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)

Graf-Gumprecht-Straße 22
46519 Alpen

☎ 0 28 02 / 94 85 05
🖷 0 28 02 / 94 85 06

Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

Zweifamilienwohnhaus nebst baufälligen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797“

Luisenstraße 75

47198 DUISBURG

(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“)

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum **Stichtag 08. Mai 2023** ermittelt mit

rd. 249.000,- €

Ausgefertigt am 18. November 2024 Internetversion

✉ INFO@THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE
WEB: WWW.THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE

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 Zweifamilienwohnhaus nebst baufälligen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung **„Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797“**
Postalische Anschrift	:	Luisenstraße 75 47198 Duisburg (Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“ Stadtteil „Hochheide“)
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 **27. Februar 2024** **Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
Aktenzeichen des Sachverständigen	:	240024AD
Aktenzeichen des Auftraggebers	:	105 K 088/23
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	:	→ Behördliche Auskünfte → Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte) → Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 08. März 2024 → fernmündliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des geltenden Planungsrechts vom 08. März 2024 → schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 08. März 2024 → schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 08. März 2024 → schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 11. März 2024 → schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 19. März 2024 → schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 14. März 2024

- → Grundbuchauszug vom 31. Oktober 2023 in beglaubigter Ablichtung
- → Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- → Bauunterlagen aus den Bestandsakten der Schuldnerin
- → Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg
- → Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 08. Mai 2024
- → etc.

Besichtigungstermin : 08. Mai 2024

Wertermittlungsstichtag : **08. Mai 2024**

Qualitätsstichtag : **08. Mai 2024**

Allgemeine Hinweise:

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

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der 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.

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)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Zusammenstellung der ermittelten Werte**	**6**
2.	**Grundstücks- und Grundbuchangaben**	**7**
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	**Lage- und Grundstücksbeschreibung**	**9**
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	12
3.6.	Topografie	13
3.7.	Baugrund	14
3.8.	Immissionen	14
3.9.	Erschließung	15
4.	**Öffentlich-Rechtliche Situation**	**16**
4.1.	Bauplanungsrecht	16
4.2.	Bauordnungsrecht	16
4.3.	Denkmalschutz	16
4.4.	Altlastenkataster	17
4.5.	Baulasten	17
5.	**Nutzungs- und Vermietungssituation**	**19**
6.	**Objektbeschreibung**	**20**
6.1.	Allgemein	20
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	23
6.3.	Energetische Qualität	23
6.4.	Raumprogramm	24
6.5.	Baubeschreibung	24
6.5.1.	Zweifamilienwohnhaus (1+2)	24
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion	24
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	26
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	27
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	29
6.5.2.	PKW-Garage	29
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion	29
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	29
6.5.2.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	30
6.5.3.	Außenanlagen	30
6.5.4.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	30

7.	**Technische Berechnungen**	**33**
7.1.	Wohnflächenberechnung	33
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	34
8.	**Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren**	**35**
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	35
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	35
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)	35
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)	36
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	36
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	37
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	37
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	38
9.	**Bodenwert des Verfahrensgrundstücks**	**40**
9.1.	Bodenrichtwerte	40
9.1.1.	Wohnbaufläche	40
9.1.2.	Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche)	41
9.2.	Bewertungsteilbereiche	41
9.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	42
9.4.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	44
10.	**Sachwertverfahren**	**45**
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	45
10.2.	Sachwertermittlung	48
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
11.	**Ertragswertverfahren**	**54**
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens	54
11.2.	Ertragswertermittlung	56
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	57
12.	**Verkehrswertermittlung**	**60**
13.	**Schlussbestimmung**	**62**
14.	**Verzeichnis der Anlagen**	**63**

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

Zweifamilienwohnhaus nebst baufälligen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797“

Luisenstraße 75

47198 Duisburg

(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“)

zum Wertermittlungsstichtag

08. Mai 2024

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21) (91.200 € + 14.300 €)	=	105.500 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	252.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	244.000 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	**=**	**249.000 €**

in Worten:

ZWEIHUNDERTNEUNUNDVIERZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN
(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst baufälligen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797“

Postalische Anschrift : Luisenstraße 75
47198 Duisburg
(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“ Stadtteil „Hochheide“)

2.2. Grundbuchangaben

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

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg-Ruhrort, Grundbuch von Homberg, Blatt 547,** wie folgt verzeichnet:

Grundstück
lfd. Nr. 3 :

Gemarkung	:	*Homberg*	
Flur	:	*20*	
Flurstück	:	*797*	
Lage	:	*Luisenstraße 75*	
Wirtschaftsart	:	*Hof- und Gebäudefläche*	
Fläche	**:**		***645 m²***
anrechenbare Gesamtfläche	**:**		**645 m²**

Hinweise : Die Fläche wurden am 08. März 2024 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 105 K 088/23).

Eingetragen am 31.10.2023.

Hinweis:

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

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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 Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 08. März 2024 unterliegt die hier zur Bewertung anstehende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	**:**	**Homberg**	**Flur**	**:**	**20**
Flurstück	**:**	**797**	**Lage**	**:**	**Luisenstraße 75 47198 Duisburg**

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

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

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

In Duisburg leben rd. 508.700 Einwohner, davon rd. 194.180 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von rd. 25,2 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Mai 2024 rd. 12,5 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,4 %) und des Bundesdurchschnittes (5,8 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 19. September 2024).

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

Eine günstige geographische Lage, auch aus europäischer Sicht, sowie eine gute Verkehrsanbindung per Wasser, Schiene, Straße und Flughafen machen die Stadt zu einer der Logistikdrehscheiben innerhalb Europas. Nicht zuletzt der Duisburger Binnenhafen, einer der bedeutendsten in der Welt und der größte innerhalb Europas, gilt als wichtiger Hinterland-Hub der großen Seehäfen Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen.
Das heutige Stadtbild wird ferner geprägt durch die in Duisburg ansässige Stahlindustrie mit ihren Hochöfen und Fabrikanlagen, wobei es sich auch hier, aus Produktionsgesichtspunkten, um einen der wichtigsten Stahlstandorte in Europa handelt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“, westlich des Rheins sowie rd. 9,0 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der rheinübergreifende drittgrößte Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“ weist auf einer Fläche von rd. 37 km² rd. 42.000 Einwohner auf (entspricht einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.136 Einwohner/km²), von denen es sich bei rd. 8.900 Personen um nichtdeutsche Mitbürger handelt, was einem Anteil von rd. 21,3 % entspricht. Während sich der Stadtteil „Ruhrort“ rechtsrheinisch befindet, handelt es sich bei den darüber hinaus zugehörigen Stadteilen „Baerl“, „Alt-Homberg“ und „Hochheide“ um die nördlichsten sowie linksrheinischen Ortsteile des Duisburger Stadtgebietes.

Mit 3,20 km² handelt es sich bei „Hochheide“ um den flächenmäßig kleinsten Stadtteil dieses Stadtbezirks. Siedlungstechnisch ist er sowohl mit dem östlich gelegenen Nachbarstadtteil „Alt-Homberg“ als auch ohne erkennbare Kommunalgrenze mit der sich westlich anschließenden Nachbarstadt Moers eng verbunden sowie nahtlos in diese übergehend strukturiert. Im Stadtteil „Hochheide“ selbst leben rd. 15.700 Einwohner, davon rd. 4.400 nichtdeutsche Bürger (entspricht einem Anteil rd. 28,1 %; Stand 31. Dezember 2023).

Bei dem an das zur Bewertung anstehende Grundstück angrenzende öffentliche Straßengelände „Luisenstraße“ handelt es sich um eine mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesene innerstädtische Wohn- und Anliegerstraße, welche auf einer Gesamtstrecke von rd. 600 m die „Dr.-Kolb-Straße“ mit der „Lindenstraße“ verbindet. Unter Inanspruchnahme der „Dr.-Kolb-Straße“ sowie der „Kirchstraße“ bzw. der „Franzstraße“ ist in rd. 300 m

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

die „Moerser Straße“, eine der Hauptverkehrsadern der Stadtteile „Hochheide“ und „Alt-Homberg“, welche darüber hinaus auch direkt in das Moerser Stadtgebiet führt, erreichbar.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird im Wesentlichen durch eine offene, 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in der Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (weitgehend Reihen- und Doppelhaushälften) als auch 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern geprägt.

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

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Hochheide“, 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	:	Homberg/Ruhrort/Baerl (400)
Ortsteil	:	Hochheide (403)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	508.652 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“	:	42.063 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Hochheide“	:	15.681 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km²
Größe des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“	:	rd. 37,06 km²
Größe des Stadtteils „Hochheide“	:	rd. 3,20 km²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, www.duisburg.de , Abrufdatum 19. September 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 911, 912, 916, 917, 926, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt einschl. des gesamten Stadtgebietes sowie in Richtung des Moerser Stadtgebietes ist u. a. anhand der Haltestelle „Duisburg Hochheide Markt“, welche sich in rd. 600 m Entfernung vom Bewertungsobjekt befindet, als auch anhand der Haltestelle „Luisenstraße“ in einer Entfernung von rd. 300 m jeweils fußläufig 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, ist im Duisburger Stadtzentrum, rd. 9,0 km entfernt vom Bewertungsobjekt, gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

2.) Individualverkehr

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

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

In einer Entfernung von rd. 3 km befindet sich die Autobahnauffahrt „Duisburg-Rheinhausen" zur Bundesautobahn A 40 (Essen – Venlo (NL)). Die Autobahnauffahrt „Duisburg-Baerl" zur Bundesautobahn A 42, welche als von Kamp-Lintfort aus kommend das Ruhrgebiet in Richtung Gelsenkirchen und Herne erschließt, erreicht man nach rd. 5 km vom Bewertungsobjekt aus.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS" befindet sich vom Bewertungsobjekt aus in einer Entfernung von rd. 35 km und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen an.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Moers	:	rd.	5 km
Duisburg (Innenstadt)	:	rd.	9 km
Oberhausen	:	rd.	20 km
Krefeld	:	rd.	25 km
Mülheim	:	rd.	25 km
Essen	:	rd.	30 km
Bottrop	:	rd.	30 km
Düsseldorf	:	rd.	40 km
Venlo (NL)	:	rd.	45 km
Dortmund	:	rd.	70 km
Köln	:	rd.	75 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung/Umkreis von rd. 600 m innerhalb der Duisburger Stadtteil „Hochheide" und „Alt-Homberg" (Bereich: „Moerser Straße") in hinreichender Anzahl vorhanden.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 9 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

3.4. Schulische Versorgung

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

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

Im näheren Einzugsgebiet (Stadtteile „Baerl", „Hochheide" und „Alt-Homberg") des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von rd. bis zu 5 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

(Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

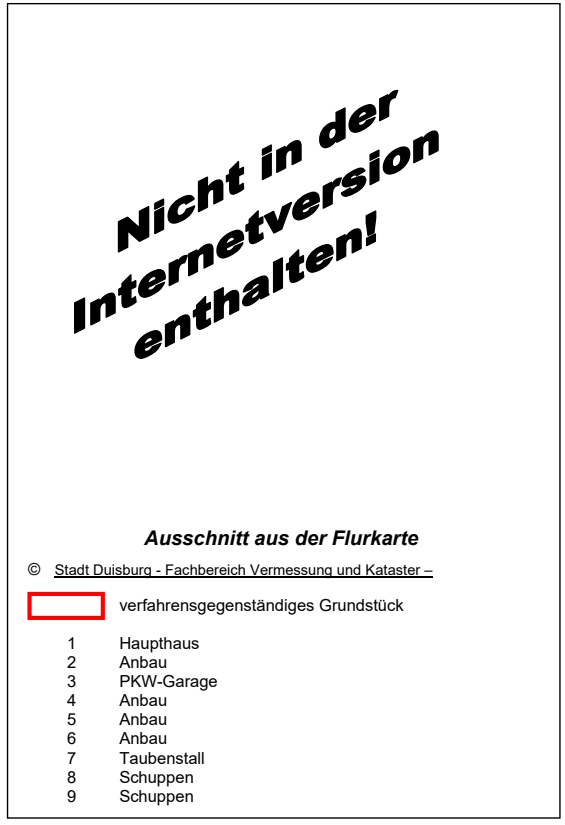
Des Weiteren sind verkehrsgünstig im Duisburger Stadtgebiet auf der östlichen Rheinseite (Stadtteile „Beeckerwerth", „Laar", „Ruhrort" u. a.) als auch in der Nachbarstadt Moers weitere derartige Einrichtungen gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl", Stadtteil „Hochheide", westlich des Rheins und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797". Es ist rechteckig zugeschnitten, grenzt südöstlich auf einer Länge von rd. 10,0 m an das öffentliche Straßengelände „Luisenstraße" an und weist eine Größe von 645 m² auf.

Die baulichen Anlagen auf dem Verfahrensgrundstück umfassen in erster Linie ein zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einem Haupthaus (1) nebst rückwärtigem Anbau (2), sowie einer PKW-Garage (3), welche jeweils rechteckig zugeschnitten als auch teilweise grenzständig gelegen sind.

Nordwestlich schließen sich dem Anbau (2) weitere Baukörper an, bei denen es sich um Anbau- und Erweiterungsbauwerke in massiver Bauweise (4 - 6), einem massiven Taubenstall (7) als auch weitere Schuppen (8 - 9) in leichter Konstruktion handelt.



Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –

verfahrensgegenständiges Grundstück

1	Haupthaus
2	Anbau
3	PKW-Garage
4	Anbau
5	Anbau
6	Anbau
7	Taubenstall
8	Schuppen
9	Schuppen

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die letztgenannten Aufbauten (8 - 9) in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt sind und lediglich informativ vom Unterzeichnenden (blau) nachrichtlich einskizziert wurden. Bedingt durch den Umstand, dass es sich dabei nicht um Bauwerke mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt, unterliegen sie auch nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Abschließend sei an dieser Stelle bereits vorweggenommen, dass sich die Gebäude bzw. die baulichen Anlagen mit den Nummern 4 bis 9 in einem desolaten, maroden und stark beschädigten

Zustand befinden, keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen und daher als baufällig gelten.

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

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

Ausmaße der Verfahrensflächen

Grundstück	Straßenfront-breite	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 797	10,0 m	9,8 m	65,6 m	645 m²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt [1.)].

Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass Grenzüberschreitungen der vorhandenen baulichen Anlagen nicht bestehen.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

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

3.6. Topografie

Die Oberfläche des verfahrensgegenständigen Grundstücks ist im Wesentlichen eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während der Bereich rückwärtig des Haupthauses (1) sowie nördlich der Anbauten (2, 4) nahezu vollständig mit Betonsteinpflaster befestigt ist, ist das Grundstück im Bereich des Taubenstalls (7) und der Schuppen (8 - 9) teilweise betoniert und mit vereinzelten Blumenbeeten hergerichtet.
Die Garagenvorfläche ist vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt und somit nutzungsadäquat angelegt.

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Ferner sind Einfriedungen bzw. unkontrollierte Buschwerkbewachsungen (ungeplante Ausbreitung von Sträuchern und Büschen ohne gezielte Pflege oder Regulierung) entlang der Grundstücksgrenzen, soweit erforderlich, als auch teilweise Außenbeleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt jedoch festzustellen, dass eine äußerst einfache topografische Grundstücksgestaltung besteht, welche, im Vergleich zu einer ortsüblichen Hausgartengestaltung, als deutlich unterdurchschnittlich zu klassifizieren ist.

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

Grundstücksbereich nördlich der Anbauten (2, 4)

Grundstücksbereich nördlich des Taubenstalls (7)

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 08. Mai 2024 nicht festgestellt.

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

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

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Luisenstraße“, bei welchem es sich eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist, handelt. Die Verkehrsfläche verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über einen asphaltieren Fahrbahnbereich, beidseitig plattierte Gehwege, beidseitig gepflasterte sowie mit Laubbäumen begrünte Parkstreifen für den ruhenden Verkehr als auch Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 08. März 2024 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung des verfahrensgegenständigen Grundstücks für die öffentliche Verkehrsfläche „Luisenstraße“ i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits abgegolten.

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

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß fernmündlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 08. März 2024 befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	**:**	**Homberg**	**Flur**	**:**	**20**
Flurstück	**:**	**797**	**Lage**	**:**	**Luisenstraße 75 47198 Duisburg**

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“.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft. Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

4.3. Denkmalschutz

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

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

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der

Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

Die Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ teilte am 11. März 2024 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.
Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** im Sinne des § 2 Abs. 1 und 5 DSchG NRW handelt und dass auch **kein konkreter** Bodendenkmalverdacht besteht.

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 08. Mai 2024 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 14. März 2024 besteht für das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständige Grundstück **kein** konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

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

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

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens <u>unterstellt</u>.

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

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

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

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

Gemäß schriftlicher Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 19. März 2024 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	**:**	**Homberg**	**Flur**	**:**	**20**
Flurstück	**:**	**797**	**Lage**	**:**	**Luisenstraße 75** **47198 Duisburg**

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.

<u>§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“</u>

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständige Wohnhausgrundstück wird von der Eigentümerin selbst genutzt, so dass ein Mietvertrag nicht existent ist. Die Wohneinheit im Obergeschoss ist derzeit ungenutzt.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Ein offensichtlicher Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 08. Mai 2024 nicht.

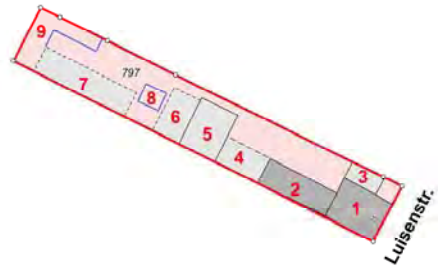
DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

6. OBJEKTBESCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist im Wesentlichen mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

1	Haupthaus
2	Anbau
3	PKW-Garage
4	Anbau
5	Anbau
6	Anbau
7	Taubenstall
8	Schuppen
9	Schuppen



allgemeine und statistische Angaben

Haupthaus (1):
- Massivbauweise
- 2-geschossig
- vollständig unterkellert
- Satteldach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II
- **Baujahr: ca. 1935** (geschätztes Baujahr)
- Änderung der Grundrissgestaltung/Modernisierung: 1989
- Verklinkerung: 1994

Anbau (2):
- Massivbauweise
- 2-geschossig
- nicht unterkellert
- Pultdach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II
- **Baujahr: ca. 1935** (geschätztes Baujahr)
- Aufstockung und Modernisierung: 1989
- Verklinkerung: 1994

PKW-Garage (3):
- Massivbauweise
- 1-geschossig
- Flachdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: ca. 1990** (geschätztes Baujahr)

Anbau (4 - 6), Taubenstall (7), Schuppen (8 - 9):
- weitgehend Massivbauweise, teilweise Holzbauweise
- 1-geschossig
- unterschiedliche Dachkonstruktionen
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: unbekannt**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der

katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797“. Er ist rechteckig zugeschnitten, weist eine Größe von 645 m² auf und ist im Wesentlichen mit einem Zweifamilienwohnhaus (1+2) und einer PKW-Garage (3) bebaut. Darüber hinaus befinden sich auf der verfahrensgegenständigen Fläche zahlreiche Nebengebäude mit unterschiedlichen ehemaligen Nutzungen, welche im nordwestlichen Bereich und somit rückwärtig gelegen sind.

Das Wohngebäude besteht aus einem straßenseitigen Haupthaus (1) und einem rückwärtigen Anbau (2), verfügt in seinen einzelnen Gebäudeabschnitten über regelmäßige Grundrissgestaltungen und ist vollumfänglich für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert. Während der Anbau (2) keine Unterkellerung besitzt, ist das straßenseitige Haupthaus (1) vollständig unterkellert und beherbergt in diesem Bereich u. a. die Heizungsanlage sowie den dazugehörigen Heizöltank.

Beide Gebäude wurden vermutlich um 1935 in konventioneller Massivbauweise errichtet und unterzogen sich im Laufe ihrer Nutzung sowohl regelmäßigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch umfangreichen baulichen Veränderungen. Zu den genannten baulichen Veränderungen gehören insbesondere die Aufstockung und Modernisierung des ursprünglich einstöckigen Anbaus (2) im Jahr 1989, die Anpassung der Grundrissgestaltung sowie die gleichzeitige Modernisierung des Haupthauses (1) ebenfalls im Jahr 1989, sowie die Verklinkerung beider Wohngebäudeabschnitte im Jahr 1994. Darüber hinaus wurden im Zuge dieser Baumaßnahmen die ehemaligen Holzfenster durch Kunststofffenster ersetzt, Kunststoffrolladen eingebaut, die sanitären Einrichtungen teilweise erneuert, etc.

Der gesamte Wohnhauskomplex beherbergt gegenwärtig zwei Wohneinheiten, von denen eine Einheit im Erdgeschoss und die zweite Einheit im Obergeschoss liegt und welche jeweils über das straßenseitige Treppenhaus mit Hauseingang erschlossen werden. Die Raumprogramme (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) wurden im Rahmen der vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen leicht verändert und sind insgesamt funktional und zweckmäßig hergerichtet. Dennoch bestehen sogenannte Durchgangsräume [1.)] bzw. gefangene Räume [2.)], welche in ihrer Nutzung somit leicht eingeschränkt sind. Aufgrund verfahrensbedingter Aspekte (gleichartige Wertansätze sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren) werden die vorhandenen Grundrissgegebenheiten bzw. Grundrissbesonderheiten bei den jeweiligen Eingangswerten **unberücksichtigt** belassen und die wertmäßige Erfassung wird in Form eines **Abschlages** (siehe auch „7.1. Wohnflächenberechnung“) innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ [3.)] in Anrechnung gebracht. Die natürliche Belichtung und Belüftung der

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.

3.) **§ 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.

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Aufenthaltsräume sind insgesamt als angemessen zu beurteilen.

Bedingt durch die vorgenannte, durchgreifende Modernisierungsmaßnahme ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgehend, 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.

Obwohl das zur Bewertung anstehende Wohngebäude (1+2) einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme unterlag, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung erhebliche Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Feuchtschäden im Kellergeschoss, Feuchtschäden an den Außenwänden im Bereich des Anbaus (2), ein funktionsunfähiges Badezimmer im Obergeschoss, unzureichende Dämmung der obersten Geschossdecke, Abnutzungserscheinungen an den Ausbaugewerken in überdurchschnittlichem Umfang, etc.

Für die Beseitigung der vorgenannten Zustandsbesonderheiten wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, ebenfalls als „b. o. G.“ in Anrechnung gebracht. 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 Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Die dem Wohnhausgrundstück zugehörige PKW-Garage (3), welche vermutlich nach der Aufstockung des Anbaus (2), etwa im Jahre 1990, errichtet worden ist, handelt es sich um ein einfaches Bauwerk mit straßenseitigem Sektionaltor und rückwärtigem Stahlschwingtor, welches darüber hinaus keine Besonderheiten aufweist.

Zudem sind auf der Verfahrensfläche zwei Anbauten (4 - 6), ein Taubenstall (7) als auch zwei Schuppen (8 - 9) in unterschiedlichen Bauausführungen gelegen. Sie befinden sich in einem stark baufälligen Zustand, sind derzeit ungenutzt und lassen im gegenwärtigen Zustand auch keine erneute Nutzung zu. Die Nebengebäude weisen zahlreiche Mängel und Schäden auf, sind technisch veraltet und bieten weder ausreichenden Wärme-, Schall- noch Brandschutz, so dass eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterverwendung auszuschließen ist.

Die Ausstattung und die Ausbaugewerke sind stark beschädigt, veraltet und größtenteils funktionsuntüchtig, wodurch sie den heutigen Anforderungen in keinster Weise mehr entsprechen. Insgesamt fehlen den Gebäuden alle wesentlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Inanspruchnahme. Zum Wertermittlungsstichtag kann keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr angesetzt werden, da die Bauwerke selbst minimalen Nutzungserwartungen nicht mehr gerecht werden.

Eine Sanierung wäre ebenfalls nicht sinnvoll, da die voraussichtlichen Sanierungskosten fast den Aufwand eines vollständigen Neubaus erreichen und somit als unwirtschaftlich anzusehen sind. Darüber hinaus unterliegen solche Maßnahmen einer Baugenehmigungspflicht, und die

Genehmigungsfähigkeit eines derart umfangreichen Sanierungsvorhabens müsste ebenfalls seitens der Baugenehmigungsbehörde geprüft werden.

Angesichts der zahlreichen baulichen und technischen Defizite sowie der erheblichen finanziellen Aufwendungen für eine umfassende Sanierung ist der Rückbau der Anbauten (4 - 6), des Taubenstalls (7) und der Schuppen (8 - 9) die einzige realistische und wirtschaftlich sinnvolle Option.

Aufgrund der vorgenannten Zustandsbesonderheiten wird in diesem Verkehrswertgutachten auf eine weiterführende bzw. detaillierte Baubeschreibung der baufälligen Nebengebäude verzichtet; im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren sind folglich die notwendigen Rückbaukosten sachgerecht zu ermitteln und wertmindernd in Anrechnung zu bringen.

Die Außenanlagen sind äußerst einfach gestaltet und im Vergleich zu einer ortsüblichen Hausgartengestaltung als deutlich unterdurchschnittlich zu klassifizieren. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Der Unterzeichnende bewertet die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft insgesamt als mäßig, da verschiedene Faktoren die Attraktivität und den potenziellen Käuferkreis erheblich einschränken. Aufgrund des bestehenden Zustands der Gebäude, welcher eine umfangreiche Sanierung erforderlich macht, wird die Immobilie vor allem für einen Käuferkreis attraktiv sein, die bereit sind, zusätzliche Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung zu tätigen.

Die baufälligen Nebengebäude, die sich in einem nicht nutzbaren Zustand befinden, tragen ebenfalls zu dieser Einschränkung bei, da sie entweder vollständig zurückgebaut oder umfangreich saniert werden müssten. Darüber hinaus sind die energetischen Eigenschaften der Gebäude unzureichend und entsprechen nicht den heutigen Standards, was zu hohen Betriebskosten führt und zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen notwendig macht, um eine zeitgemäße Energieeffizienz zu erreichen.

Insgesamt erfordert die Immobilie erhebliche finanzielle und zeitliche Aufwendungen, was den potenziellen Käuferkreis weiter einschränkt und die Vermarktungsdauer verlängern könnte. Diese Faktoren mindern die Attraktivität der Liegenschaft und setzen eine realistische Einschätzung des Verkaufspreises voraus, um den bestehenden Mängeln gerecht zu werden und potenzielle Käufer anzusprechen, welche die notwendigen Maßnahmen zur Wertsteigerung der Immobilie durchführen möchten.

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

6.3. Energetische Qualität

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

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

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

durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "G" (200 - 249 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Zweifamilienwohnhauses (1+2) ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss:	Kellerflur, Kellerbar (mit Sauna), Heizungskellerraum (mit WC und Dusche), Tankkellerraum	
Erdgeschoss:	Allgemein:	Treppenhaus
	Wohneinheit Nr. 1:	Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Abstellraum
Obergeschoss:	Allgemein:	Treppenhaus
	Wohneinheit Nr. 2:	Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Kellerersatzraum (gegenwärtig funktionsunfähiges Badezimmer straßenseitig)
	Hinweis:	Für das vorgenannte Nutzungskonzept sind leichte Veränderungen (Wanddurchbrüche, Schließung von Wandöffnungen als auch der Rückbau des funktionsunfähigen Badezimmers) erforderlich.
Dachraum:	nicht ausbaubar (Dachraum)	

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 08. Mai 2024 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben (Bauunterlagen aus den Bestandsakten der Eigentümerin)
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.

Hinweis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Bauaktenarchiv“, vom 08. März 2024 befindet sich keine Hausakte im Bestand des Archivs.

6.5.1. Zweifamilienwohnhaus (1+2)

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Kelleraußenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeittypischer Ausführung und Qualität existent ist. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung hat sich jedoch ergeben, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollständig funktionsfähig ist.
Kellerinnenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Außenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Dämmung der Außenwände	:	Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, welche jedoch heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird.
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind weitgehend verklinkert sowie teilweise verschiefert. Die südliche Giebelfläche des Haupthauses, welche über die Dacheindeckung des Nachbargebäudes hinausragt, ist verputzt und weist einen einfachen Farbanstrich auf.
Innenwände	:	Bauzeittypisches Mauerwerk (u. a. Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
Dachkonstruktion	:	Das Haupthaus (1) ist mit einem Satteldach ausgestattet, während der Anbau (2) ein Pultdach besitzt. Beide Dächer sind in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion aus Tannenholz entsprechend den statischen Anforderungen und in der für die Bauzeit typischen Ausführung und Qualität gefertigt.
Dacheindeckung	:	Die geneigten Dachflächen des Haupthauses (1) sind mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Eindeckung des Anbaus (2) ist nicht offensichtlich erkennbar; innerhalb dieses Gutachtens wird demnach die Existenz einer Dachabdichtung mit Bitumenbahnen unterstellt. Der Kaminkopf ist verschiefert.
Dachgauben	:	Dachgauben sind nicht existent.
Dämmung der Dachflächen	:	Die Dachschrägen sind im Bereich des Dachraumes nicht bzw. nicht ausreichend gedämmt.
Dachentwässerung	:	Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink bzw. aus Kupfer und wird einem Entwässerungssystem zugeführt.

Geschossdecken	:	Bei der Geschossdecke des Kellergeschosses handelt es sich um eine Gewölbedecke und alle weiteren Decken sind als Holzbalkendecken erstellt. Es besteht eine bauzeittypische Ausführung und Qualität.
Geschosstreppen	:	Zum Kellergeschoss der baulichen Anlage führt eine Holzwangentreppe in bauzeittypischer Ausführung und Qualität. Ein Geländer ist nicht existent und wandseitig ist ein Kordelhandlauf montiert. Bei der Geschosstreppe zwischen Erd- und Obergeschoss handelt es sich um eine geschlossene Holztreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem einfachen Teppichbelag ausgestattet sind. Ein schmiedeeisernes Geländer nebst abschließendem Mipolamhandlauf ist im erforderlichen Umfang existent. Zudem ist die Geschosstreppe mit einem Treppenlift ausgestattet. Zum Dachraum des Haupthauses (1) führt eine einfache Dachbodentreppe (Einschubtreppe) in Holzkonstruktion; der Dachraum des Anbaus (2) ist nicht zugänglich.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, etc.	:	Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
Elektro-Installation	:	Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in mittlerer Qualität und nutzungsadäquater Ausführung. Die elektrischen Installationen wurden im Rahmen der bereits erfolgten Baumaßnahmen weitgehend erneuert.
Heizungsanlage	:	Das Gebäude ist mit einer Ölzentralheizung der Firma „Brötje“ aus dem Jahre 2009 (gemäß Angaben der Eigentümerin) ausgestattet. Für den Ölvorrat ist ein Stahlblechtank mit einem Fassungsvermögen von 3.000 l aus dem Jahre 1966 existent. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Radiatoren als auch Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern ausgestattet sind. Ferner ist im Esszimmerbereich der Wohneinheit Nr. 1 (Erdgeschoss) ein Kaminofen vorzufinden.
Warmwasseraufbereitung	:	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer der Firma „Stiebel Eltron“ (Kellergeschoss und Erdgeschoss) bzw. „Vaillant“ (Obergeschoss). Im funktionsunfähigen Badezimmer des Obergeschosses ist ein Durchlauferhitzer der Firma „AEG“ vorzufinden.
Lüftung	:	Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
Solarthermie	:	Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
Photovoltaik	:	Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.

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

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

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

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

Küchen : In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

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

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

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden.

Es besteht im Bereich der Wohngeschoss insgesamt eine einfache bis leicht mittlere Qualität und Ausführung.

Bei den Fußbodenoberbodenbelägen handelt es sich im Erdgeschoss überwiegend um Fliesenbeläge sowie um einen Laminatbelag im Schlafzimmer. Im Obergeschoss sind scherpunktmäßig einfache Teppichoberbodenbeläge sowie im Badezimmer ein Fliesenbelag vorzufinden; die Küche verfügt über einen PVC-Belag. Fliesenbeläge sind auch im Kellergeschoss existent und im Bereich des Tankkellerraums ist kein Oberbodenbelag vorhanden.

Die Wandflächen sind im Wesentlichen mit individuellen Tapetenbelägen beklebt, im geringfügigen Umfang mit Raufasertapeten ausgestattet sowie deckend gestrichen und in den Bädern mit Fliesen plattiert. Ferner sind in den Küchen Fliesenspiegel im erforderlichen Umfang vorzufinden. Im Kellergeschoss befinden sich teilweise Holzpanelen an den Wandflächen und teilweise sind diese mit einem Kellen-Wurfputz ausgestattet; die Wandflächen im Heizungskellerraum verfügen über einen Fliesenbelag. Im Bereich des Tankkellerraums sind

die Wandflächen verputzt und deckend gestrichen.

Die Deckenflächen sind teilweise verputzt und deckend gestrichen, überwiegend jedoch mit Holz verkleidet bzw. mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen. Im Kellergeschoss sind die Deckenflächen verputzt und deckend gestrichen als auch im Flur und der Kellerbar mit einem Kellen-Wurfputz ausgestattet.

Fenster : Im Kellergeschoss befindet sich ein Holzfenster mit Einfachverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität sowie im Heizungskellerraum ein Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech aus auch Glasbausteinen mit Kippflügeln.

Bei den Fenstern in den Wohngeschossen handelt es sich um einfache Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung, welche, gemäß Angaben der Eigentümerin, bereits vor über 20 Jahren eingebaut worden sind. In den Bädern verfügen die Fenster über eine Strukturglasfüllung.

Rollladen : Die Fenster sind weitgehend mit Kunststoffrollläden nebst Handgurt und Gurtwickler ausgestattet.

Türen :

Hauseingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert eine kunststoffbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllung in einfacher Ausführung und Qualität.

Hoftüre: Eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt fungiert als Hoftüre und ist im Bereich des Anbaus (2) gelegen.

Kelleraußentüre: Eine Kelleraußentüre ist nicht existent.

Kellertüren: Im Kellergeschoss befindet sich eine einfache Holztüre mit Holzzarge und zum Heizungskellerraum führt eine Stahlblechtüre mit Stahlzarge in gleichartiger Ausführung. Die letztgenannte Türe ist flurseitig mit Holzpaneelen verkleidet.

Innentüren: Bei den Innentüren in den Wohngeschossen handelt es sich um einfache Röhrenspantüren mit Holzzargen und einfachen Drückergarnituren. Teilweise sind die Türblätter mit Lichtausschnitten ausgestattet.

Sanitärinstallation : Im Bereich des Heizungskellerraumes befindet sich ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, ein Waschtisch mit Eingriffarmatur (Kaltwasser) sowie eine bodengleiche Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie in einfacher Qualität und Ausführung.

Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und eine Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie.

Gleichartige sanitäre Einrichtungen sind auch im straßenseitigen Badezimmer des Obergeschosses vorzufinden, jedoch sind diese offensichtlich nicht mehr funktionsfähig. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund des Zustandes als auch der Grundrisslösung unterstellt, dass in diesem Bereich die sanitären Einrichtungen

entfernt und der Raum als Kellerersatzraum für die Wohneinheit Nr. 2 hergerichtet wird. Die diesbezüglichen Aufwendungen werden innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren in angemessener Höhe berücksichtigt.

Eine Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie, ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten und ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie sind innerhalb der Wohneinheit Nr. 2 (Obergeschoss) existent.

Die sanitären Einrichtungen weisen insgesamt eine einfache Qualität und Ausführung auf.

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile : ➔ ein Kellerlichtschacht

Besondere Einrichtungen :
- ➔ Stahlblechtank
- ➔ Sauna im Kellergeschoss (kein anrechenbarer Zweitwert)
- ➔ Theke im Kellergeschoss (kein anrechenbarer Zweitwert)
- ➔ Treppenlift
- ➔ Kaminofen im Erdgeschoss

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente im Bereich der Außenwände sowie bewehrte Bodenplatte in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen

Fassade : Die Fassadenflächen sind verputzt und deckend gestrichen.

Innenwände : Innenwände sind nicht existent.

Dachkonstruktion : Die Garage verfügt über ein Flachdach, welches aus Beton-Fertigteilen erstellt ist.

Dacheindeckung : Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.

Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels eines Senkkastens nebst Laubfangkorb und innenliegendem Fallrohr aus Kunststoff.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang vorhanden; die Leitungen sind auf Putz verlegt (Feuchtrauminstallation).

Beheizung : Die Garage ist nicht beheizt.

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Fußboden : Es besteht ein bauzeittypischer Estrichbelag nebst deckendem Schutzanstrich.

Wandbehandlung : Die Wandflächen sind verputzt und deckend gestrichen.

Deckenbehandlung : Die Deckenfläche ist unbehandelt belassen und lediglich deckend gestrichen.

Fenster : Fenster sind nicht existent.

Tore : Straßenseitig sind handelsübliches Sektionaltore, ausgestattet mit elektrischem Kettenantrieb, vorzufinden und rückwärtig ist ein Stahlschwingtor existent.

Türen : Türen sind nicht vorhanden.

6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent.

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

6.5.3. Außenanlagen

übliche Außenanlagen :
- ➔ versiegelte Flächen
- ➔ Einfriedungen
- ➔ Außenbeleuchtungen
- ➔ Ver- und Entsorgungsleitungen
- ➔ etc.

6.5.4. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Zustandsbesonderheiten, Bauschäden, Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an der baulichen Anlage Mängel und Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen. Darüber hinaus besteht für die rückwärtigen Nebengebäude keine weitere wirtschaftliche Verwendung mehr bzw. weisen diese gleichfalls einen baufälligen Zustand auf. Folge dessen sind für die letztgenannten Aufbauten entsprechende Rückbaukosten in Anrechnung zu bringen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird bezüglich der bestehenden Mängel und Schäden als auch der Rückbaukosten ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

<u>Zweifamilienwohnhaus (1+2)</u>

- Feuchtschäden an den Innen- und Außenwänden nebst Putz- und Farbabplatzungen im Kellergeschoss

- Umfangreiche Feuchtschäden an den Wandvertäfelungen im Kellergeschoss
- fehlendes Treppengeländer im Bereich der Kellertreppe
- Feuchtschäden an den Kellertüren
- Einbau von Wohnungseingangstüren, welche den gesetzlichen Erfordernissen gerecht werden (Sicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, etc.)
- teilweise umfangreiche Abnutzungserscheinungen an den Innentüren im Erdgeschoss
- Feuchtschäden an der hofseitigen Außenwand im Erdgeschoss des Anbaus (2)
- Rückbau des straßenseitigen Badezimmers im Obergeschoss und Umbau zu einem angemessenen Kellerersatzraum
- Schließung der Türöffnung zwischen Esszimmer und Flur im Obergeschoss sowie Erstellung eines Wanddurchbruches zwischen Wohn- und Esszimmer
- leichte Feuchtschäden an der Deckenfläche im Obergeschoss des Anbaus (2)
- leichte Feuchtschäden am Dachgebälk des Haupthauses
- Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachschrägen
- Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)
- Kleinreparaturen
- etc.

Nebengebäude (4 - 9)

- Rückbaukosten aufgrund des baufälligen Zustandes

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

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. **Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.**

Ferner wird abschließend darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Renovierungsbedarf der Ausbaugewerke besteht. Da es sich dabei um sogenannte Schönheitsreparaturen (allgemeine Maler- und Anstreicherarbeiten, etc.) handelt, bleiben derartige Umstände

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt, da die Datengrundlage innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ebenfalls nicht um diese Unterhaltungsbesonderheiten bereinigt worden ist.

Allgemeinbeurteilung : Der bauliche Zustand des Zweifamilienwohnhauses ist teilweise als zeitlich überaltert zu klassifizieren, weist vorgenannte Zustandsmissstände auf und wird heutigen Erfordernissen lediglich eingeschränkt gerecht.

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

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 08. Mai 2024 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Durchgangsräume und gefangene Räume) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Wohneinheit Nr. 1

1.)	Esszimmer:		3,91 m	x	6,07 m							
		-	0,85 m	x	0,41 m	=	23,39 m²	x	1,00	=		23,39 m²
2.)	Wohnzimmer:		3,72 m	x	3,81 m	=	14,17 m²	x	1,00	=		14,17 m²
3.)	Küche:		3,50 m	x	2,98 m	=	10,43 m²	x	1,00	=		10,43 m²
4.)	Flur:		0,72 m	x	1,91 m							
		+	0,52 m	x	1,49 m	=	2,15 m²	x	1,00	=		2,15 m²
5.)	Badezimmer:		3,43 m	x	1,97 m							
		+	0,51 m	x	1,67 m							
		+	0,90 m	x	1,29 m	=	8,77 m²	x	1,00	=		8,77 m²
6.)	Schlafzimmer:		3,54 m	x	4,11 m	=	14,55 m²	x	1,00	=		14,55 m²
7.)	Abstellraum:		4,12 m	x	1,34 m	=	5,52 m²	x	1,00	=		5,52 m²
Wohnfläche "Wohneinheit Nr. 1"										**=**		**78,98 m²**

Hinweis:

Die Wohneinheit Nr. 1 weist insofern Grundflächenbesonderheiten auf, als dass Durchgangsräume sowie gefangene Räume existent sind, welche die betroffenen Bereiche in ihrer Nutzbarkeit jeweils einschränken. Entsprechend den Ausführungen der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien (WMR) ist jedoch eine Differenzierung bezüglich der jeweiligen Nutzungseinschränkung sachgerecht erforderlich, so dass u. U. ein Durchgangsraum vollwertig und der gefangene Raum lediglich anteilig in Anrechnung zu bringen ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Küche und das Badezimmer, welche als Durchgangsräume genutzt werden und dadurch in ihrer Funktionalität eingeschränkt sind. Das Schlafzimmer und auch der sich anschließende Abstellraum werden in ihrer Nutzbarkeit nicht eingeschränkt, so dass daraus für diese Räumlichkeiten kein wertrelevanter Abschlag resultiert.
Um die wertrelevanten Einschränkungen im Rahmen der Wertermittlung sachgerecht zu berücksichtigen, werden diese Räume – in Anlehnung an die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien (WMR) – mit einem Wohnwertfaktor von 0,7 bewertet, was einer Anrechnung von 30 % ihrer Grundfläche entspricht. Die so berechnete Fläche wird über die verbleibende Nutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert, basierend auf der marktüblichen Miete abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

Der daraus resultierende Betrag wird anschließend bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (b. o. G.)“ wertmindernd berücksichtigt.

Die anzusetzende Fläche beträgt hier (10,43 m² + 8,77 m²) x 0,30 = 5,76 m².

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Wohneinheit Nr. 2

1.)	Esszimmer:		3,92 m	x	3,84 m	=	15,05 m²	x	1,00	=		15,05 m²
2.)	Wohnzimmer:		2,98 m	x	6,07 m							
		+	0,96 m	x	2,96 m	=	20,93 m²	x	1,00	=		20,93 m²
3.)	Küche:		3,57 m	x	3,11 m	=	11,10 m²	x	1,00	=		11,10 m²
4.)	Flur:		1,04 m	x	3,60 m	=	3,74 m²	x	1,00	=		3,74 m²
5.)	Badezimmer:		2,35 m	x	3,58 m	=	8,41 m²	x	1,00	=		8,41 m²
6.)	Schlafzimmer:		4,08 m	x	5,00 m	=	20,40 m²	x	1,00	=		20,40 m²
7.)	Kellerersatzraum		außerhalb der Wohneinheit somit keine Anrechnung							=		0,00 m²
Wohnfläche "Wohneinheit Nr. 2"										**=**		**79,63 m²**

Hinweis:

Ähnlich wie bei der Wohnflächenberechnung der Wohneinheit Nr. 1 weist auch die Wohneinheit Nr. 2 Grundflächenbesonderheiten auf. Hier betrifft dies die Küche, die als Durchgangsraum fungiert und daher in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt ist. Ferner wird diesbezüglich auf den Hinweis zur Wohnflächenberechnung der Wohneinheit Nr. 1 verwiesen.

Die anzusetzende Fläche beträgt hier 11,10 m² x 0,30 = 3,33 m².

Wohnfläche insgesamt:

1.)	Wohneinheit Nr. 1:	siehe oben	=	78,98 m²
2.)	Wohneinheit Nr. 2:	siehe oben	=	79,63 m²
Wohnfläche insgesamt			**=**	**158,61 m²**

7.2. 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.

PKW-Garage (3):

1.)	Erdgeschoss:	3,01 m	x	5,92 m	=	17,82 m²	
BGF "PKW-Garage (3)"						**=**	**17,82 m²**

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Im Rahmen dieses Gutachtens werden erstrangig das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** 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 **Zweifamilienwohnhaus nebst baufälligen Nebengebäuden** bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung **„Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797“.**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts sowohl mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) als auch des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wobei dem zuletzt genannten Verfahren der Vorrang einzuräumen ist. Dieses ist insbesondere dadurch begründet, dass das Bewertungsobjekt lediglich in einem geringfügigen Umfang zur Erzielung von Erträgen (Wohneinheit Nr. 2, Obergeschoss), sondern erstrangig zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung (Wohneinheit Nr. 1, Erdgeschoss nebst Gartennutzung und PKW-Garage) bestimmt ist.

Folge dessen ist der abschließende Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung (d. h. der Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwerte

9.1.1. Wohnbaufläche

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

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

280 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47198
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.

9.1.2. Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche)

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

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ rd. 345 m² (siehe hierzu „9.2. Bewertungsteilbereiche“ dieses Verkehrswertgutachtens), so dass

rd. 14,8 %

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

9.2. Bewertungsteilbereiche

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 30 m Grundstückstiefe)	Zweifamilienwohnhaus (1) nebst Anbau (2) und PKW-Garage (3)	300 m²
hausnahes Gartenland (ab 30 m Grundstückstiefe)	Garten (nach Beseitigung baufälliger baulicher Anlagen)	345 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		**645 m²**

Hinweis:

Die ausgewiesenen Flächen wurden mithilfe des Internetportals „TIM-online“ grafisch ermittelt und sind für den vorliegenden Zweck hinreichend genau. Das Internetportal „TIM-online“ ist eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die über sogenannte WebMapServices die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW darstellt.

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

9.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,71 (intern ermittelt)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 645 m² Bewertungsteilbereich = 300 m²
Grundstückstiefe (t)	=	30,0 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**280,00 €/m²**	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Anbauart	keine Angabe	Doppelhaushälfte	×	0,95	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	271,32 €/m²	E3
WGFZ	0,5	0,71	×	1,12	E4
Fläche (m²)	keine Angabe	645	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	×	1,00	
Tiefe (m)	30,0	30,0	×	1,00	E5
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	×	1,00	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**303,88 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 303,88 €/m²**	
Fläche	× 300 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 91.164,00 € **rd. 91.200,00 €**	

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“
beträgt zum Wertermittlungsstichtag **08.05.2024** insgesamt

91.200,00 €

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		08.05.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,35	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	4,35	%/Jahr
insgesamt		1,50	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

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 **1,12**.

E5

Die Tiefe des Bewertungsteilbereichs entspricht der des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Anmerkungen

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

9.4. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“		
Lagetypischen (zonaler) beitragsfreier Bodenrichtwertes (€/m²)		280,00 €/m²
Anpassung an die Nutzung Hausgarten (siehe „9.1.2. Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche)“ dieses Gutachtens)	x	0,148
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	41,44 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**41,44 €/m²**
Fläche (m²)	×	345,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	**=**	**14.296,80 €**
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	**=**	**14.296,80 €** **rd. 14.300,00 €**

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“
beträgt zum Wertermittlungsstichtag **08.05.2024** insgesamt

14.300,00 €

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus (1+2)	PKW-Garage (3)
Normalherstellungskosten [1.] (Basisjahr 2010)	=	1.537,00 €/m² WF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis [2.]			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		17,82 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	158,61 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile [3.]	+	8.400,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	252.183,57 €	6.504,30 €
Baupreisindex [4.] (BPI) 08.05.2024 (2010 = 100)	x	181,4/100	181,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	457.461,00 €	11.798,80 €
Regionalfaktor [5.]	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	457.461,00 €	11.798,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) [6.]		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) [7.]		37 Jahre	26 Jahre
• prozentual		53,75 %	56,67 %
• Faktor	x	0,4625	0,4333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	211.575,71 €	5.112,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**216.688,13 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen [8.]	+	**6.500,64 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**223.188,77 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**91.200,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**314.388,77 €**
Sachwertfaktor [9.]	×	**0,97**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge [10.]	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	**304.957,11 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [11.]	–	**67.350,00 €**
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.300,00 €**
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	**251.907,11 €**
	rd.	**252.000,00 €**

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

2.) Berechnungsbasis

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

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus (1+2)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	400,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Kaminofen im Erdgeschoss	2.500,00 €
▪ Treppenlift	2.000,00 €
▪ Stahlblechtank	3.500,00 €
Summe	**8.400,00 €**

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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.

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)

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

7.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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: Zweifamilienwohnhaus (1+2)**

Das (geschätztes Baujahr) ca. 1935 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 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1935 = 89 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 89 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 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Garage (3)

Das (geschätztes Baujahr) ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1990 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 34 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude keine Anpassung, so dass die rechnerische Restnutzungsdauer von 26 Jahren anzusetzen ist.

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 einfachste Außenanlagen weist der Marktbericht bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen Pauschalansatz von 2,0 % und für einfache Außenanlagen von 4 % vom Gebäudezeitwert aus. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende demnach einen Wertansatz von 3 % für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
▪ prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (216.688,13 €)	6.500,64 €
Summe	**6.500,64 €**

9.) Sachwertfaktor

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

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg bei typischen Kauffällen von Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „y=-0,285 x ln(x) + 4,577“ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 314.388,77 € ein Sachwertfaktor von rd. 0,97 (entspricht einem Abschlag von 3 %).

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-31.350,00 €
▪ Feuchtschäden an den Innen- und Außenwänden nebst Putz- und Farbabplatzungen im Kellergeschoss (rd. 15 m² x 400 €/m²)	-6.000,00 €	
▪ umfangreiche Feuchtschäden an den Wandvertäfelungen im Kellergeschoss	-1.500,00 €	
▪ fehlendes Treppengeländer im Bereich der Kellertreppe	-500,00 €	
▪ Feuchtschäden an den Kellertüren	-750,00 €	
▪ Einbau von Wohnungseingangstüren, welche den gesetzlichen Erfordernissen gerecht werden (Sicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, etc.)	-2.750,00 €	
▪ teilweise umfangreiche Abnutzungserscheinungen an den Innentüren im Erdgeschoss	-1.000,00 €	
▪ Feuchtschäden an der hofseitigen Außenwand im Erdgeschoss des Anbaus (2) (rd. 10 m² x 300 €/m²)	-3.000,00 €	
▪ Rückbau des straßenseitigen Badezimmers im Obergeschoss und Umbau zu einem angemessenen Kellerersatzraum	-3.000,00 €	
▪ Schließung der Türöffnung zwischen Esszimmer und Flur im Obergeschoss sowie Erstellung eines Wanddurchbruches zwischen Wohnzimmer und Esszimmer	-2.500,00 €	
▪ leichte Feuchtschäden an der Deckenfläche im Obergeschoss des Anbaus (2)	-1.000,00 €	
▪ leichte Feuchtschäden am Dachgebälk des Haupthauses	-1.000,00 €	
▪ Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachschrägen (rd. 110 m² x 50 €/m²)	-5.500,00 €	
▪ Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)	-350,00 €	
▪ Kleinreparaturen	-2.500,00 €	
Übertrag		**-31.350,00 €**

Übertrag		**-31.350,00 €**
Weitere Besonderheiten		-36.000,00 €
▪ Grundrissbesonderheiten (siehe unten)	-14.000,00 €	
▪ Rückbaukosten (siehe unten)	-22.000,00 €	
Summe		**-67.350,00 €**

Grundrissbesonderheiten:
(siehe hierzu auch „7.1. Wohnflächenberechnung" dieses Verkehrswertgutachtens, die Mietansätze, Bewirtschaftungskostenansatz als auch der Barwertfaktor sind aus „11.2. Ertragswertermittlung" dieses Verkehrswertgutachtens zu entnehmen)

Wohneinheit Nr. 1:	5,76 m²	x	6,75 €/m²	x	12 Monate	=	466,56 €
Wohneinheit Nr. 2:	3,33 m²	x	5,85 €/m²	x	12 Monate	=	233,77 €
Insgesamt						=	700,33 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (- 26,2 %)						=	- 183,49 €
							516,84 €
Barwertfaktor (RND = 37 Jahre, LZ = 1,8 %)						x	26,844
							13.874,05 €
					gerundet	**=**	**14.000,00 €**

Rückbaukosten:

Gebäude	Fläche[1.)]		Höhe		BRI		Kosten Basis 2010		Kosten Basis 2010		BPI		Kosten zum Stichtag
Anbau (4):	36,00 m²	x	2,50 m	=	90,00 m³	x	20,00 €/m³	=	1.800,00 €	x	181,4	/ 100 =	3.265,20 €
Anbau (5):	55,00 m²	x	2,50 m	=	137,50 m³	x	20,00 €/m³	=	2.750,00 €	x	181,4	/ 100 =	4.988,50 €
Anbau (6):	37,00 m²	x	2,50 m	=	92,50 m³	x	20,00 €/m³	=	1.850,00 €	x	181,4	/ 100 =	3.355,90 €
Taubenstall (7):	70,00 m²	x	3,00 m	=	210,00 m³	x	20,00 €/m³	=	4.200,00 €	x	181,4	/ 100 =	7.618,80 €
Schuppen (8+9):						pauschal						=	3.000,00 €
												=	**22.228,40 €**
												rd.	**22.000,00 €**

1.) Die ausgewiesenen Flächen wurden mithilfe des Internetportals "TIM-online" grafisch ermittelt und sind für den vorliegenden Zweck hinreichend genau. Das Internetportal "TIM-online" ist eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die über sogenannte WebMapServices die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW darstellt.

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)

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 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.

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 lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche [1.] (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [2.] (€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus (1+2)	1	Wohnung/EG (Wohneinheit Nr. 1)	78,98		6,75	533,12	6.397,44
Zweifamilienwohnhaus (1+2)	2	Wohnung/OG (Wohneinheit Nr. 2)	79,63		5,85	465,84	5.590,08
PKW-Garage (3)	3	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			**158,61**	**1,00**		**1.048,96**	**12.587,52**

Rohertrag [3.] (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.587,52 €**

Bewirtschaftungskosten [4.] (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:				
i. d. R. voll umlagefähig			=	-,-- €
• für Verwaltungskosten:				
lfd. Nr. 1 (siehe oben)		pauschal	=	351,00 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben)		pauschal	=	351,00 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben)		pauschal	=	46,00 €
• für Instandhaltungskosten				
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	78,98 m² x	13,80 €/m²	=	1.089,92 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	79,63 m² x	13,80 €/m²	=	1.098,89 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben)		pauschal	=	104,00 €
• für Mietausfallwagnis:				
lfd. Nr. 1-3 (siehe oben):	2,0 % x	12.587,52 €	=	251,75 €

Bewirtschaftungskosten [4.]	–	**3.292,56 €**
jährlicher Reinertrag	=	**9.294,96 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
1,80 % von **91.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz [5.] × Bodenwert)	–	**1.641,60 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.653,36 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = **1,80 %** Liegenschaftszinssatz [5.]		
und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer [6.]	×	**26,844**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**205.446,80 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**91.200,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**296.646,80 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge [7.]	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**296.646,80 €**
Übertrag	=	**296.646,80 €**

Übertrag	**=**	**296.646,80 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [8.)]	**–**	**67.350,00 €**
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**14.300,00 €**
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024	**=**	**243.596,80 €**
	rd.	**244.000,00 €**

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

[1.)] Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

[2.)] marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der zuständige Gutachterausschuss den Liegenschaftszinssatz basierend auf dem Mietspiegel der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021) ermittelt bzw. abgeleitet hat. Dieser Mietspiegel ist aufgrund der notwendigen Modellkonformität auch in diesem Fall als Berechnungsgrundlage heranzuziehen. Die Anpassung an das zum Bewertungsstichtag maßgebliche Preisniveau erfolgte fachgerecht auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes, wodurch eine sachgerechte und marktgerechte Bewertung zum Bewertungsstichtag sichergestellt wird.

[3.)] Rohertrag

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

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

[4.)] Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 26,2 % 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 %. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % (entspricht einem Zuschlag von 0,5 % zum Mittelwert) für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Anmerkung:

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

[6.)] Restnutzungsdauer

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

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

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim 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. Ergänzend ist diesbezüglich anzumerken, dass innerhalb des Ertragswertverfahrens die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes maßgebend ist.

[7.)] marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen

Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

[8.)] besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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 verfahrensgegenständige Liegenschaft „Luisenstraße 75 in 47198 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Hochheide“ und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797“. Sie verfügt über eine Größe von 645 m² und ist erstrangig mit einem Zweifamilienwohnhaus (bestehend aus einem Haupthaus (1) und einem Anbau (2)) als auch einer PKW-Garage (3) bebaut. Die wohnwirtschaftlich bauliche Anlage (Zweifamilienwohnhaus nebst Anbau) besteht aus einer konventionellen Massivbauweise, ist im Bereich des Haupthauses vollständig unterkellert und weist eine 2-geschossige Bauweise auf.

Im Laufe der bisherigen Nutzung wurden sowohl kleinere Modernisierungsarbeiten als auch umfangreiche bauliche Veränderungen vorgenommen, wie beispielsweise die Aufstockung des Anbaus und eine Verklinkerung der Fassade. Dennoch bestehen umfangreiche Mängel und Schäden, welche mit Hilfe einer Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend berücksichtigt wurden. Zudem weisen die Ausbaugewerke überdurchschnittliche Abnutzungserscheinungen als auch teilweise eine zeitliche Überalterung auf, wobei letzteren bereits anhand entsprechender Wertansätze innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren Rechnung worden ist.
Die zugehörige PKW-Garage präsentiert sich in einem angemessenen Zustand und wird ihrer Nutzungsbestimmung vollumfänglich gerecht.

Darüber hinaus befinden sich auf der Verfahrensfläche zahlreiche Nebengebäude, welche sich in einem baufälligen Zustand befinden und keine wirtschaftliche Nutzung mehr zulassen bzw. keine wirtschaftliche Nutzungsdauer mehr besitzen. Folge dessen sind für diese baulichen Anlagen die üblichen Rückbaukosten ermittelt und ebenfalls innerhalb der Verfahrensberechnungen wertmindernd berücksichtigt worden.

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

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

nach dem Sachwertverfahren zu	**252.000 €**
nach dem Ertragswertverfahren zu	**244.000 €**

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben, wobei die Ertragserzielung für die Wohneinheit Nr. 2 in Betracht kommt und

aufgrund der Nutzung des rückwärtigen (zukünftig unbebauten) Teils der Verfahrensfläche die Eigennutzung überwiegt bzw. ihr der Schwerpunkt einzuräumen ist.

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (a) beigemessen.

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

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,50 (a) × 1,00 (b) = **0,500** und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

[252.000,00 € x 1,000 + 244.000,00 € x 0,500] ÷ 1,500 = rd. 249.000,00 €

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst baufälligen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 20, Flurstück 797“ und der postalischen Anschrift „Luisenstraße 75 in 47198 Duisburg“ zum Wertermittlungsstichtag 08. Mai 2024 auf:

249.000 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTNEUNUNDVIERZIGTAUSEND EURO)

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtschutz.

Alpen, den 18. November 2024

SPRENGNETTER Zertifizierung
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Theussen
Zertifikats-Nr. 1711-019
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten **64**

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster **66**

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster **67**

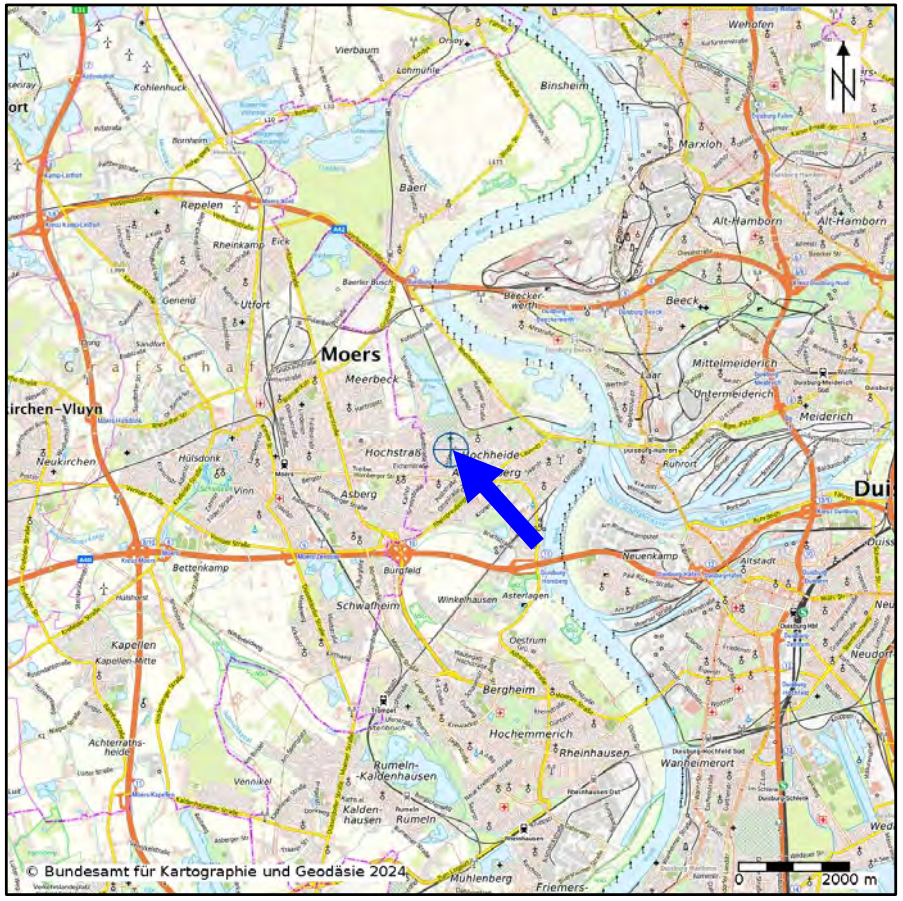
Anlage 4: Bauzeichnungen **69**

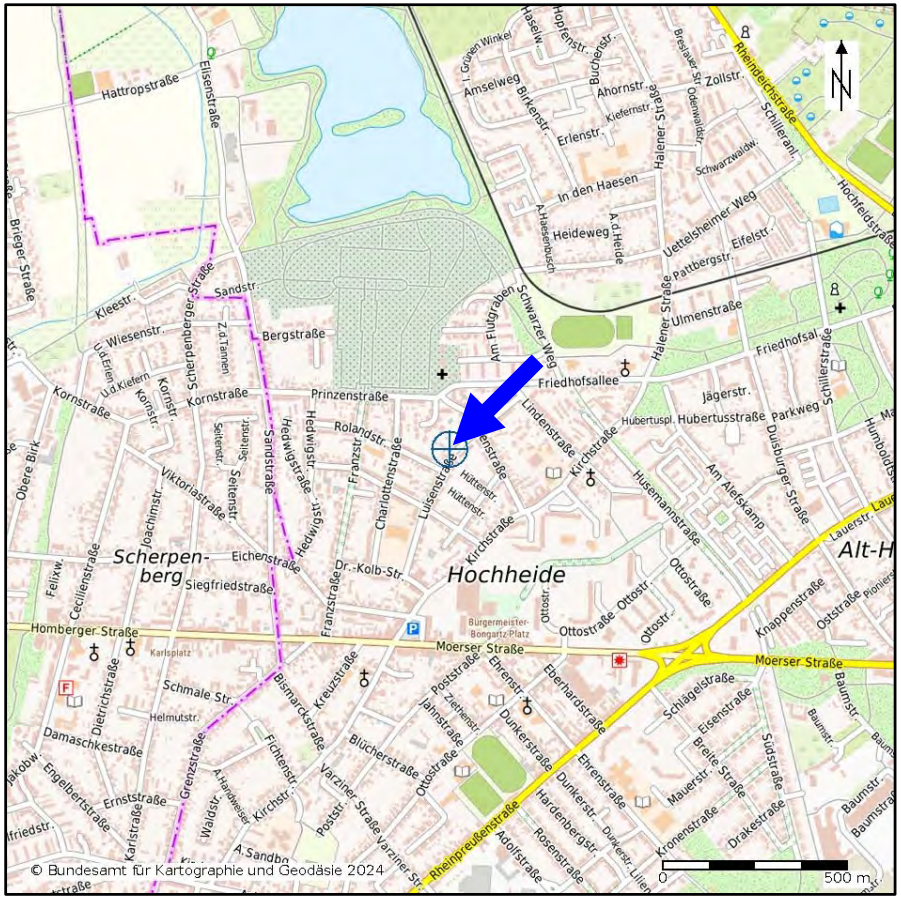
Anlage 5: Fotonachweis **72**

Anlage 6: Literaturverzeichnis **83**

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Anlage 1: Übersichtskarten





DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

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

DUISBURG am Rhein

Eingegangen
16. MRZ. 2024
Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. A. Theussen

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

Wir haben eine NEUE E-Mail-Adresse
Bitte senden Sie zukünftige Altlastenanfragen an
altlastenauskunft@stadt-duisburg.de

14.03.2024

[redacted]

Grundstück: Luisenstr. 75
Gemarkung: Homberg, Flur: 20, Flurstück: 797

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrter Herr Theussen,

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

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

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

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

Call Duisburg
02 03 94 00 0
Servicetelefon der Stadt

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)

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

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

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.

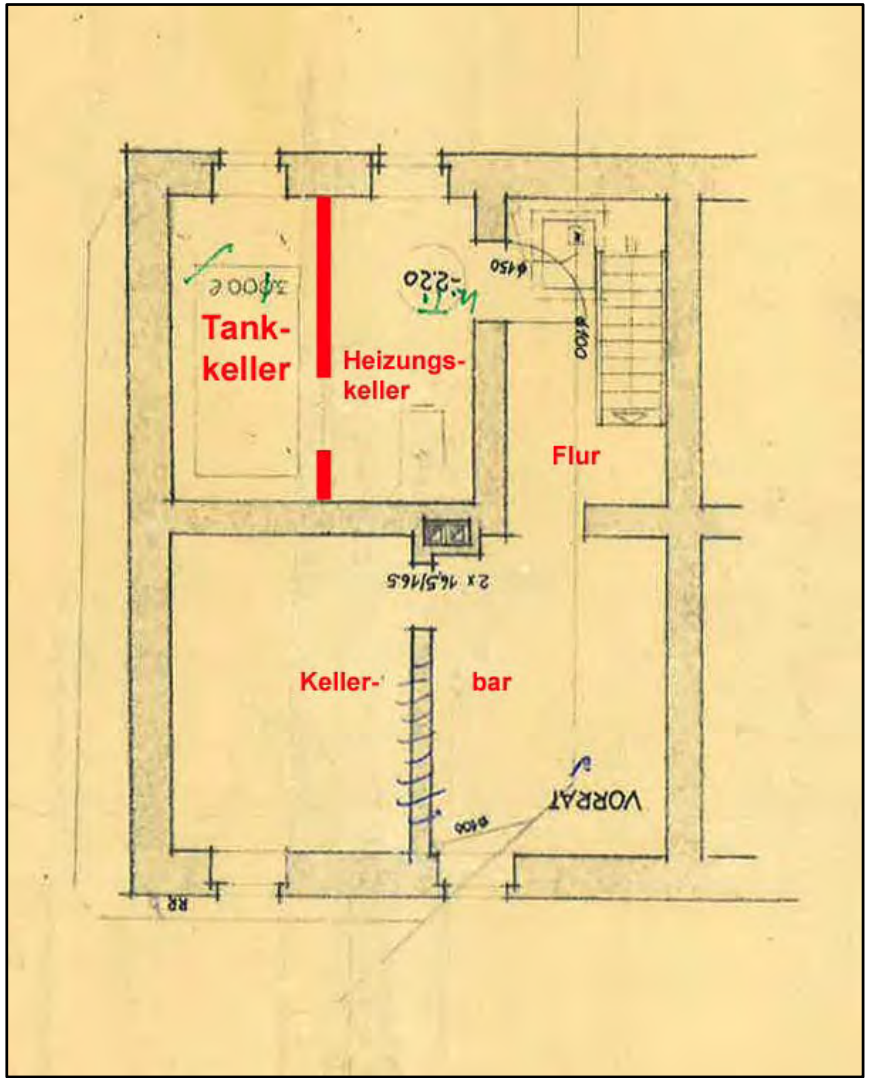
Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

[redacted]

Objekt: Luisenstraße 75
47198 Duisburg
105 K 088/23
240024AD

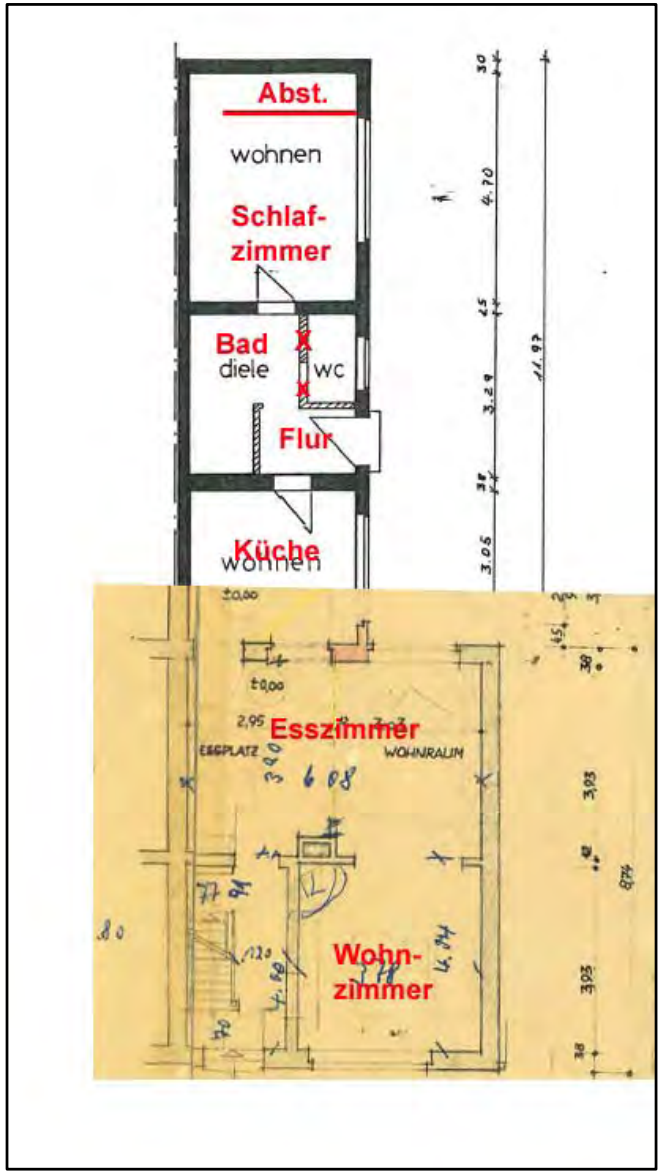
Anlage 4: Bauzeichnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisszeichnungen geringfügige Abweichungen zum Bestand aufweisen

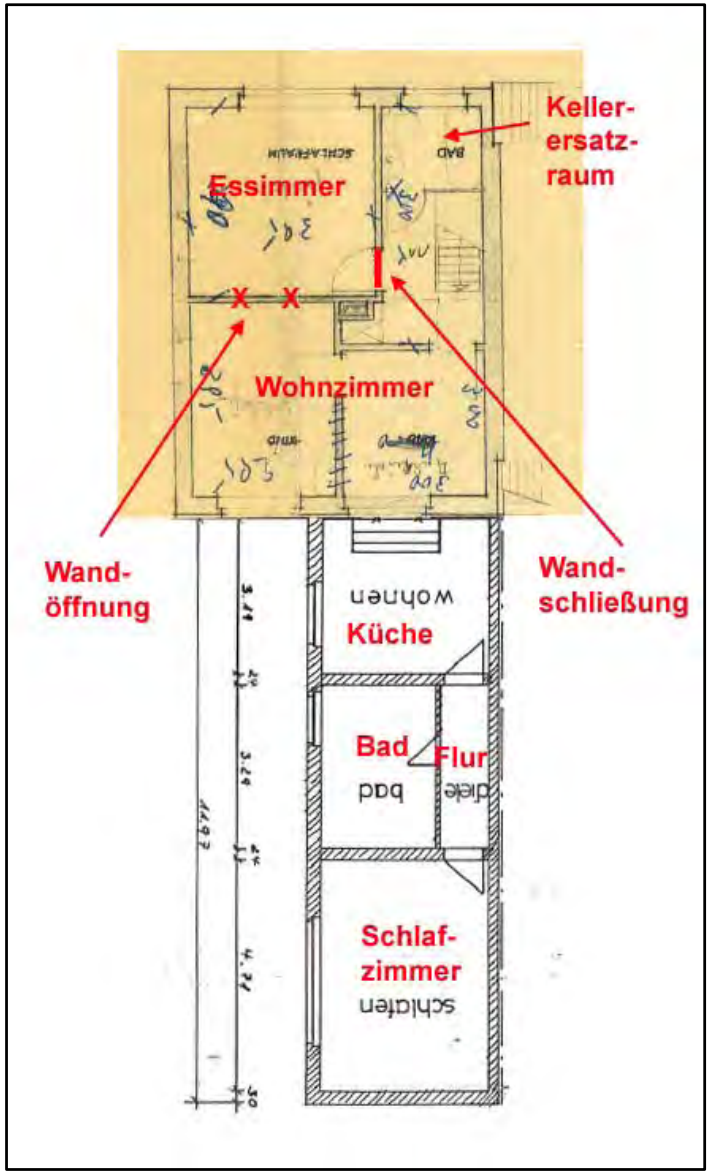


-Kellergeschoss-

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)



-Erdgeschoss-



-Obergeschoss-

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)

Anlage 5: Fotonachweis

Straßenansicht Haupthaus (1) und PKW-Garage (3)

Rück-/Seitenansicht Haupthaus (1), Anbau (2) und PKW-Garage (3)

Kellerflur

Feuchtschäden im Kellerflur

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Kellerbar

Heizungskellerraum

Wohnzimmer der Wohneinheit Nr. 1

Esszimmer der Wohneinheit Nr. 1

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Küche der Wohneinheit Nr. 1

Schlafzimmer der Wohneinheit Nr. 1

funktionsunfähiges Badezimmer im Obergeschoss

Wohnzimmer der Wohneinheit Nr. 2

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Küche der Wohneinheit Nr. 2

Schlafzimmer der Wohneinheit Nr. 2

Anbau (4 - 6)

Aufenthaltsraum im Anbau (4 - 6)

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Abstellraum im Anbau (4 - 6)

Aufenthaltsraum im Anbau (4 - 6)

Taubenstall (7)

Schuppen (9)

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Schuppen (8)

Anlage 6: Literaturverzeichnis
(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

[9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2024) erstellt.