewerke erfolgte (vermutlich im Rahmen der Aufstockung des rückwärtigen Anbaus), so dass deren Durchführung diesseits innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens angenommen wird.

Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen sind.

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

Während aufgrund vorgenannter Ausführungen für die Hauptgewerke der baulichen Anlagen im Wesentlichen eine bauzeittypische Qualität und Ausführung anzunehmen ist, ist den Ausbaugewerken ein angemessener Standard in mittlerer Güte zuzuordnen bzw. **offensichtlich zu unterstellen**.

Die Raumprogramme (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist, in Anlehnung an die vorliegenden Unterlagen, großzügig und nutzungsadäquat bemessen als auch übersichtlich sowie funktional gestaltet. Darüber hinaus besteht offensichtlich eine angemessene natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume, so dass diesbezüglich keine Besonderheiten bestehen.

Weitere Zustandsmerkmale als auch die Existenz besonderer Einbauten innerhalb der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass vertiefendere Untersuchungen in Verbindung mit einer entsprechenden Innenbesichtigung der Baulichkeiten bzw. der Wohneinheit zu einer Modifizierung des innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswertes führen könnten. Ggf. vorhandene Mängel und Schäden bleiben ebenfalls aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt, es wird insgesamt ein diesbezüglich mängelfreier Zustand unterstellt.

Ein Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit der Innenbesichtigung und den damit verbundenen Annahmen, welcher von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen wäre und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Bei der zugehörigen PKW-Garage, welche ebenfalls im Jahre 1957 errichtet worden ist, handelt es sich um ein Nebengebäude mit großzügiger Breite und straßenseitigem Stahlschwinger, für welches eine bauzeittypische Ausstattung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sich südöstlich des Anbaus angrenzend ein Nebengebäude in 1-geschossiger Ausführung befindet, welches weder aktenkundig ist, noch weitere diesbezüglich bautechnische Informationen vorliegen, so dass für diese bauliche Anlage ein angemessener sowie pauschalierter Wertzuschlag innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren in Anrechnung gebracht wird.

Die Außenanlagen sind, soweit ersichtlich, nutzungsadäquat konzipiert und präsentieren sich (gemäß Luftbildaufnahmen) in einem normalen Erhaltungszustand. Als Besonderheit ist in diesem Zusammenhang die rückwärtig gelegene Poolanlage erwähnenswert, deren Bauweise, Entstehung, etc. dem Unterzeichnenden jedoch nicht bekannt sind. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft stuft der Unterzeichnende, bedingt durch die offensichtlich bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, als „gut“ ein; diesbezügliche Einschränkungen sind nicht offensichtlich zu erwarten.

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

6.3. Energetische Qualität

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "F" (160 -199 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen stellt sich, entsprechend den vorliegenden Unterlagen, wie folgt dar:

Kellergeschoss	:	Kellerflur, Keller 1, Weinkeller, Keller 2, Heizungskeller, Waschküche, Trockenkeller und Bügelraum
----------------	---	---

Erdgeschoss	:	Eingangsdiele (Diele 1), Garderobe, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Flur, Ankleidezimmer, Badezimmer, Diele 2, Schlafzimmer und Terrasse
Dachgeschoss/Obergeschoss	:	Flur 2, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, Abstellraum, WC, Balkon, Flur 1, Kinderzimmer 1, Badezimmer, Kinderzimmer 2

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 20. Februar 2024 und 08. Mai 2024 (ohne Innenbesichtigung) sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Stadt Duisburg) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Einfamilienwohnhaus nebst Anbau

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Streifenfundamente aus Kiesbeton (B80) im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Kiesbeton (B80, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
Kelleraußenwände	:	Mauerwerk (Schwerbetonsteine), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Entsprechend den vorgelegten Unterlagen besteht der waagerechte Feuchtigkeitsschutz aus Bitumen-Sonderpappe und der senkrechte Feuchtigkeitsschutz für die erdreichberührenden Wänden aus einem Sperrputz nebst Bitumenanstrich. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz vollumfänglich funktionsfähig ist.
Kellerinnenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Außenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Dämmung der Außenwände	:	Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird

diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.

- Fassade : Die Fassadenflächen sind verputzt und deckend gestrichen.
- Innenwände : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei den Innenwänden im Wesentlichen um eine Mauerwerkskonstruktion (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen als auch um Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerk, etc.) in gleichartiger Güte handelt.
- Dachkonstruktion : Das straßenseitige Wohngebäude verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
Der sich anschließende Anbau ist mit einem Pultdach ausgestattet, für dessen Fertigung ebenfalls eine zimmermannsgerechte Holzkonstruktion unterstellt wird.
- Dacheindeckung : Während die Dachflächen des straßenseitigen Wohngebäudes mit Betondachsteinen eingedeckt sind, verfügt der rückwärtige Anbau über eine Abdichtung aus Bitumenbahnen.
Der Kaminkopf ist verschiefert.
- Dachgauben : Das straßenseitige Wohngebäude ist mit einer Dachgaube ausgestattet, welche konstruktiv an das Dachgebälk montiert ist.
Außenseitig ist die Dachgaube mit Schieferplatten eingekleidet und die Dachfläche dieses Bauteils verfügt über eine Eindeckung aus Betondachsteinen.
- Dämmung der Dachflächen : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass entweder die oberste Geschossdecke oder die Dachschrägen entsprechend den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Erfordernissen gedämmt sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink.
Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgaube wird mittels einer Rinne und einem Fallrohr aus Zink auf die Hauptdachfläche geleitet.
- Geschossdecken : Es sind Stahlbeton- als auch Holzbalkendecken in bauzeittypischer Ausführung und Qualität vorhanden.
- Geschosstreppen : Keine Angaben möglich!

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen

mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen

Einrichtungen in angemessener Qualität und mittlerer Bestückung wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachten als existent unterstellt.

Für den Bereich des Kellergeschosses wird eine Installation der elektrischen Leitungen als auch der Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend auf Putz unterstellt.

- Heizungsanlage : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen befindet sich im Keller-geschoss eine Ölzentralheizung; weitere diesbezügliche Einzelheiten sind dem Unterzeichnenden jedoch nicht bekannt.
- Warmwasseraufbereitung : Keine Angaben möglich!
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Unter-zeichnenden nicht bekannt.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstel-lungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungs-zeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Er-stellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstel-lungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Türöffnungen nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter sind. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre demnach grundsätzlich möglich, jedoch aufwendig.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Ein-fluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wer-termittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in der Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vor-handen sind.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Kü-chenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
- Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet beson-ders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	:	Keine Angaben möglich!
Wandbehandlung	:	Keine Angaben möglich!
Deckenbehandlung	:	Keine Angaben möglich!
Fenster	:	Bei den Fenstern im Kellergeschoss wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass es sich dabei um einfachverglaste Stahlblechfenster mit Lochblech in insgesamt bauzeittypischer Ausführung und Qualität handelt. In den Wohngeschossen befinden sich, soweit ersichtlich, ein- und zweiflüglige Kunststofffenster mit Holzoptik und Zweischeibenisolierverglasung in angemessener Güte.
Rollladen	:	Die Fenster sind offensichtlich mit Kunststoffrollläden ausgestattet.
Türen	:	Eingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert eine massive Holztüre in angemessener Qualität und Ausführung. Kellertüren: Keine Angaben möglich! Kelleraußentüre: Keine Angaben möglich! Innentüren: Keine Angaben möglich!
Sanitärinstallation	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz üblicher sanitärer Einrichtungen in guter Qualität und zeitgemäßer Ausführung unterstellt.

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile	:	➔ Kelleraußentreppe ➔ Kellerlichtschächte ➔ Dachgaube straßenseitig ➔ Balkon
Besondere Einrichtungen	:	Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Streifenfundamente im Bereich der Außenwände sowie bewehrte Bodenplatte in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Außenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
Fassade	:	Das Gebäude ist außenseitig verputzt und deckend gestrichen.
Innenwände	:	Innenwände sind, gemäß vorliegenden Unterlagen, nicht existent.

- Dachkonstruktion : Die Garage verfügt über ein Flachdach, welches aus Stahlbeton erstellt ist.
- Dacheindeckung : Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dachentwässerung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachentwässerung mittels eines Senkkastens nebst Laubfangkorb und innenliegendem Fallrohr erfolgt.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : Es wird die Existenz von Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Beheizung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die PKW-Garage nicht beheizt ist.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
- Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Keine Angaben möglich!
- Fenster : Gemäß vorliegenden Grundrisszeichnungen sind rückwärtig Fenster existent. Bezüglich der Ausführung dieser Bauteile können keine weiteren Angaben aufgeführt werden.
- Tor : Straßenseitig ist ein handelsübliches Stahlschwingtor vorzufinden.
- Tür : Gemäß vorliegenden Grundrisszeichnungen ist rückwärtig eine Türe existent. Bezüglich der Ausführung dieser Bauteile können keine weiteren Angaben aufgeführt werden.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

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

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

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

6.5.3. Baumängel/Bauschäden

- Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.**
- Eine **abschließende** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die **ausgebliebene Innenbesichtigung**, **nicht** erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung ausbleibt.

Einem potentiellen Interessenten wird somit empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen.

Zusammenfassend wird insgesamt, bedingt durch offensichtlich erkennbare Modernisierungsmaßnahmen, von einem **mittleren Ausbau- und Pflegezustand, eine angemessene Ausstattung sowie einem mangel- und schadensfreien Zustand** ausgegangen.

Auch wird kein Risikoabschlag berücksichtigt, da die Größe eines derartigen Abschlages nicht plausibel darzustellen ist. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde. Das Gebäude wurde 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 Bau-substanzgutachten.

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 schädlingfreie 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 BERECHNUNG**7.1. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgenden Werte wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen der Stadt Duisburg (Bauakte) für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele (Diele 1):	4,76 m	x	1,65 m	=	7,85 m ²	x	0,97	=	7,62 m ²
2.) Garderobe:	1,135 m	x	1,65 m	=	1,87 m ²	x	0,97	=	1,82 m ²
3.) Küche:	7,51 m	x	4,51 m						
	- 1,10 m	x	3,25 m	=	30,30 m ²	x	0,97	=	29,39 m ²
4.) Esszimmer:	4,76 m	x	5,76 m	=	27,42 m ²	x	0,97	=	26,60 m ²
5.) Wohnzimmer:	4,76 m	x	7,51 m	=	35,75 m ²	x	0,97	=	34,68 m ²
6.) Flur:	1,26 m	x	6,135 m	=	7,73 m ²	x	0,97	=	7,50 m ²
7.) Ankleidezimmer:	3,02 m	x	3,15 m	=	9,51 m ²	x	0,97	=	9,23 m ²
8.) Badezimmer:	3,00 m	x	3,15 m	=	9,45 m ²	x	0,97	=	9,17 m ²
9.) Diele 2:	2,50 m	x	2,00 m	=	5,00 m ²	x	0,97	=	4,85 m ²
10.) Schlafzimmer:	4,51 m	x	3,78 m	=	17,05 m ²	x	0,97	=	16,54 m ²

Dachgeschoss/Obergeschoss:

11.) Flur 2:	5,01 m	x	2,25 m						
	- 0,5 x	5,01 m	x	0,795 m					
	+	2,15 m	x	1,10 m					
	+	1,05 m	x	0,79 m	=	12,48 m ²	x	0,97	= 12,10 m ²
12.) Zimmer 1:	2,26 m	x	3,04 m	=	6,87 m ²	x	0,97	=	6,66 m ²
13.) Zimmer 2:	3,41 m	x	3,15 m						
	- 0,5 x	3,41 m	x	0,795 m	=	9,39 m ²	x	0,97	= 9,10 m ²
14.) Zimmer 3:	5,01 m	x	3,94 m						
	- 0,5 x	3,91 m	x	0,795 m	=	18,19 m ²	x	0,97	= 17,64 m ²
15.) Zimmer 4:	4,79 m	x	5,29 m						
	- 0,5 x	4,79 m	x	0,795 m	=	23,44 m ²	x	0,97	= 22,73 m ²
16.) Abstellraum:				ohne Anrechnung				=	0,00 m ²
17.) WC:	1,05 m	x	2,15 m	=	2,26 m ²	x	0,97	=	2,19 m ²
18.) Balkon:	1,50 m	x	4,50 m	=	6,75 m ²	x	0,25	=	1,69 m ²
19.) Flur 1:	2,50 m	x	2,00 m						
	+	1,26 m	x	3,69 m	=	9,65 m ²	x	0,97	= 9,36 m ²

Übertrag								= 228,87 m²
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------

Übertrag					= 228,87 m²		
20.) Kinderzimmer 1:	3,795 m	x	4,51 m	=	17,12 m²	x	0,97 = 16,60 m²
21.) Badezimmer:	3,15 m	x	3,59 m	=	11,31 m²	x	0,97 = 10,97 m²
22.) Kinderzimmer 2:	4,51 m	x	3,50 m	=	15,79 m²	x	0,97 = 15,31 m²
Wohnfläche ohne Terrasse					= 271,75 m²		
23.) Terrasse:	5,50 m	x	9,70 m	=	53,35 m²		
anrechenbarer Anteil:	15%	x	271,75 m²	=	40,76 m²	x	0,25 = 10,19 m²
	53,35 m²	-	40,76 m²	=	12,59 m²	x	0,25
						x	0,40 = 1,26 m²
Wohnfläche insgesamt					= 283,20 m²		

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

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

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Einfamilienwohnhaus - Vorderhaus

1.) Kellergeschoss:	14,99 m	x	7,99 m	=	119,77 m ²
2.) Erdgeschoss:	15,19 m	x	8,19 m	=	124,41 m ²
3.) Dachgeschoss:	15,19 m	x	8,19 m	=	124,41 m ²

BGF "Einfamilienwohnhaus - Vorderhaus"	= 368,59 m²
---	-------------------------------

Einfamilienwohnhaus - Anbau

1.) Erdgeschoss:	12,675 m	x	5,19 m	=	65,78 m ²
2.) Obergeschoss:	12,675 m	x	5,19 m	=	65,78 m ²

BGF "Einfamilienwohnhaus - Anbau"	= 131,56 m²
--	-------------------------------

PKW-Garage

1.) Erdgeschoss:	5,99 m	x	5,99 m	=	35,88 m ²
------------------	--------	---	--------	---	----------------------

BGF "PKW-Garage"	= 35,88 m²
-------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einem **Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage** bebaute **wirtschaftliche und reale Einheit** mit den katastertechnischen Bezeichnungen „**Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstücke 198 und 199**“.

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

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

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der Ertragswert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwerte

9.1.1. Wohnbaufläche

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 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

400 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47199
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• I-II
Geschossflächenzahl:	• 0,5
Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

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

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

Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.1.2. Hausnahes Gartenland

Bei hausnahem Gartenland handelt es sich um Flächen angrenzend zu Wohnbauflächen, die weder bebaut werden können, noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind. Derartige Flächen liegen i. d. R. hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von rd. 30 m und werden im Geltungsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt.

Entsprechend den Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht des vorgenannten Gremiums wurde bei der Kaufpreisauswertung derartiger Kauffälle der Zusammenhang zwischen dem „Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenrichtwert“ zu der „Größe der Hausgartenfläche“ mit der logarithmischen Funktion $y = -0,038 \times \ln(x) + 0,370$ (mit x = Größe der Hausgartenfläche) dargestellt.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ rd. 602 m² (siehe hierzu „9.2. Bewertungsteilbereiche“ dieses Verkehrswertgutachtens) so dass

rd. 12,7 %

des lagetypischen Bodenrichtwertes bei der Ermittlung des Bodenwertes der Hausgartenfläche in Anrechnung zu bringen sind.

9.2. Bewertungsteilbereiche

Die wirtschaftliche und reale Einheit wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 30 m Grundstückstiefe)	Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage	1.035 m ²
hausnahes Gartenland (ab 30 m Grundstückstiefe)	Garten	602 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.637 m²

9.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	08.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,34
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.637 m ² Bewertungsteilbereich = 1.035 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 400,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.05.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bewertungsteilbereich)				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 408,00 €/m ²	E2
GFZ	0,5	0,34	× 0,91	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.035	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I-II	× 1,00	
Tiefe (m)	30	30	× 1,00	E4
Zuschnitt	regelmäßig	trapezförmig	× 0,95	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 352,72 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 352,72 €/m ²	
Fläche	× 1.035 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 365.065,20 € <u>rd. 365.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag
08.05.2024 insgesamt

365.000,00 €

9.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		08.05.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,35	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	6,67	%/Jahr
insgesamt		2,29	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

E2

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

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

E3

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten und beträgt im vorliegenden Fall **0,91**.

E4

Die Baulandtiefe des Bewertungsteilbereiches "Wohnbaufläche" entspricht die des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

E5

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

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

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

Anmerkungen

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

9.5. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2024
Art der Nutzung	=	Hausgarten
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 708 m ² Bewertungsteilbereich = 462 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 400,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.05.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bewertungsteilbereich)				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 408,00 €/m ²	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Hausgarten	× 0,127	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 51,82 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 51,82 €/m ²	
Fläche	× 602,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 31.195,64 € <u>rd. 31.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
08.05.2024 insgesamt

31.000,00 €

9.6. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		08.05.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,35	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	6,67	%/Jahr
insgesamt		2,29	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

E2

Siehe hierzu „9.1.2. Hausnahes Gartenland“ dieses Verkehrswertgutachtens“

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus - Vorderhaus	Einfamilienhaus - Anbau	PKW-Garage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	776,00 €/m² BGF	877,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	368,59 m²	131,56 m²	35,88 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	11.400,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	297.425,84 €	115.378,12 €	17.401,80 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 08.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	532.689,68 €	206.642,21 €	31.166,62 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	532.689,68 €	206.642,21 €	31.166,62 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		39 Jahre	39 Jahre	16 Jahre
• prozentual		51,25 %	51,25 %	80,00 %
• Faktor	x	0,4875	0,4875	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	259.686,22 €	100.738,08 €	6.233,32 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 366.657,62 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)}

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 398.657,08 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 365.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 763.657,08 €

Sachwertfaktor ^{9.)} x 0,90

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 687.291,37 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} - 2.500,00 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 31.000,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 = 715.791,37 €

rd. 716.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus – Vorderhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Kelleraußentreppe	2.000,00 €
▪ Kellerlichtschächte	3.200,00 €
▪ Dachgaube straßenseitig	3.500,00 €
▪ Balkon	2.700,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	11.400,00 €

4.) Baupreisindex

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

Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

7.) Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus - Vorderhaus nebst Anbau

Das (gemäß Gebrauchsabnahme) 1957 errichtete Gebäude wurde offensichtlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1957 = 67$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 67 \text{ Jahre} =$) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Garage

Das (gemäß Gebrauchsabnahme) ca. 1957 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1957 = 67$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 67 \text{ Jahre} =$) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines Pauschalansatzes in Anrechnung gebracht. Die Grundlage dafür bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg, in dem der Wert der Außenanlagen bei den Modellparametern des Sachwertfaktors mit 2,0 % bis 8,0 % vom Gebäudezeitwert angegeben ist. Für durchschnittliche Außenanlagen weist der Marktbericht bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen Pauschalansatz von 6,0 % vom Gebäudezeitwert aus, welcher der Unterzeichnende im vorliegenden Fall für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen erachtet.

Für den rückwärtig gelegenen Pool und für das an den Wohnhausanbau angrenzende Nebengebäude wird ein Zuschlag von 10.000,00 € pauschaliert sowie ohne weitere Untersuchungen durchzuführen in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
▪ prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (366.657,62 €)	21.999,46 €
▪ Zuschlag für den Pool und das Nebengebäude	10.000,00 €
Summe	31.999,46 €

9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich.

Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses für die Stadt Duisburg haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg bei typischen Kauffällen von Einfamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,191 \times \ln(x) + 3,565$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 763.657,08 € ein Sachwertfaktor von rd. 0,98 (entspricht einem Abschlag von 2 %).

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

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

Folge dessen ist im vorliegenden Bewertungsfall lediglich die Existenz der im Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg verzeichneten Baulast (siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens) zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-2.500,00 €
▪ Bestehen einer Baulast	-2.500,00 €	
Summe		-2.500,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus - Vorderhaus und Anbau	1	Wohnung	283,20		6,60	1.869,12	22.429,44
PKW-Garage		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			283,20	1,00		1.929,12	23.149,44

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

23.149,44 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

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

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 46,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 283,20 m² x 13,80 €/m² = 3.908,16 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 104,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1+2 (siehe oben): 2,0 % x 23.149,44 € = 462,99 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– 4.872,15 €

jährlicher Reinertrag

= 18.277,29 €

Reinertragsanteil des Bodens

2,00 % von 365.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert)

– 7.300,00 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 10.977,29 €

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

bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **39** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x 26,903

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 295.322,03 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 365.000,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 660.322,03 €

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

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 660.322,03 €

Übertrag

= 660.322,03 €

Übertrag	=	660.322,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	2.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	31.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 08.05.2024	=	688.822,03 €
	rd.	689.000,00 €

11.3. 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.

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 21,0 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen

Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Bedingt durch die gegenwärtige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, zum Wertermittlungsstichtag: 4,5 %, seit 20. September 2023) und dem in diesem Zusammenhang stehenden Umstand, dass die vorhandenen Liegenschaftszinssätze aus Kauffällen der vergangenen Jahre abgeleitet worden sind, erachtet der Unterzeichnende im vorliegenden Bewertungsfall einen objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für angemessen als auch für lage- und situationsge-recht.

Anmerkung:

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

6.) Restnutzungsdauer

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

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

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsob-jekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsan-sätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Moder-nisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen. Ergänzend ist diesbezüglich anzumerken, dass innerhalb des Ertragswertverfahrens die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes maßgebend ist.

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 Be-rücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertrags-werts 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.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

Folge dessen ist im vorliegenden Bewertungsfall lediglich die Existenz der im Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg verzeichneten Baulast (siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens) zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-2.500,00 €
▪ Bestehen einer Baulast	-2.500,00 €	
Summe		-2.500,00 €

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Waldstraße 25 in 47199 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Baerl“ und trägt als wirtschaftliche und reale Einheit die katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstücke 198 und 199“. Sie ist mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebaute, besitzt einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt und weist eine Größe von insgesamt 1.637 m² auf.

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1957 in konventioneller Massivbauweise errichtet sowie im Jahre 2005 im Bereich des Anbaus um eine weitere Geschossebene aufgestockt. Des Weiteren deuten die Erkenntnisse der örtlichen Besichtigungen, welche sich jeweils auf eine **äußere Inaugenscheinnahme** beschränkten, unmissverständlich darauf hin, dass in der Vergangenheit offensichtlich Modernisierungen vorgenommen wurden. Folglich wurde innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren ein teilmodernisierter Zustand angenommen bzw. unterstellt, was eine entsprechende Angleichung nach sich zog; weitere **werterhöhende Angleichungen** sind jedoch nach der Durchführung einer **ordnungsgemäßen Innenbesichtigung** grundsätzlich **nicht auszuschließen**.

Die Existenz von Mängeln und Schäden, welche ggf. eine Wertminderung auslösen, wurden aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgeschlossen.

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

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 08. Mai 2024 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	716.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	689.000 €

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

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschafts-zinssatz und marktübliche Mieten) **erforderlichen Daten zur Verfügung**. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb **stützend** angewendet und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur **Plausibilitätsprüfung** hinzugezogen.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter **Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit** abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter bzw. angemessener Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigentumsobjekt) allein die im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** die Zugrundelegung des **Sachwertes** für die **Ableitung des Verkehrswertes**. Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um weniger als 3,8 % vom Sachwert ab, so dass der **Sachwert** als **plausibel** zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittle ich den Verkehrswert der mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstücke 198 und 199“ und der postalischen Anschrift „Waldstraße 25 in 47199 Duisburg“ zum Wertermittlungstichtag 08. Mai 2024 auf:

716.000 €

(in Worten: SIEBENHUNDERTSECHZEHNTAUSEND EURO)

13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Waldstraße 25 in 47199 Duisburg“ handelt es sich insgesamt um zwei Grundstücke, welche zusammen eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden. Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der Einzelbodenwertermittlung und der vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen), ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 199

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 08. Mai 2024 auf:

656.350,00 €

(in Worten: SECHSHUNDERTSECHSUNDFÜNFZIGTAUSENDDREIHUNDERTFÜNFZIG EURO)

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Baerl, Flur 25, Flurstück 199

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 08. Mai 2024 auf:

59.650,00 €

(in Worten: NEUUNDFÜNFZIGTAUSENDSECHSHUNDERTFÜNFZIG EURO)

14. 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 10. Juli 2024



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	65
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	67
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster	68
Anlage 4: Bauzeichnungen	70
Anlage 5: Fotonachweis	73
Anlage 6: Literaturverzeichnis	75

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



06.11.2023



Grundstück: Waldstr. 25

Gemarkung: Baerl, Flur: 25, Flurstücke: 198, 199

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

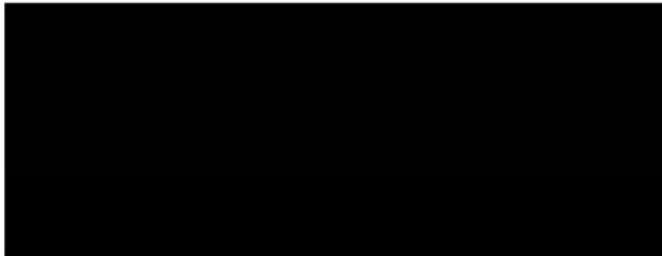
Call Duisburg
02 03 94 00 0
Servicetelefon der Stadt

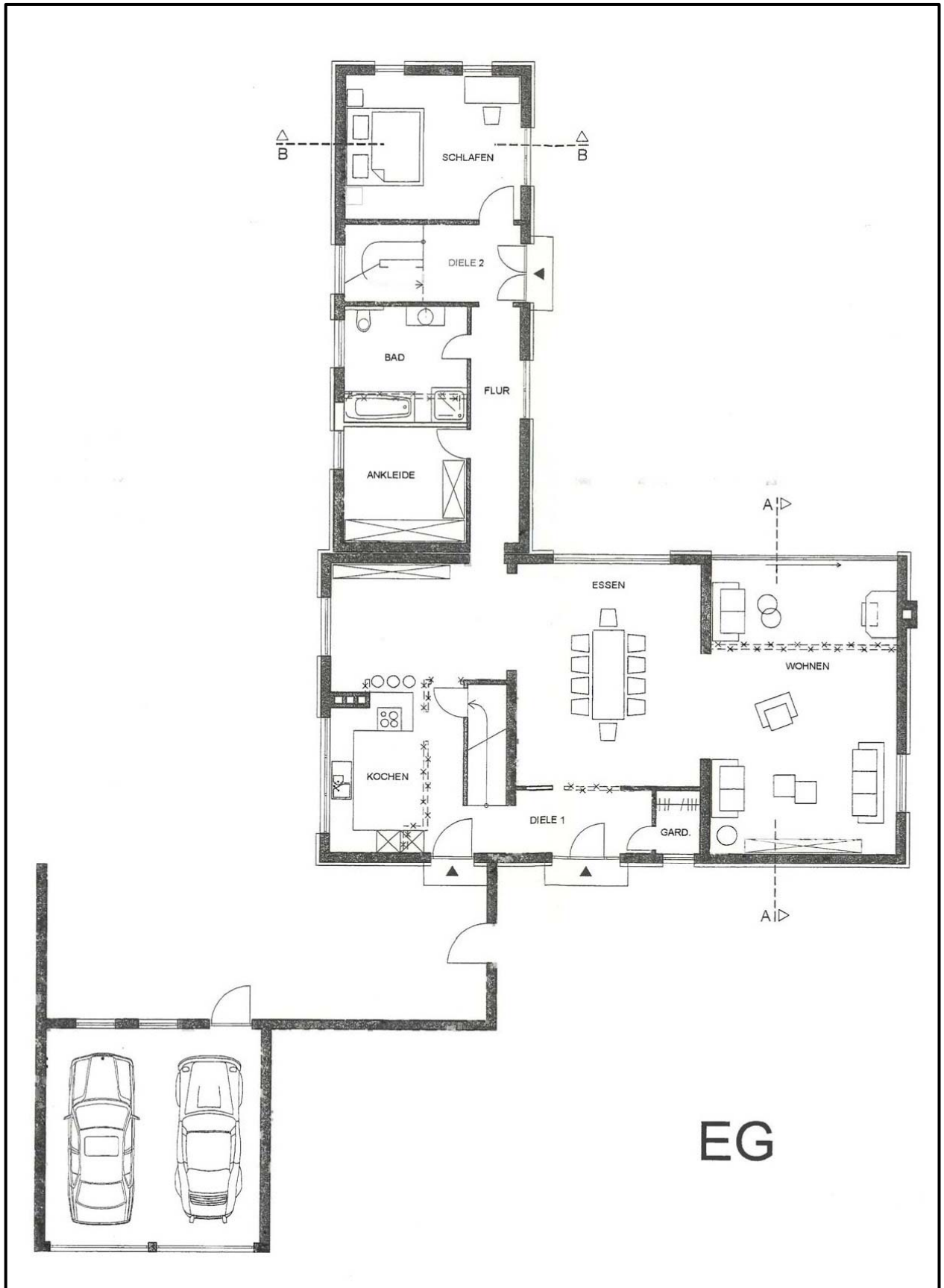
Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

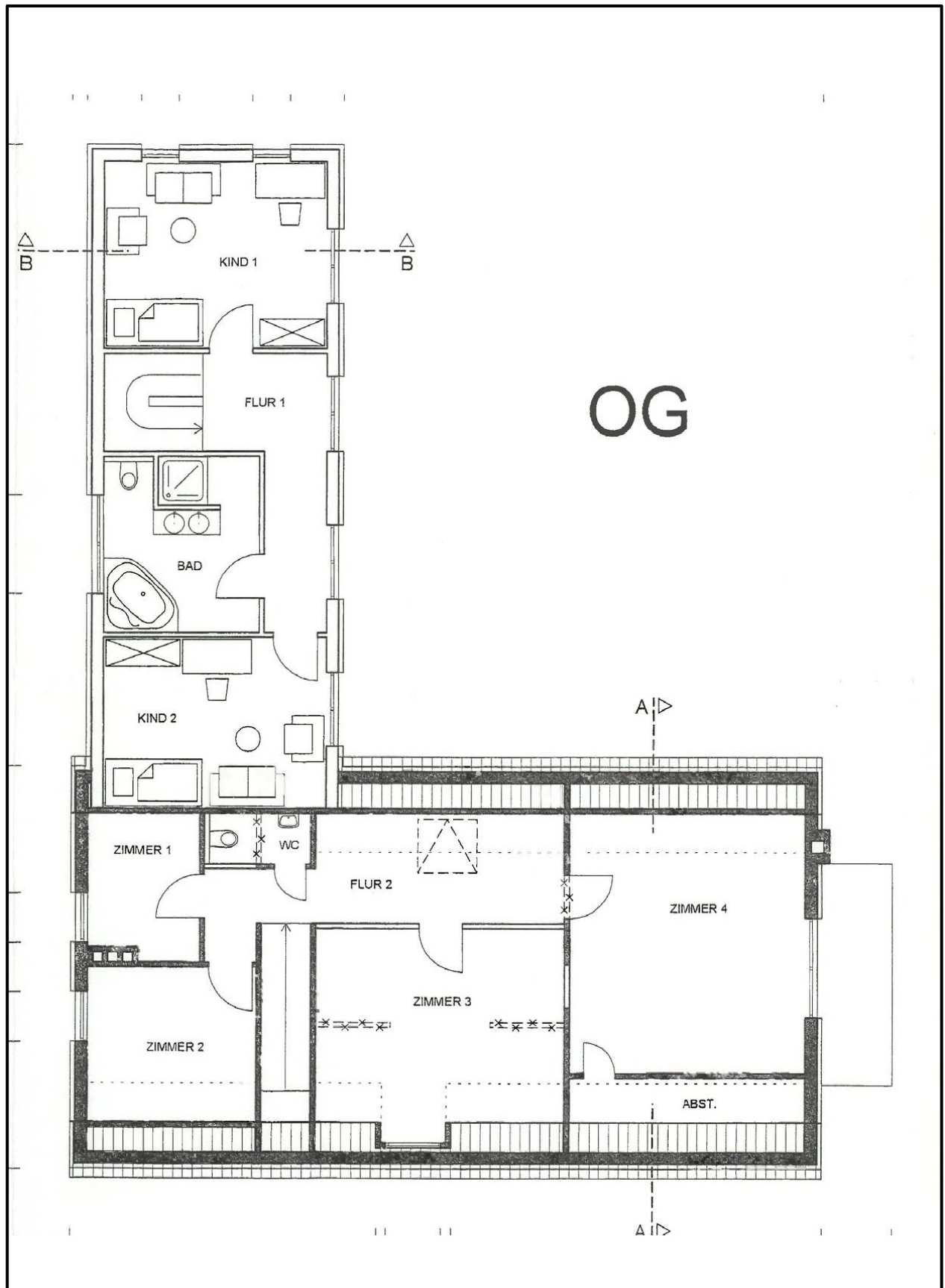
Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von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

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





-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss/Obergeschoss-

Anlage 5: Fotonachweis



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht/Giebelansicht



Hauseingangsbereich

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – 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 2024) erstellt.