



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück (Wohnhausgrundstück)
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399“

einschließlich

**1/13 Miteigentumsanteil an den Grundstücken (Wegefläche)
mit den katastertechnischen Bezeichnungen**

„Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstücke 1394, 1409 und 1411“

Ölbergstraße 12

47139 DUISBURG

(Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“, Stadtteil „Beeckerwerth“)



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des Grundstücks nebst **1/13 Miteigentumsanteil an einer Wegefläche** wurde zum Stichtag **14. Januar 2025** ermittelt mit

rd. 151.000,- €

(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 : das mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück (Wohnhausgrundstück) mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399“
einschließlich
1/13 Miteigentumsanteil an den Grundstücken (Wegefläche) mit den katastertechnischen Bezeichnungen
„Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstücke 1394, 1409 und 1411“
- Postalische Anschrift : Ölbergstraße 12
47139 Duisburg
(Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“, Stadtteil „Beeckerwerth“)
- 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
25. Juni 2024
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240052AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 105 K 084/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 07. August 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des geltenden Planungsrechts vom 07. August 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 07. August 2024
→ schriftliche Mitteilung bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 07. August 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 07. August 2024

- Gestaltungsfibel „Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2007
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 12. August 2024
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 14. August 2024
- Grundbuchauszug vom 13. September 2023 in beglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2021 (aus Gründen der Modellkonformität)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 14. Januar 2025
- etc.

Besichtigungstermine	:	14. Januar 2025
Wertermittlungsstichtag	:	14. Januar 2025
Qualitätsstichtag	:	14. Januar 2025

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden, sodass sich die Begutachtung auf eine äußere Inaugenscheinnahme beschränkte. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass sich der Innenbereich des Wohngebäudes in einem baulich intakten sowie schadensfreien Zustand befindet und dass die im Zuge der eingeschränkten Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse als repräsentativ für den Gesamtzustand der baulichen Anlage anzusehen sind. Folglich wird bezüglich der Hauptgewerke von einem bauzeitypischen und bezüglich der Ausbaugewerke von einer einfachen bis mittleren Qualität und Ausführung in mängelfreiem Zustand ausgegangen.

Äußerlich feststellbare Mängel und Schäden, die im Zuge der eingeschränkten Begutachtung erkennbar waren, finden im erforderlichen Umfang innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren Berücksichtigung. Eine abschließende Beurteilung weiterer solcher sowie sonstiger Besonderheiten ist jedoch aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

Ein Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Annahmen wurde im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt. Es wird dringend empfohlen, vor einer wirtschaftlichen Disposition eine Innenbesichtigung durchzuführen, um potenzielle Abweichungen vom unterstellten Zustand zu überprüfen.

Ferner teilte die Stadt Duisburg mit Schreiben vom 24. August 2024 mit, dass sich für das Bewertungsobjekt weder eine Einzel- noch eine Sammelakte im Bestand des Hausaktenarchives befinden. In Verbindung mit der nicht ermöglichten Innenbesichtigung basieren die für die Wertermittlung erforderlichen Flächendaten auf einer Ableitung der Wohnfläche aus der Bruttogrundfläche unter Anwendung entsprechender Umrechnungskoeffizienten, wobei die Bruttogrundfläche aus grafischen Informationen des Internetportals www.tim-online.de gewonnen wurde. Aufgrund dieser methodischen Herleitung ist die Genauigkeit der ermittelten Wohnfläche als begrenzt einzustufen, was sich auch auf die Aussagekraft der Wertermittlung entsprechend auswirkt.

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

- 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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	7
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	8
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	8
2.2.	Grundbuchangaben	8
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	8
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	9
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	10
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	10
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	10
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	10
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	11
3.1.	Lagebeschreibung	11
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	13
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	13
3.4.	Schulische Versorgung	14
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	14
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit	16
3.7.	Topografie	16
3.8.	Baugrund	17
3.9.	Immissionen	17
3.10.	Erschließung	18
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	19
4.1.	Bauplanungsrecht	19
4.2.	Bauordnungsrecht	19
4.3.	Baulasten	19
4.4.	Altlastenkataster	21
4.5.	Denkmalschutz	21
4.5.1.	Allgemein	21
4.5.2.	Auskunft der Denkmalbehörde der Stadt Duisburg	22
4.5.3.	Auszug aus der Liste der Baudenkmäler in Duisburg-Meiderich/Beeck	22
4.5.4.	Gestaltungsfibel „Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ aus dem Jahre 2007	22
4.5.5.	Fazit aufgrund des Denkmalschutzes	23
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	24
6.	Objektbeschreibung	25
6.1.	Allgemein	25
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	27
6.3.	Raumprogramm	27
6.4.	Energetische Qualität	28
6.5.	Baubeschreibung	28
6.5.1.	Gebäudekonstruktion	28
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	30
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	31
6.5.4.	Besondere Bauteile	32
6.5.5.	Besondere Einrichtungen	32
6.5.6.	Außenanlagen	32
6.5.7.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	32

7.	Technische Berechnungen	34
7.1.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	34
7.2.	Berechnung der Wohnfläche	34
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	36
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	36
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	36
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	36
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	37
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	37
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	38
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	38
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	39
9.	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	41
9.1.	Bewertungsteilbereiche	41
9.2.	Bodenrichtwerte	41
9.2.1.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	41
9.2.2.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“	42
9.3.	Bodenwertermittlungen	43
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	43
9.3.2.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“	45
10.	Sachwertverfahren	46
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	46
10.2.	Sachwertermittlung	49
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	50
11.	Ertragswertverfahren	55
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	55
11.2.	Ertragswertermittlung.....	57
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	58
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 das mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück (Wohnhausgrundstück)
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399“

einschließlich

**1/13 Miteigentumsanteil an den Grundstücken (Wegefläche)
mit den katastertechnischen Bezeichnungen**

**„Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstücke 1394, 1409 und
1411“**

Ölbergstraße 12

47139 DUISBURG

(Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“, Stadtteil „Beeckerwerth“)

zum Wertermittlungsstichtag

14. Januar 2025

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21) (42.500 €+ 500 €)	=	43.000 €
---	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	154.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	143.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>151.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

(in Worten: EINHUNDERTEINUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück (Wohnhausgrundstück) mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399“

einschließlich

1/13 Miteigentumsanteil an den Grundstücken (Wegefläche) mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Beeck, Flur 3,
Flurstücke 1394, 1409 und 1411“**

Postalische Anschrift : Ölbergstraße 12
47139 Duisburg
(Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“, Stadtteil „Beeckerwerth“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 13. September 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg-Ruhrort, Grundbuch von Beeck, Blatt 2598A**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Beeck</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>3</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>1399</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Ölbergstraße 12</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche Wohnen</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>201 m²</i>
<hr/>				
		anrechenbare Fläche	:	201,00 m ²

Grundstück

lfd. Nr. 2	:	<i>1/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</i>		
		<i>Gemarkung</i>	:	<i>Beeck</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>3</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>1394</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Ölbergstraße</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Weg</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>51 m²</i>
<hr/>				
		anrechenbarer Flächenanteil	:	1/13 Anteil x 51 m² 3,92 m ²

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Grundstück

lfd. Nr. 3 : 1/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung : Beeck
Flur : 3
Flurstück : 1409
Lage : Ölbergstraße
Wirtschaftsart : Weg
Fläche : 81 m²

anrechenbarer Flächenanteil	:	1/13 Anteil x 81 m ²	6,23 m ²
--------------------------------	---	---------------------------------	---------------------

Grundstück

lfd. Nr. 4 : 1/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung : Beeck
Flur : 3
Flurstück : 1411
Lage : Ölbergstraße
Wirtschaftsart : Weg
Fläche : 6 m²

anrechenbarer Flächenanteil	:	1/13 Anteil x 6 m ²	0,46 m ²
--------------------------------	---	--------------------------------	---------------------

Anrechenbare/r Gesamtfläche bzw. Gesamtflächenanteil	:		211,61 m²
---	----------	--	-----------------------------

Hinweise	:	Die Flächen wurden am 07. August 2024 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
----------	---	--

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3, 4**

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Rhein-Lippe-Wohnstättengesellschaft mit beschränkter Haftung in Duisburg.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Februar 2000 (Ur. Nr. 202/2000 - Notar [REDACTED]) eingetragen am 25 April 2000.

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3, 4**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 105 K 84/23).

Eingetragen am 13.09.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 07. August 2024 unterliegt das hier zur Bewertung anstehende Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Beeck	Flur	:	3
Flurstück	:	1399	Lage	:	Ölbergstraße 12 47139 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. 508.000 Einwohner, davon rd. 129.000 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 25,4 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat Januar 2025 rd. 13,2 % und ist somit oberhalb des Landes- (rd. 7,9 %) und des Bundesdurchschnittes (rd. 6,4 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 07. März 2025).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg ist seit Beginn der 90er Jahre negativ verlaufen. Der Landesbetrieb für Information und Technik NRW prognostiziert des Weiteren ein Absinken der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2040 auf ca. 491.000 Einwohner.

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“, Stadtteil „Beckerwerth“, östlich des Rheins sowie rd. 8,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone/Bahnhof) entfernt. Es ist Teil der Siedlung „Beckerwerth“, bei der es sich um eine historische Werksiedlung, die in den 1920er-Jahren errichtet wurde, um vor allem Bergleute und Hüttenarbeiter der nahe gelegenen Zeche „Beckerwerth“ mit Wohnraum zu versorgen (Berg- und Hüttenarbeitersiedlung). Das Wohngebiet spiegelt somit den damals reformorientierten Siedlungsbau in der Montanindustrie wieder und gilt aufgrund ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität heute als bedeutendes Baudenkmal.

Der rechtsrheinisch gelegene, nördlich der Ruhr ausgedehnte und industriell geprägte Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“ umfasst eine Fläche von rund 30 km² und zählt etwa 75.000 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von rund 2.500 Einwohnern pro km² entspricht. Rund 24.500 Personen besitzen eine nichtdeutsche Staatsangehörigkeit, was einem Anteil von etwa 32,7 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

„Meiderich“ und „Beeck“, ehemals eigenständige Gemeinden, wurden zu Beginn des 20. Jahrhunderts nach Duisburg eingemeindet. Der heutige Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“ gliedert sich in die Ortsteile Untermeiderich, Mittelmeiderich, Obermeiderich, Beeck, Laar, Bruckhausen und Beckerwerth. Das Gebiet zeichnet sich durch eine vielseitige Nutzung aus: neben vor allem Gewerbe- und Industrieflächen prägen auch Wohngebiete sowie Grün- und Naherholungsflächen das Stadtbild.

Im nordwestlichen Bereich des Duisburger Stadtbezirks „Meiderich/Beeck“ gelegen, erstreckt sich

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

der Stadtteil „Beeckerwerth“ über eine Fläche von rund 7,62 km². Aufgrund seiner Lage in einem Rheinbogen wird er im Westen vollständig durch den Flusslauf des Rheins begrenzt, grenzt im Süden an die Stadtteile „Beeck“ und „Laar“ und im Norden an „Bruckhausen“ sowie „Marxloh (Stadtbezirk Hamborn)“.

Die innerhalb dieses Stadtteils gelegene Rheinquerung der Bundesautobahn BAB 42 stellt eine direkte Verbindung zwischen dem linksrheinischen und dem rechtsrheinischen Stadtgebiet Duisburgs her.

Mehr als die Hälfte der Stadtteilfläche nimmt das Firmengelände der ThyssenKrupp Steel Europe AG ein, bekannt als **ThyssenKrupp Steel Europe AG – Werk Duisburg**. Die Trasse der BAB 42 fungiert hierbei als deutliche Grenze zwischen dem Industrieareal und den im Stadtteil gelegenen Wohngebieten.

In „Beeckerwerth“ leben rund 3.800 Einwohner, von denen etwa 690 nichtdeutsche Mitbürger sind, was einem Anteil von rund 18,1 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Die rund 300 Meter lange „Ölbergstraße“ verbindet die „Heisterbacher Straße“ im Süden mit der „Löwenburgstraße“ im Norden. Beide Endpunkte sind innerörtliche Wohnstraßen, die eine funktionale Anbindung innerhalb des Wohnquartiers sowie an die (teilweise) stadtteilübergreifenden Hauptverkehrsstraßen gewährleisten. Als verkehrsberuhigter Bereich dient die „Ölbergstraße“ vornehmlich der inneren Erschließung des Wohngebiets. Im Verlauf der Straße zweigen mehrere kleinere Wege und Zugänge in westlicher sowie östlicher Richtung ab. Der Straßenzug ist durch eine schmale, gepflasterte Fahrbahn, angrenzende Grünflächen sowie Wohnbebauung mit Vorgärten und Balkonen geprägt.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch 2- bis 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhausbebauung) als auch 2-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der weitläufigeren Nachbarschaft innerhalb des Stadtteils „Beeckerwerth“ als auch innerhalb der direkt angrenzenden weiteren Duisburger Stadtteile „Marxloh“, „Beeck“ und „Laar“ sowie in der Duisburger Innenstadt (in rd. 8,5 km Entfernung) vorhanden.

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Meiderich/Beeck (300)
Ortsteil/Stadtteil	:	Beeckerwerth (303)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	507.876 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Meiderich/Beeck“	:	74.950 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Beeckerwerth“	:	3.804 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Meiderich/Beeck“	:	rd. 30,28 km ²
Größe des Stadtteils „Beeckerwerth“	:	rd. 7,62 km ²

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 907, 907 E, 916, 923 E, 916, etc.) Richtung Duisburg Innenstadt sowie innerhalb des Stadtgebietes ist u. a. anhand der Haltestelle „Schwalbenplatz“, welche sich in einer Entfernung von rd. 200 m befindet, fußläufig in ca. 2 Minuten gut erreichbar.

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. 8,5 km entfernt und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW gut 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 Bundesfernstraßennetz/Autobahnnetz. 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.

Die Autobahnauffahrt „Duisburg-Beeckerwerth“ zur Bundesautobahn A 42 ist in 550 m Entfernung gelegen, die Anschlussstelle „Duisburg-Ruhrort“ zur Bundesautobahn A 59 befindet sich rd. 5,3 km entfernt von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft.

Mit dem Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ in einer Entfernung von rd. 35 km ist ebenfalls ein Zugang zum internationalen Luftverkehr existent.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Duisburg (Innenstadt)	:	rd.	8,5 km
Moers	:	rd.	10 km
Oberhausen	:	rd.	15 km
Dinslaken	:	rd.	15 km
Mülheim	:	rd.	20 km
Bottrop	:	rd.	20 km
Essen	:	rd.	30 km
Gelsenkirchen	:	rd.	30 km
Krefeld	:	rd.	30 km
Düsseldorf	:	rd.	40 km
Köln	:	rd.	80 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. in der Nachbarschaft und somit innerhalb des Stadtteils „Beeckerwerth“ vorhanden.

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

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 „Beeckerwerth, Beeck, Bruckhausen, etc.“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 3 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“, Stadtteil „Beeckerwerth“, innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebiets (Spielstraße) und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399“ sowie einem 1/13-Miteigentumsanteil an den Wegflächen bzw. Grundstücken mit den Flurstücksnummern 1394, 1409 und 1411, wobei das Wohnhausgrundstück und die Anteile an der Wegfläche gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden.

Sie weist eine Größe von insgesamt 211,61 m² auf, wobei sich diese auf das Wohnhausgrundstück (Flurstück 1399 mit 201 m²) und die Wegflächen (Flurstücke 1394 mit 51 m², Flurstück 1409 mit 81 m² und 1411 mit 6 m², insgesamt 138 m²) mit 1/13 Miteigentumsanteil von 138 m² (entspricht rd. 10,61 m²) aufteilen.

Als sogenanntes „Reihenmittelhausgrundstück“ (Wohnhausgrundstück, Flurstück 1399) grenzt die Verfahrensfläche

nordwestlich auf einer Länge von rd. 5,5 m an die „Ölbergstraße“ an, ist, generalisiert betrachtet, rechteckig zugeschnitten und vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert. Südöstlich (rückwärtig) schließt sich eine private Erschließungsfläche (Flurstück 1409, Teil der zuvor genannten

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Wohnhausgrundstück (Flurstück 1399)



Miteigentumsanteil an Wegflächen (Flurstücke 1394, 1409 und 1411)

Wegefläche, in Miteigentumsanteile aufgeteilt) an, die sich im weiteren nördlichen Verlauf mit dem Flurstück 1394 und im südlichen Verlauf mit dem Flurstück 1411 (beides ebenfalls aufgeteilte Wegeflächen) fortsetzt. Die gesamte Wegefläche ist abgewinkelt angelegt und mündet nordwestlich in rund 41,8 m Entfernung vom hier relevanten Wohnhausgrundstück erneut in die „Ölbergstraße“.

Bei den baulichen Anlagen auf dem Wohnhausgrundstück (Flurstück 1399) handelt es sich im Wesentlichen um ein Reihenmittelhaus in 2½-geschossiger Bauweise, welches eine rechteckige Grundrissgestaltung aufweist und rd. 5,2 m von der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze gelegen ist. Darüber hinaus schließt sich rückwärtig ein Schuppen an, welcher ebenfalls einen rechteckigen Grundrisszuschnitt aufweist und sich einseitig entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erstreckt.

Darüber hinaus befinden sich an der Rückseite des Wohnhauses und des zuvor genannten Schuppens sowie im südöstlichen Teil des Wohnhausgrundstücks jeweils Überdachungen in Holzkonstruktion, die in äußerst einfacher Bauweise errichtet wurden und in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt sind.

Da es sich hierbei nicht um Bauwerke mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder dauerhaften Nutzungsräumen handelt und diese zudem keine ausreichende Beständigkeit oder Standfestigkeit aufweisen, unterliegen sie nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bereits die eingeschränkte Einsicht in den Hausgartenbereich und die damit verbundene Sicht auf die vorgenannten baulichen Anlagen darauf hindeutet, dass diese sich in einem mäßigen Zustand befinden. Folglich kann den Nebenanlagen einschl. des an das Wohnhaus angrenzenden Schuppens im Rahmen der Wertfindung kein relevanter Wert mehr beimessen werden und diese bleiben somit innerhalb dieses Gutachtens im Weiteren unberücksichtigt.

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

Ausmaße der verfahrensgegenständigen Grundstücke

Verfahrensfläche	Straßenfrontbreite	rückwärtige Breite	Tiefe	Größe () anrechenbarer Anteil
Flurstücke 1399 (Wohnhausgrundstück)	rd. 5,5 m	rd. 7,1 m	rd. 32,5 m	201 m ²
Flurstück 1394 (Wegefläche)	Miteigentumsanteil: 1/13			51 m ² (3,92 m ²)
Flurstück 1409 (Wegefläche)	Miteigentumsanteil: 1/13			81 m ² (6,23 m ²)
Flurstück 1411 (Wegefläche)	Miteigentumsanteil: 1/13			6 m ² (0,46 m ²)

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. 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 ist ein Grundstück (Wohnhausgrundstück, Flurstück 1399) sowie 1/13 Miteigentumsanteil an drei weiteren Grundstücken (Wegegrundstücke, Flurstücke 1394, 1409 und 1411), welche jeweils unter verschiedenen laufenden Nummern im Grundbuch verzeichnet sind, verfahrensgegenständig. Aufgrund der bestehenden Nutzung der betroffenen Grundstücke sowie der ortsüblichen Zusammengehörigkeit bildet das Wohnhausgrundstück gemeinschaftlich mit den Miteigentumsanteilen an den Wegegrundstücken eine wirtschaftliche und reale Einheit.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der bewertungstechnischen Erfordernisse zunächst der Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit ermittelt und im Anschluss dieser in **fiktive** Teilwerte für die einzelnen Grundstücke aufgeteilt (siehe „13. Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte“ dieses Verkehrswertgutachtens).

3.7. Topografie

Die Oberfläche des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 1399) ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die straßenseitige Gebäudevorfläche ist weitgehend mit Betonsteinpflaster versiegelt und als PKW-Stellplatz und Wohnhauszuwegung genutzt. Lediglich ein geringfügiger Teilbereich dient als Vorgartenfläche, ist mit Ziergewächsen begrünt und schlicht gestaltet.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Höhenlage des



Gebäudevorfläche

Erdgeschosses rd. 80 cm oberhalb des angrenzenden Niveaus der Gebäudevorfläche gelegen ist, so dass Eingangsstufen als auch ein Eingangspodest bestehen.

Der rückwärtige Hausgartenbereich ist teilweise plattiert sowie weitgehend mit einer Rasenfläche gestaltet und ebenfalls mit Ziergewächsen gärtnerisch hergerichtet.

Die Wegeflächen (Flurstücke 1394, 1409 und 1411) sind ebenfalls eben gestaltet und überwiegend unbefestigt belassen.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen, insbesondere im Bereich des Wohnhausgrundstücks, als „durchschnittlich“ bzw. „ortüblich“ zu klassifizieren sind und keine außergewöhnlichen Besonderheiten aufweisen.

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

Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.



Hausgarten



Wegefläche

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 Ortsbesichtigung vom 14. Januar 2025 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche („Ölbergstraße“) ist insgesamt als eher gering einzustufen bzw. wird vorwiegend durch die Anlieger geprägt. Zudem befindet sich die verfahrensgegenständliche Liegenschaft innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebietes.

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

3.10. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Ölbergstraße“, bei welchem es sich eine verkehrsberuhigte Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes handelt. Im Bereich des Bewertungsobjekts weist die Verkehrsfläche eine gepflasterte Fahrbahn, gleichartig versiegelte Stellplatzflächen, vereinzelte Laubbäume sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen an beiden Randbereichen auf.

Der Fachbereich „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg erteilte bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes am 07. August 2024 folgendes mit:

- *Der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Ölbergstraße“ ist gezahlt bzw. abgegolten.*
- *Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls gezahlt bzw. abgegolten.*
- *Sollten die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.*

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement („Generelle Stadtplanung“), vom 07. August 2024, befindet sich die verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Beeck	Flur	:	3
Flurstück	:	1399	Lage	:	Ölbergstraße 12
		sowie anteilig			47139 Duisburg
		1394, 1409 und 1411			

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB. 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“.

Gestaltungsfibel

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Bereich der „Gestaltungsfibel Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ aus dem Jahre 2007, herausgegeben von der Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und Bauberatung - Untere Denkmalbehörde. Ferner wird diesbezüglich auf „4.5. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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 (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

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

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

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

Gemäß schriftlicher Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 12. August 2024 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten der verfahrensgegenständigen Grundstücke mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Beeck	Flur	:	3
Flurstück	:	1399, 1394, 1409 und 1411	Lage	:	Ölbergstraße 12 47139 Duisburg

keine Eintragungen verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 14. Januar 2025 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 14. August 2024 besteht für die innerhalb dieses Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständigen Grundstücke **kein** konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

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

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

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

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 14. August 2024 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

4.5. Denkmalschutz

4.5.1. Allgemein

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 Museumsgüter, 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. Darüber hinaus ist in vielen Bundesgesetzen die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vorgeschrieben, so vor allem in § 304 des Strafgesetzbuches (Beschädigung öffentlicher Denkmäler). Die Landesdenkmalschutzgesetze regeln Veränderungsverbote sowie Erhaltungsgebote und enthalten Vorschriften über das Denkmalschutzverfahren.

So unterliegt der Eigentümer eines geschützten Denkmals u. a. folgenden Einschränkungen:

- ein beabsichtigter Verkauf ist der Behörde zu melden
- jede Veränderung (Umbau, Renovierung oder Abriss) ist von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen und in Absprache mit dieser durchzuführen
- es besteht die Pflicht zur Pflege und zum Schutz des Denkmals
- es besteht ein Instandhaltungs- bzw. ein Instandsetzungsgebot.

4.5.2. Auskunft der Denkmalbehörde der Stadt Duisburg

Die Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Fachbereich „Untere Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“, teilte am 07. August 2024 schriftlich mit, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um **ein eingetragenes Denkmal** im Sinne des § 23 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt, es in der Denkmalsiedlung „Beeckerwerth“ gelegen ist und unter der Vorgangsnummer „ZA 507“ geführt wird.

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass es sich bei den verfahrensgegenständigen Grundstücken **nicht** um in der Denkmalliste erfasste **Bodendenkmale** nach § 23 Abs. 1 im Sinne von § 2 (Abs. 1 und 5) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) handelt. Für die verfahrensgegenständigen Grundstücke besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

4.5.3. Auszug aus der Liste der Baudenkmäler in Duisburg-Meiderich/Beeck

Bezeichnung	Lage	Beschreibung	Bauzeit	eingetragen seit	Denkmalnummer
Beeckerwerth-Siedlung	Beeckerwerth Ahrstraße u. a.	von der Gewerkschaft Friedrich Thyssen am Rheinufer angelegte Großsiedlung, zunächst als Siedlung „Rheindeich“ bezeichnet, für Arbeiter der Zeche Beeckerwerth	1922–1924 1928	24. Juli 2000	507

4.5.4. Gestaltungsfibel „Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ aus dem Jahre 2007

Für die Siedlung „Beeckerwerth“, bei der es sich um eine historische Werksiedlung handelt, welche in den 1920er-Jahren errichtet wurde um vor allem Bergleute und Hüttenarbeiter der nahe gelegenen Zeche Beeckerwerth mit Wohnraum zu versorgen (Berg- und Hüttenarbeitersiedlung), hat die Stadt Duisburg im Jahre 2007 die Gestaltungsfibel „Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ veröffentlicht. Sie verfolgt das Ziel, die historische Siedlung „Beeckerwerth“ in ihrem denkmalgeschützten Charakter zu bewahren und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen. Sie dient als praxisnaher Leitfaden für alle baulichen Veränderungen, die Eigentümer, Planer oder Bewohner an den Gebäuden und Freiflächen vornehmen möchten. Damit soll sichergestellt werden, dass

- das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung gewahrt bleibt
- historische Strukturen und Details (etwa Baustile, Materialien, Dachformen, Fenster, Türen) erhalten werden

- rechtliche Vorgaben nach dem Denkmalschutzgesetz von Anfang an beachtet werden
- Umbauten nicht zu einer schleichenden Zerstörung des baulichen Erbes führen

Auf diese Weise sollen sowohl Entscheidungsprozesse im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren transparent gestaltet als auch Missverständnisse zwischen Eigentümern und Denkmalbehörde vermieden werden.

Entsprechend der vorgenannten Fibel ist die Denkmalwürdigkeit wie folgt begründet:

Die Beeckerwerth-Siedlung ist von außerordentlicher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Siedlung wurde als städtebauliche Einheit mit unterschiedlichen Wohnungstypen und einem abgestuften Verkehrs- und Wegenetz, mit ausgewiesenen Grünflächen und sozialen sowie kulturellen Einrichtungen nach einem strengen Ordnungssystem geplant. Die Siedlung ist ein bedeutendes Dokument für den Arbeitersiedlungsbau der 20er Jahre und stellt mit ihrer qualitätvollen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung ein sichtbares Zeichen für den Entwicklungsstand der sozialen Vorstellungen im Zuge der Industrialisierung des Ruhrgebietes nach der Jahrhundertwende dar. Als ehemalige Arbeitersiedlung ist die Beeckerwerth-Siedlung ein aussagekräftiges Dokument für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse innerhalb der Stadt Duisburg. Die Siedlung ist daher bedeutend für die Architektur der 20er Jahre und für die Stadtentwicklung von Duisburg. Für die Erhaltung und Nutzung dieser Siedlung liegen sozialgeschichtliche, architektonische und städtebauliche Gründe vor.

4.5.5. Fazit aufgrund des Denkmalschutzes

Mit der Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Duisburg genießt das verfahrensgegenständliche Wohngebäude umfassenden Bestandschutz und unterliegt gleichzeitig den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Letzgenanntes kann sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken. Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Frage:

- Vorteil durch Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen
- Vorteil durch öffentliche Fördermittel
- Nachteile aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteil aufgrund des Abbruchverbots

Ein „denkmalgeprägter“ Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB liegt vor, wenn der Denkmalschutz **merklich** in die Wertermittlung eines Grundstücks einfließt. Das bedeutet, dass der Marktwert eines denkmalgeschützten Objekts vom hypothetischen Verkehrswert desselben Grundstücks abweicht, den es ohne Denkmalschutz hätte. So spiegeln sich in einem „denkmalgeprägten“ Wert sowohl die denkmalbedingt möglichen Nutzungsbeschränkungen als auch potenzielle Vorteile (z. B. steuerliche Abschreibungen) wider.

Aus Sicht des Unterzeichners gleichen sich im vorliegenden Fall die potenziellen Vorteile des Denkmalschutzes (z. B. steuerliche Vergünstigungen oder Fördermöglichkeiten) und die damit verbundenen Beschränkungen (z. B. Auflagen zur äußeren Gestaltung oder behördliche Genehmigungsverfahren) in ihrem wirtschaftlichen Einfluss weitgehend aus. **Folglich führt die Denkmaleigenschaft zu keiner wertrelevanten Abweichung und wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung neutral berücksichtigt.**

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.3. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführte Ortsbesichtigung ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten, die dem Unterzeichnenden bekannt wären.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt; Mietverhältnisse sind somit gegenwärtig nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, lässt sich an dieser Stelle keine Aussage zum möglichen Auftreten von Hausschwamm oder vergleichbaren Schäden treffen.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Wohnhausgrundstück ist mit einem Reihenmittelwohnhaus wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

- Reihenmittelwohnhaus:
- massive Bauweise
 - 2½-geschossig
 - Satteldach mit straßenseitigem Dachaufbau
 - Anzahl der Vollgeschosse: 1
 - teilweise unterkellert
 - **geschätztes Baujahr: 1928**
(Entstehung der Siedlung „Beeckerwerth“: 1920er Jahre)

Anmerkung: Die Stadt Duisburg teilte am 27. August 2024 mit, dass für das Bewertungsobjekt weder eine Einzel- noch eine Sammelakte vorliegt.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“, Stadtteil „Beeckerwerth“, besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399“ sowie einem 1/13-Miteigentumsanteil an den Wegeflächen bzw. Grundstücken mit den Flurstücknummern 1394, 1409 und 1411 und weist eine anrechenbare Gesamtgröße von insgesamt 211,61 m² auf. Während die Flurstücke 1394, 1409 und 1411 unbebaut sind, ist das Flurstück 1399 mit einem Reihenmittelhaus bebaut.

Die bauliche Anlage gehört zu einem Gebäudeensemble, das aus vier Wohnhausabschnitten besteht und im Zuge der Entstehung der Siedlung „Beeckerwerth“, eine historische Werksiedlung des damaligen Bergwerks „Beeckerwerth“, errichtet wurde. Diese Siedlung entstand zu Beginn des 20. Jahrhunderts zur Unterbringung von Bergleuten sowie Hüttenarbeitern und zeichnet sich insbesondere durch ihr städtebauliches Konzept (Gliederung in Haupt- und Nebenstraßen, Kombination aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, etc.), der architektonischen Gestaltung (Einheitliches Erscheinungsbild mit charakteristischen Dachformen, Gauben und Hauseingängen, etc.) und der Gartenstadtidee (typische Vorgärten sowie rückwärtige Gärten zur Selbstversorgung, Wirtschaftswege, durchgrünte Straßenräume mit Baumreihen, etc.) aus.

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude wurde schätzungsweise um das Jahr 1928 in konventioneller Massivbauweise errichtet und weist eine 2½-geschossige Bauweise auf. Charakteristisch für die Gebäude dieser Siedlung sind bzw. waren Fassaden aus Ziegel-Sichtmauerwerk, klare Dachformen, schlichte, aber wertige Gestaltungselemente, eine einheitliche Fenster- und Türeinführung sowie Eingangstreppe mit gemauerten Brüstungen. Diese Merkmale treffen weitgehend auch auf das zur Bewertung anstehende Gebäude zu, sodass es sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild einfügt.

Nach vorliegenden Erkenntnissen ist das Gebäude vollständig unterkellert, wobei für eine abschließende Bestätigung dieser baulichen Eigenschaft eine Innenbesichtigung erforderlich wäre.

Die Grundrissgestaltung entspricht typischerweise einer funktionalen Wohnnutzung, wobei Durchgangsräume^{1.)} oder gefangene Räume^{2.)} existieren könnten, jedoch keine werterhebliche Einschränkung darstellen.

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

Bedingt durch den Umstand, dass das Verfahrensbauwerk gegenwärtig vollständig wohnwirtschaftlich in Anspruch genommen wird, wurden im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer entsprechende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt bzw. werden innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die Durchführung derartiger Maßnahmen unterstellt. Der genaue Umfang sowie die Qualität lassen sich jedoch ohne weiterführende Untersuchungen nicht abschließend beurteilen. Äußere Merkmale deuten darauf hin, dass zumindest in Teilbereichen Erneuerungen stattgefunden haben, insbesondere bei den Fenstern und der Dacheindeckung. Ob auch technische Modernisierungen wie die Erneuerung der Heizungsanlage, der Elektroinstallation oder der Sanitärbereiche erfolgten, bleibt aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung abschließend ungeklärt, wird jedoch zu einem geringfügigen Umfang innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.

Bedingt durch die erfolgten bzw. unterstellten Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND 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 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Ferner wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen äußerlich Mängel und Schäden festgestellt, für deren Beseitigung innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} berücksichtigt wird. Ergänzend wird für den Innenbereich von einem bauzeittypischen Zustand der Hauptgewerke sowie einer einfachen bis mittleren Qualität der Ausbaugewerke in mängelfreiem Zustand ausgegangen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein

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.

Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Einem potenziellen Interessenten wird nachdrücklich empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung durchzuführen, da im Rahmen der Gutachtenerstellung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bestimmte Annahmen getroffen wurden. Diese stützen sich zwar auf die Erkenntnisse des Unterzeichnenden im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme sowie auf die Erfahrungen zu gleichartigen Objekten innerhalb ähnlicher Siedlungen in anderen Städten, können jedoch möglicherweise nicht in allen Aspekten zutreffend oder vollständig sein. Eine Überprüfung vor Ort ist daher unerlässlich, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

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

Die Außenanlagen sind individuell gestalten und präsentieren sich in einem „durchschnittlich“ bzw. „ortüblich“ Zustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Der Unterzeichner stuft die Vermarktungsfähigkeit der betreffenden Immobilie insgesamt als leicht eingeschränkt ein, da mehrere Faktoren ihre Attraktivität und den potenziellen Käuferkreis begrenzen. Insbesondere die vergleichsweise kleine Wohnfläche spricht vorwiegend Interessenten an, welche mit dem reduzierten Platzangebot einverstanden sind.

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. Raumprogramm

Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und der Stadt Duisburg für die im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zu bewertende bauliche Anlage keine Bauakte vorliegt, wird das nachfolgende Raumprogramm auf Grundlage der Gestaltungsfibel „Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2007, in welcher die verschiedenen Haustypen der Siedlung beschrieben sind, entnommen bzw. unterstellt:

Lage	Räume
Kellergeschoss:	Kellerraum 1, Kellerraum 2, und Kellerraum 3 (ehemals Stall)
Erdgeschoss:	Eingangsdiele, Wohn- und Esszimmer, Küche und WC
Obergeschoss ^{1.)} :	Flur, Badezimmer, Kinderzimmer und Elternzimmer
Dachgeschoss ^{1.)} :	nicht ausgebauter Dachraum/Speicher

1.) In der Gestaltungsfibel „Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ der Stadt Duisburg finden sich keine weiteren Erläuterungen zum Raumprogramm im Obergeschoss. Aus diesem Grund werden innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die o. aufgeführten Räume unterstellt. Ebenso wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist und als üblicher Dachraum bzw. Speicher dient. Auch hierzu liefert die Gestaltungsfibel keine weiterführenden Informationen.

6.4. Energetische Qualität

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

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

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

Eine Ausweispflicht besteht nicht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "G" (200 -259 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.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 14. Januar 2025.

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.

In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des vorgenannten Besichtigungstermins lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme möglich war, die ausschließlich vom öffentlichen Straßenraum sowie der rückwärtigen Wegefläche aus durchgeführt wurde.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Die Kelleraußenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion

- (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung erstellt.
- Feuchtigkeitsschutz : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.
- Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Gestaltungsfibel „Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ der Stadt Duisburg das Abdichten feuchter Keller als erlaubnisfähig klassifiziert, sofern die Abdichtung im Sockelbereich nicht in Erscheinung tritt.
- Kellerinnenwände : Die Innenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung erstellt.
- Außenwände : Die Außenwände bestehen aus einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und in bauzeittypischer Ausführung. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass zur angrenzenden benachbarten Wohneinheit eine gemeinsame Gebäudetrennwand besteht.
- Außendämmung : Eine besondere Außenwanddämmung ist nicht existent, so dass die Außenwandflächen lediglich ein geringes Wärmedämmvermögen aufweisen.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind als Ziegel-Sichtmauerwerke erstellt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltungsfibel „Denkmalsiedlung Beeckerwerth“ der Stadt Duisburg die steinsichtige Erhaltung des vorhandenen Ziegel-Sichtmauerwerks gemäß dem historischen Vorbild vorsieht. Es ist nicht erlaubnisfähig, die Außenwände zu verputzen, mit einer Außenbekleidung zu versehen (etwa einer Verschieferung) oder zu streichen. Eine außen liegende Wärmedämmung (etwa aufgeklebte Wärmedämmverbundsysteme WDVS) ist ebenfalls nicht erlaubnisfähig.
- Innenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein zimmermannsgerechtes Satteldach in Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in mittlerer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die geneigte Dachfläche ist mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt.
- Dachgaube : Dachgauben sind nicht existent.
- Kleingiebel : Oberhalb des straßenseitigen Eingangs ist ein halbseitiger Kleingiebel existent, welcher in Ziegelsteinmauerwerk erstellt ist. Der Kleingiebel verfügt über ein Satteldach, welches ebenfalls mit Tonziegeln eingedeckt ist.
- Dämmung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachflächen bzw. die oberste Geschosdecke im erforderlichen Umfang gedämmt sind.

- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Kleingiebels wird mittels Rinnen auf die Hauptdachfläche geleitet.
- Decken : Die Kellerdecken besteht aus Eisenbeton und die übrigen Geschossdecken sind als Holzbalkendecken in bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt.
- Treppen : Kellertreppe: Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass das Kellergeschoss mittels einer Holzwangentreppe nebst einseitigem Holzhandlauf erreichbar ist.
- Geschosstreppe: Es wird die Existenz einer geschlossenen Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf unterstellt.
- Eingangstreppe: Straßenseitig befindet sich eine massive Eingangstreppe aus Ziegelsteinen, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Fliesenbelag ausgestattet sind. Eine Mauerwerksbrüstung als auch eine Eingangsüberdachung, bestehend aus einer Metallunterkonstruktion nebst Kunststoffeindeckung, sind ebenfalls vorhanden.
- Rückwärtig ist ebenfalls eine massive Eingangstreppe vorhanden, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Fliesenbelag ausgestattet sind. Auch in diesem Bereich ist eine Überdachung existent, welche aus einer einfachen Ausführung aus Kunststoff besteht.

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz einer Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einer angemessenen Qualität und normaler Bestückung unterstellt.
- Für die kellergeschossigen Räumlichkeiten wird ferner angenommen, dass dort die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt sind.
- Heizungsanlage : Keine Angaben möglich!
- Warmwasseraufbereitung : Keine Angaben möglich!
- Lüftung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine besondere Lüftungsanlage nicht vorhanden ist.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie

(Wassererwärmung) ist nicht existent.

Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.

Auszug aus der Gestaltungsfibel:

„Solaranlagen sind nur mit Orientierung zu den rückwärtigen Wohngärten auf Gartenlauben, Schuppen, Nebengebäuden etc. erlaubnisfähig, jedoch nicht auf den Dachflächen der historischen Wohnhäuser und Stallbauten.“

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei, es sind Eingangsstufen und ein Eingangspodest vorhanden. Die Türöffnungen sind vermutlich nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Küche : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in der Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Oberbeläge : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz von individuellen Oberbelägen im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen in einfacher bis mittlerer Qualität und Ausführung unterstellt.

Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich, soweit ersichtlich, um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln.

Im Kellergeschoss sind offensichtlich Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech existent.

Rollladen : Teilweise sind die Fenster mit Rolllade ausgestattet.

- Türen : Eingangstüre: Bei der Hauseingangstüre handelt es sich um eine einfache Holztüre mit Oberlicht.
rückwärtige Gartentüre: Keine Angaben möglich!
Innentüren: Keine Angaben möglich!
- Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich!
Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz üblicher sanitärer Einrichtungen in einfacher bis mittlerer Qualität und Ausführung unterstellt.

6.5.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : → (halbseitige) Kleingiebel straßenseitig
→ Eingangsstufen und Eingangspodest nebst Eingangsüberdachung straßenseitig
→ Eingangsstufen und Eingangspodest nebst Eingangsüberdachung gartenseitig

6.5.5. Besondere Einrichtungen

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

6.5.6. Außenanlagen

- Außenanlagen : → Schuppen und Überdachungen (kein Zeitwert mehr gegeben) in Holzkonstruktion
→ Einfriedungen
→ Außenbeleuchtungseinrichtungen
→ versiegelte Flächen
→ Ver- und Entsorgungsleitungen
→ etc.

6.5.7. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

- Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird für den gesamten Innenbereich ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Im straßen- und gartenseitigem Gebäudebereich wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen folgende Mängel und Schäden festgestellt (keine abschließende Auflistung):

- Rissbildungen in der straßenseitigen Gebäudefassade
- Rissbildungen in der gartenseitigen Gebäudefassade

Einem potentiellen Interessenten wird aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten des Unterzeichnenden 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 bezüglich der Hauptgewerke von einem bauzeittypischen und bezüglich der Ausbaugewerke von einer einfachen bis mittleren Qualität und Ausführung in mängelfreien Zustand ausgegangen.

Anmerkung:

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

Am 27. August 2024 teilte die Stadt Duisburg mit, dass für das Bewertungsobjekt weder eine Einzel- noch eine Sammelakte existiert, sodass keine aussagekräftigen Grundrisszeichnungen zur Verfügung standen, die der nachfolgenden Berechnung hätte zugrunde gelegt werden können. Da auch eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer nicht gestattet wurde, war es im Rahmen der Ortsbesichtigung zudem nicht möglich, ein örtliches Aufmaß zur Bestimmung der wertrelevanten Flächen durchzuführen.

7.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgende Berechnung weicht 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.

Reihenmittelwohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	5,54 m	x	8,27 m	=	45,82 m ²
2.) Erdgeschoss:	5,54 m	x	8,27 m	=	45,82 m ²
3.) Obergeschoss:	5,54 m	x	8,27 m	=	45,82 m ²
4.) Dachgeschoss:	5,54 m	x	8,27 m	=	45,82 m ²

BGF "Reihenmittelwohnhaus"	=	183,28 m²
-----------------------------------	----------	-----------------------------

Anmerkung:

Die ausgewiesenen Längen wurden innerhalb des Internetportals "tim-online" graphisch ermittelt. Die Genauigkeit ist für den hier anliegenden Zweck ausreichend; für ein Baugenehmigungsverfahren empfiehlt sich jedoch ein örtliches Aufmaß. Bei dem Internetportal "tim-online" handelt es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices.

7.2. Berechnung der Wohnfläche

Aufgrund der oben genannten Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der fehlenden aussagekräftigen Grundrisszeichnungen und der nicht durchführbaren örtlichen Aufmaßnahme, erfolgt die Wohnflächenberechnung überschlägig unter Anwendung des sogenannten Nutzflächenfaktors 1 (NFK 1).

Dieser beschreibt das Verhältnis zwischen der Wohn- oder Nutzfläche und der Geschossfläche eines Gebäudes und ermöglicht eine praxisnahe Annäherung bei fehlenden detaillierten Flächenangaben (vgl. [1], Teil 3, Kapitel 11).

Durch Multiplikation mit dem Nutzflächenfaktor 1 wird die Brutto-Grundfläche der Wohn- bzw. Nutzgeschosse um den Anteil des Mauerwerks sowie um nicht anrechenbare Flächenanteile, wie beispielsweise Treppenhäuser oder nicht nutzbare Verkehrsflächen, auf die Netto-Nutz- bzw. Wohnfläche reduziert.

Diese Berechnungsmethode wird insbesondere dann herangezogen, wenn keine vollständige Flächenermittlung vorliegt, jedoch eine sachgerechte Annäherung erforderlich ist, um eine marktgerechte Ertragswertermittlung durchführen zu können.

Laut Fachliteratur hat „Sprengnetter“ über viele Jahre hinweg mit den Werten von „Albach/Ungers“

und „Udart“ gearbeitet und diese auf Basis eigener empirischer Untersuchungen angepasst. Dabei wurden verschiedene Baujahre, Bauweisen und Grundrisstypen berücksichtigt, sodass sich der Nutzflächenfaktor 1 (NFK 1) für Gebäude des Baujahrs 1928 auf rund **0,74** beziffert. Dieser Wert basiert auf statistischen Erhebungen vergleichbarer Objekte und stellt somit eine anerkannte Grundlage für überschlägige Flächenberechnungen innerhalb der Verkehrswertermittlung dar.

Um keine überhöhte Genauigkeit vorzutäuschen, erfolgt die Flächenangabe gerundet auf volle Quadratmeter. Die Wohnfläche stellt einen wesentlichen Bewertungsfaktor dar, weshalb ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass eine Überprüfung vor Ort erforderlich ist, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu gewährleisten.

Die Wohnflächenermittlung erfolgt unter Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Reihenmittelwohnhaus:

1.) Wohnfläche EG:	0,74	x	45,82 m ²	=	33,91 m ²	x	1,00	=	33,91 m ²
2.) Wohnfläche OG:	0,74	x	45,82 m ²	=	33,91 m ²	x	1,00	=	33,91 m ²
Wohnfläche insgesamt								=	67,82 m²
								rd.	68,00 m²

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Reihenmittelwohnhaus** bebaute Grundstück (Wohnhausgrundstück) mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399**“ einschließlich **1/13 Miteigentumsanteile** an den Grundstücken (Wegefläche) mit den katastertechnischen Bezeichnungen „**Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstücke 1394, 1409 und 1411**“.

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.

Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewendet, da die dafür erforderlichen Daten vorliegen, als geeignet eingestuft wurden und ein entsprechendes Nutzungskonzept nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der abschließende Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren abzuleiten, wobei deren Aussagekraft (in Form einer Gewichtung) zu berücksichtigen ist.

Die Gewichtung der Ergebnisse der einzelnen Verfahren erfolgt auf Basis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen für die betreffende Objektart sowie der Verlässlichkeit der Ergebnisse, die jeweils durch die Qualität der zugrundeliegenden Daten bestimmt wird.

9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

9.1. Bewertungsteilbereiche

Die verfahrensgegenständige Fläche (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 bzw. Teile der wirtschaftlichen und realen Einheit abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Die Aufteilung der einzelnen Bewertungsteilbereiche ergibt sich im vorliegenden Fall insbesondere auf der Grundlage der bestehenden Nutzung.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (Flurstück 1399)	Wohnhaus/Wohnhausgrundstück	201,00 m ²
Wegefläche (Flurstücke 1394, 1409 und 1411)	unbebaut, rückwärtige Erschließungsfläche 51 m ² x 1/13 Miteigentumsanteil = 3,92 m ² 81 m ² x 1/13 Miteigentumsanteil = 6,23 m ² 6 m ² x 1/13 Miteigentumsanteil = 0,46 m ² Insgesamt = 10,61 m ²	10,61 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		211,61 m²

9.2. Bodenrichtwerte

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.

9.2.1. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

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:

235 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

- Gemeinde/Stadt: • Duisburg
- Postleitzahl: • 47139
- Entwicklungszustand: • baureifes Land

Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• I-II
wertrelevante Geschossflächenzahl: (§16 Absatz 4 ImmoWertV 21)	• 0,5
Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 1-2
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

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

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

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

9.2.2. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“

Für die in Miteigentumsanteile aufgeteilte private Wegefläche liegen weder direkte Vergleichswerte noch Bodenrichtwerte vor. Grundstücke dieser Art werden, sofern überhaupt ein Markt dafür existiert, deutlich niedriger gehandelt als eigenständig nutzbare Wohnhausgrundstücke. Sie sind – ebenso wie private Erschließungswege – stets im Kontext des bebauten Wohnhausgrundstücks zu betrachten, wodurch sie gemeinsam eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden.

Analog zur Bewertung von Arrondierungsflächen, die über eine übliche Baulandgröße hinausgehen, erscheint ein Wertansatz von 10 % bis 30 % des zonalen Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen sachgerecht. Dieser Wertansatz berücksichtigt insbesondere die eingeschränkte Nutzbarkeit und die fehlende eigenständige Verwertbarkeit solcher Flächen.

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Fachliteratur, der Empfehlungen des örtlichen Gutachterausschusses sowie eigener Marktbeobachtungen ergibt sich ein sachgerechter Wertansatz für die Wegefläche in Höhe von rund 20 % (Mittelwert der vorgenannten Spanne) des zonalen Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen.

Auf dieser Grundlage wird für die Bewertung ein Bodenrichtwert von (235 €/m² × 0,20)

rd. 47 €/m²

zugrunde gelegt.

9.3. Bodenwertermittlungen

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 14.01.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,46
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= Mittelhaus
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 211,61 m ² Bewertungsteilbereich = 201 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 32,5 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 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)	= 235,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.01.2025	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	keine Angabe	Mittelhaus	× 0,95	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 232,18 €/m ²	E3
WGFZ	0,5	0,46	× 0,98	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	211,61	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	30,0	32,5	× 0,93	E5
Zuschnitt	regelmäßig	generalisiert rechteckig	× 1,00	E6
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 211,61 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 211,61 €/m²	
Fläche	× 201 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 42.533,61 € rd. <u>42.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **14.01.2025** insgesamt
42.500,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index:

Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		14.01.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	1,04	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	4,1	%/Jahr
insgesamt		4,27	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,04

E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %
- In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten und beträgt im vorliegenden Fall **0,98**.

E5

Das Grundstück weicht bezüglich seiner Tiefe von den Kriterien des Richtwertgrundstückes ab. Zur sachgerechten Bodenwertermittlung ist daher eine Gliederung in Bau- und Hinterland bzw. hausnahes Gartenland vorzunehmen.

Eigene Erfahrungen sowie Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg zeigen, dass für überschüssige Freiflächen, je nach Größe und Zuschnitt, rd. 10 % bis 35 % ($y = -0,038 \times \text{LN}(x) + 0,370$, mit $x = \text{Grundstücksfläche}$) des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes des Baulandes zugrunde gelegt werden können.

Im Rahmen der hier durchzuführenden Bodenwertermittlung wird die überschüssige Freifläche mit rd. 16,85 % (gemäß vorgenannter Funktion) des Baulandpreises bewertet, so dass sich aufgrund der Tiefe ein Anpassungsfaktor von 0,93 ergibt (interne Ermittlung gemäß Aufteilung in Vorder- und Hinterland und Rückrechnung auf einen entsprechenden Anpassungsfaktor).

E6

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

Anmerkung

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

9.3.2. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	47,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 47,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 10,61 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 498,67 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 498,67 € rd. <u>500,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **14.01.2025** insgesamt

500,00 €

Anmerkung

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

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, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Reihenmittelwohnhaus
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	575,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	183,28 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+	7.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	112.386,00 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 14.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	207.576,94 €
Regionalfaktor^{5.)}	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	207.576,94 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.057,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 70.057,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen^{8.)} + 2.802,29 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 72.859,51 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 42.500,00 €

vorläufiger Sachwert = 115.359,51 €

Sachwertfaktor^{9.)} x 1,40

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 161.503,31 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale^{11.)} - 8.000,00 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wegefläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 500,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 = 154.003,31 €

rd. 154.000,00 €

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 graphisch ermittelter Maße innerhalb des Internetportals www.tim-online.de 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).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Reihemittelwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Kleingiebel straßenseitig	5.000,00 €
▪ Eingangsstufen und Eingangspodest nebst Eingangsüberdachung straßenseitig	1.000,00 €
▪ Eingangsstufen und Eingangspodest nebst Eingangsüberdachung gartenseitig	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.000,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf

die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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 unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

Das (geschätztes Baujahr) 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1928 = 97 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 97 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

8.) Außenanlagen

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

Für einfache Außenanlagen weist der Marktbericht bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen Pauschalansatz von 4,0 % vom Gebäudezeitwert aus, welcher der Unterzeichnende im vorliegenden Fall für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (70.057,22 €)	2.802,29 €
Summe	2.802,29 €

9.) Sachwertfaktor

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

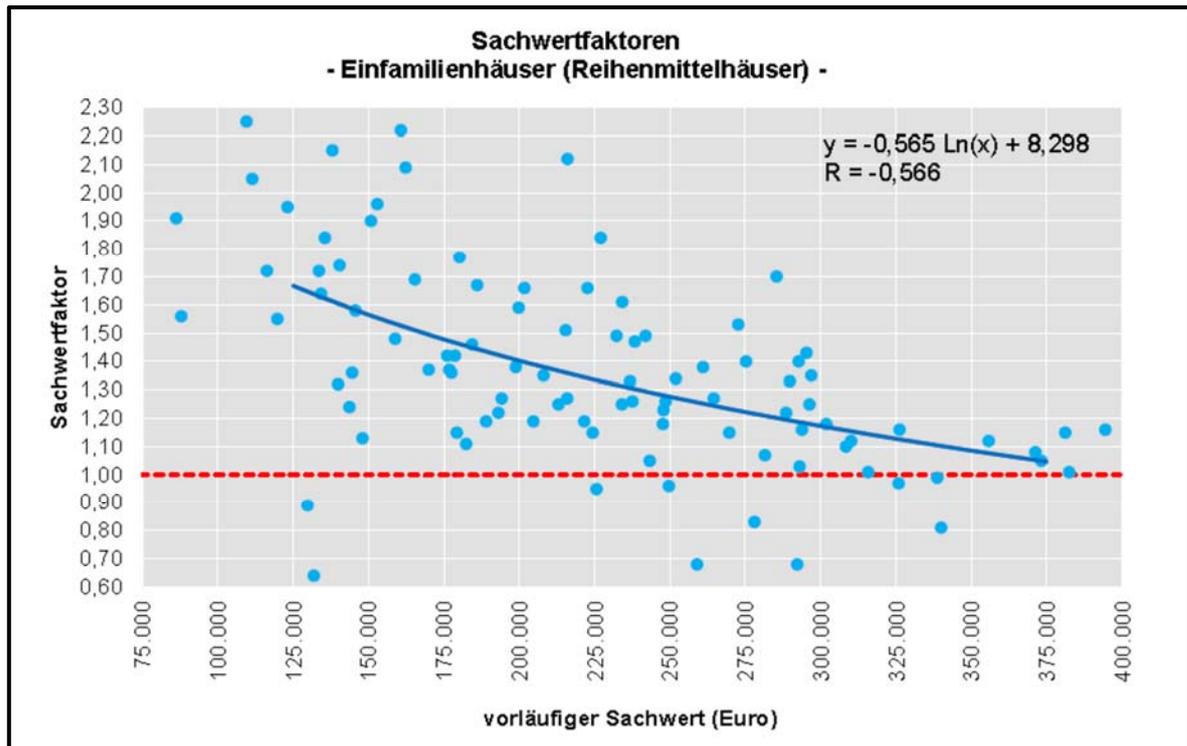
Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren für den Teilmarkt Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – im Wesentlichen von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig sind.

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg bei typischen Kauffällen von Einfamilienhäusern (Reihenmittelhäuser) den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,565 \times \ln(x) + 8,298$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 115.359,51 € ein Sachwertfaktor von rd. 1,71 (entspricht einem Zuschlag von 71 %).

Die Kaufpreise, welche zur Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen wurden, weisen offensichtlich eine deutliche Streuung auf, wodurch sich sowohl oberhalb als auch unterhalb der durch die logarithmische Funktion beschriebene Trendlinie zahlreiche Einzelmesspunkte mit erheblichen Abweichungen zur vorgenannten Funktion (Trendlinie) ergeben (siehe Grafik auf der nachfolgenden Seite).

Die Spannweite – also die Differenz zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert der Datenreihe – beträgt teilweise etwa 0,6 und ist daher als beträchtlich anzusehen.



Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert (Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024) bei Einfamilienhäusern (Reihenmittelhäuser)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

Zusammenfassend ist die vorliegende Grafik wie folgt zu interpretieren:

- Die Punkte streuen über ein breites Spektrum, was auf eine hohe Variabilität der Sachwertfaktoren hinweist.
- Eine degressive Tendenz ist erkennbar: Bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten (links im Diagramm) sind die Sachwertfaktoren tendenziell höher und variieren stärker.
- Bei höheren Sachwerten (rechts im Diagramm) nähern sich die Werte dem Sachwertfaktor 1,0 an und zeigen eine geringere Streuung.

Aufgrund der vorgenannten Zusammenhänge, insbesondere aufgrund des im vorliegenden Fall ermittelten niedrigen vorläufigen Sachwert wird ergänzend das in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichte Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren herangezogen. Dieses System berücksichtigt insbesondere die Sachwertfaktoren differenziert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (Gesamtgrundstückswert).

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	= 1,46
Einflussgröße „Region“	+ -0,10
ermittelter Sachwertfaktor	= 1,36

Unter Hinzuziehung des veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren sowie auf Grundlage der sachverständigen Einschätzung der spezifischen Objekt- und Standortmerkmale erachtet der Unterzeichnende für die hier durchzuführende Sachwertermittlung die Anwendung eines objektspezifischen Sachwertfaktors in Höhe von 1,50 für angemessen, hinreichend wertbestimmend sowie den örtlichen Marktverhältnissen entsprechend und damit als lage- und situationsgerecht.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-8.000,00 €
▪ Rissbildungen in der straßenseitigen Gebäudefassade (Pauschalansatz, einschl. Gerüstbauarbeiten, etc.)	-4.000,00 €
▪ Rissbildungen in der gartenseitigen Gebäudefassade (Pauschalansatz, einschl. Gerüstbauarbeiten, etc.)	-4.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelwohnhaus	1	Einfamilienhaus EG+OG	68,00		8,45	574,60	6.895,20
Summe			68,00	-		574,60	6.895,20

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

6.895,20 €

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

• für Betriebskosten:				
i. d. R. voll umlagefähig	=			-,-- €
• für Verwaltungskosten:				
lfid. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal	=	359,00 €	
• für Instandhaltungskosten				
lfid. Nr. 1 (siehe oben):	68 m ² x 14,00 €/m ²	=	952,00 €	
• für Mietausfallwagnis:				
Ø 2,0 % von 6.895,20 €	=		137,90 €	

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– 1.448,90 €

jährlicher Reinertrag

= 5.126,42 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,10 % von **42.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“)

– 467,50 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 4.658,92 €

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

bei LZ = **1,10 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}
und RND = **27** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× 23,250

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 108.319,89 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 42.500,00 €

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

= 150.819,89 €

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

– 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 150.819,89 €

Übertrag

= 150.819,89 €

Übertrag	=	150.819,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale^{8.)}	–	8.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wegfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	500,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025	=	143.319,89 €
	rd.	143.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnfläche erfolgte überschlägig unter Anwendung des sogenannten Nutzflächenfaktors 1 (NFK 1). Dieser beschreibt das Verhältnis zwischen der Wohn- oder Nutzfläche und der Geschossfläche eines Gebäudes und ermöglicht eine praxisnahe Annäherung bei fehlenden detaillierten Flächenangaben (vgl. [1], Teil 3, Kapitel 11). Die Berechnung orientiert sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

Ferner wird diesbezüglich auf „7.2. Berechnung der Wohnfläche“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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 Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 1,3 % ± 1,2 % für Zweifamilienwohnhäuser.

Im vorliegenden Fall (hier Einfamilienwohnhaus) erachtet der Unterzeichnende, in Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienwohnhäuser, einen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

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

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-8.000,00 €
▪ Rissbildungen in der straßenseitigen Gebäudefassade (Pauschalansatz, einschl. Gerüstbauarbeiten, etc.)	-4.000,00 €
▪ Rissbildungen in der gartenseitigen Gebäudefassade (Pauschalansatz, einschl. Gerüstbauarbeiten, etc.)	-4.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Meiderich/Beeck“, Stadtteil „Beeckerwerth“ und umfasst das Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399“ sowie einen 1/13-Miteigentumsanteil an den Wegeflächen mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstücke 1394, 1409 und 1411“. Sie befindet sich in der Siedlung Beeckerwerth, einer historischen Werksiedlung, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts zur Unterbringung von Bergleuten und Hüttenarbeitern der Zeche Beeckerwerth errichtet wurde. Die Siedlung zeichnet sich durch ihr städtebauliches Konzept, ihre einheitliche architektonische Gestaltung sowie die Gartenstadtidee mit typischen Vorgärten, rückwärtigen Gärten und durchgrüneten Straßenräumen aus.

Während das Wohnhausgrundstück eine Größe von 201 m² aufweist und mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaut ist, beträgt der anrechenbare Miteigentumsanteil an der vorgenannten sowie unbebauten Wegefläche rd. 10,61 m².

Das Wohngebäude wurde um das Jahr 1928 in konventioneller Massivbauweise als Reihenmittelwohnhaus errichtet, verfügt über eine 2½-geschossige Bauweise und ist nach vorliegenden Erkenntnissen vollständig unterkellert. Äußerliche Anzeichen deuten darauf hin, dass im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind, welche insbesondere an den Fenstern und der Dacheindeckung erkennbar sind. Darüber hinaus bleibt unklar, in welchem Umfang weitere technische Erneuerungen, wie die Modernisierung der Heizungs-, Elektro- oder Sanitärinstallationen, durchgeführt wurden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Im Rahmen der Wertermittlung wird jedoch ein geringfügiger Modernisierungsumfang unterstellt.

Trotz der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zeigte die eingeschränkte Ortsbesichtigung, die ohne Innenbesichtigung erfolgte, bereits Mängel und Schäden auf, welche in der Wertermittlung anhand eines entsprechenden Abschlags einfließen.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung der bewerteten baulichen Anlage sowie der sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	154.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	143.000 €

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

nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb im vorliegenden Fall vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

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.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart (vorrangig Eigennutzungsobjekt) wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

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

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[154.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 143.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{151.000,00 \text{ €}}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) der mit einem Reihenmittelwohnhaus bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399“ einschließlich 1/13 Miteigentumsanteil an den Grundstücken mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstücke 1394, 1409 und 1411“ und der postalischen Anschrift „Ölbergstraße 12 in 47139 Duisburg“ zum Wertermittlungstichtag 14. Januar 2025 auf:

151.000 €

(in Worten: EINHUNDERTEINUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO)

13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der bewertenden Liegenschaft „Ölbergstraße 12 in 47139 Duisburg“ handelt es sich um ein bebauten Grundstück (Wohnhausgrundstück) sowie 1/13tel Miteigentumsanteil an einer Wegefläche (Flurstücke 1394, 1409 und 1411), welche gemeinschaftlich 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 katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1399 (Wohnhausgrundstück)

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 auf:

150.501 €

(in Worten: EINHUNDERTFÜNFZIGTAUSENDFÜNFHUNDERTUNDEINS EURO)

Den Verkehrswert des **1/13 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1394 (Wegegrundstück)

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 auf:

184 €

(in Worten: EINHUNDERTVIERUNDACHTZIG EURO)

Den Verkehrswert des **1/13 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1409 (Wegegrundstück)

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 auf:

293 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTDREIUNDNEUNZIG EURO)

Den Verkehrswert des **1/13 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Beeck, Flur 3, Flurstück 1411 (Wegegrundstück)

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 auf:

22 €

(in Worten: ZWEIUNDZWANZIG 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 12. März 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadensersatzansprüche 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

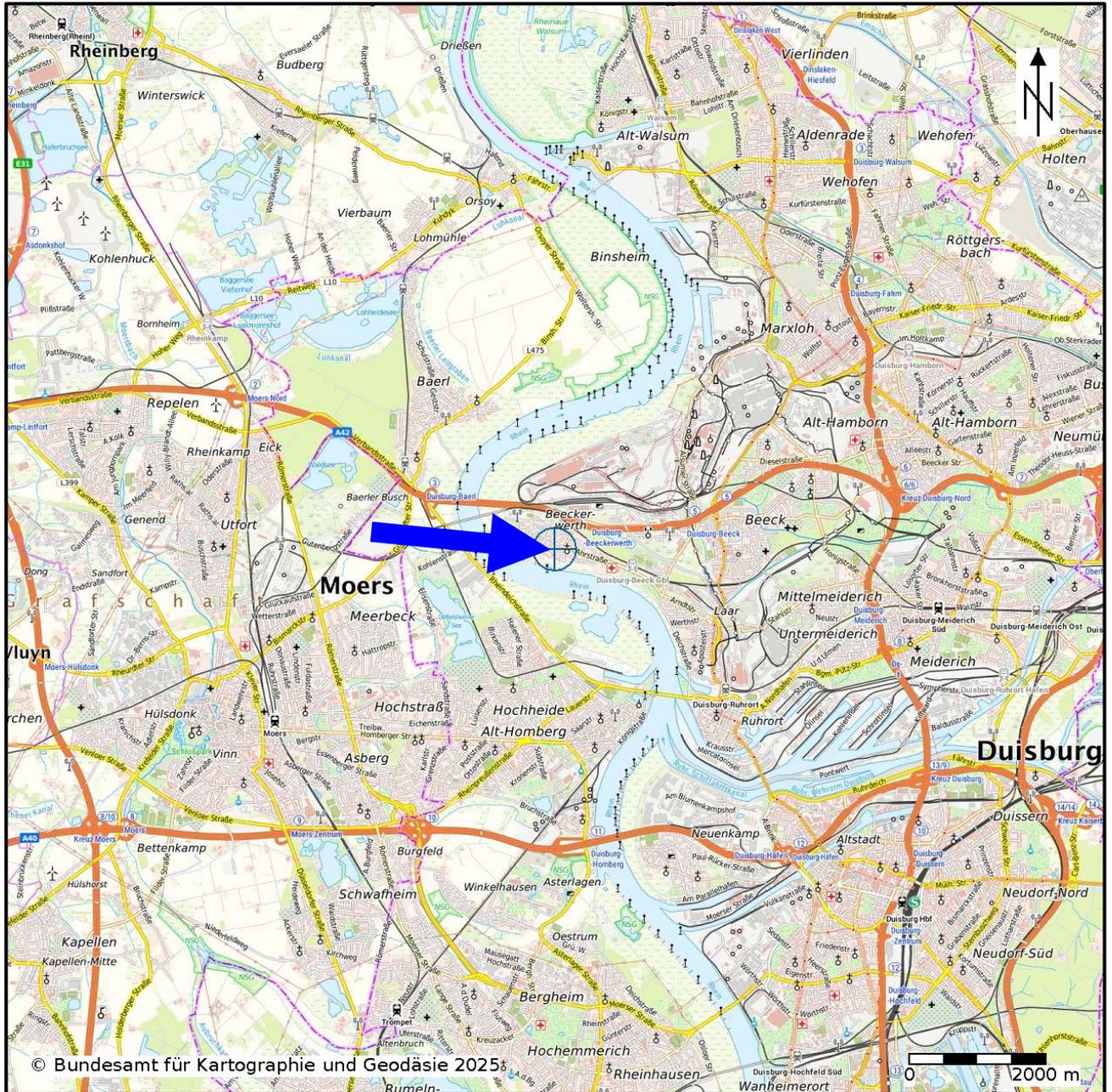
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 68

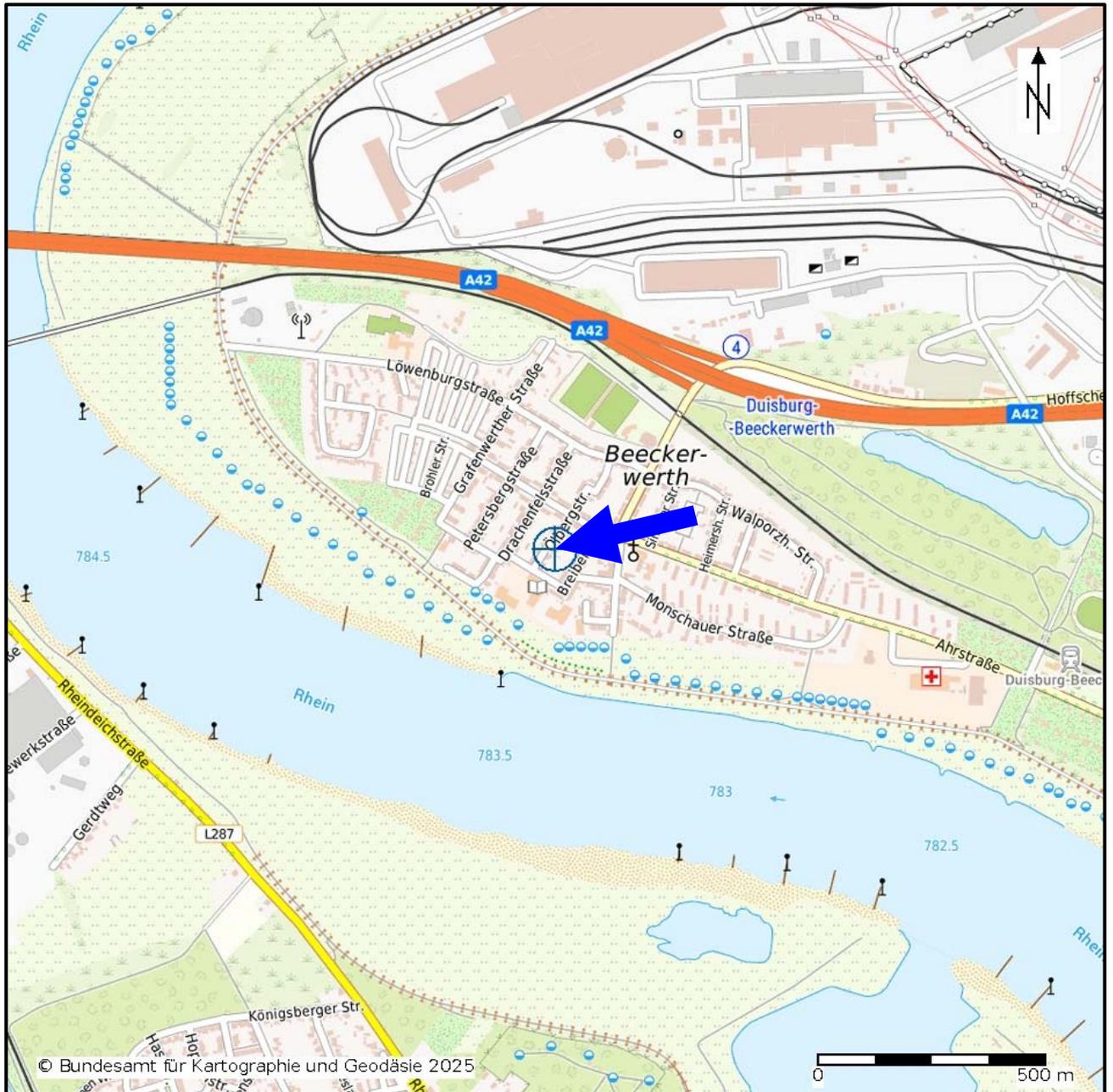
Anlage 4: Bauzeichnungen 70

Anlage 5: Fotonachweis 71

Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 73

Anlage 1: Übersichtskarten

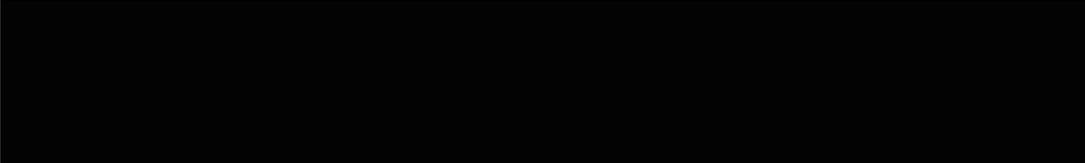




Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

<p>Der Oberbürgermeister Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz Untere Bodenschutzbehörde 63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg</p>	<p>Eingegangen 17. AUG. 2024 Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. A. Theussen</p>	<p>DUISBURG am Rhein</p>
<p>Dipl.-Ing. Andreas Theussen Sachverständiger für Immobilienbewertung Graf-Gumprecht-Str. 22 46519 Alpen</p>		<p>14.08.2024</p>
		
<p>Grundstück: Ölbergstr. 12 Gemarkung: Beeck , Flur: 3, Flurstücke: 1399, 1394, 1409, 1411</p>		
<p>Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen</p>		
<p>Sehr geehrter Herr Theussen,</p> <p>nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück <u>kein konkreter</u> Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p> <p>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.</p>		
<p><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></p> <p>Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.</p>		
<p>Friedrich-Wilhelm-Str. 96 Duisburg Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, nach Absprache</p>	<p>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</p>	<p>Call Duisburg 02 03 94 00 0 Servicetelefon der Stadt</p>

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

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

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

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

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



Anlage 4: Bauzeichnungen

Hinweis: Bauzeichnungen vom Wohngebäude sind nicht existent.

Anlage 5: Fotonachweis



Straßenansicht



Straßenansicht



Gartenansicht

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwendete fachspezifische Software

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