

Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 5. Februar 2024
Az.: **106 K 054-23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Dreifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 47249 Duisburg, Steiermarkstraße 60**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.01.2024 (überwiegend ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

588.000 €.

Teile dieser Internetversion des Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Die vollständige Originalversion des Gutachtens können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg [einsehen](#)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Topografie	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.6.2	Bauplanungsrecht	15
3.6.3	Bauordnungsrecht	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Dreifamilienhaus	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Bauzahlen	20
4.4	Nebengebäude	21
4.5	Außenanlagen	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	22

5.3.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
5.3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
5.3.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	23
5.3.2	Zu den herangezogenen Verfahren	23
5.3.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
5.3.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	24
5.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	25
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
5.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	27
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“	34
6	Verkehrswert	36
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	38
8	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein ursprünglich ca. 1936 in Duisburg-Buchholz errichtetes Dreifamilienhaus mit Unterkellerung. Der Dachgeschossaufbau erfolgt 1956. Um- und Anbauten gemäß Bauakten in den 1970er Jahren. Die Grundstücksgröße beträgt 856 m ² . Das Gebäude umfasst drei Einheiten mit jeweils eigenen Außenzugängen. Die überschlägig anhand von ungeprüften Grundrissen ermittelte Wohn-/Nutzungsfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 305 m ² (Wohnung EG vorne ca. 75 m ² , Wohnung EG Anbauten ca. 130 m ² und Wohnung OG/ DG ca. 100 m ²). Die Liegenschaft konnte nur in Teilen besichtigt werden und vermittelt einen durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck. Größerer Instandhaltungstau war im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht erkennbar.
Baujahr:	ca. 1936 gemäß Bauakte; Um- und Anbauten gemäß Bauakten in den 1970er Jahren
Grundstücksgröße:	856 m ²
Wohn-/ Nutzungsfläche:	insgesamt 305 m ²
Mietverhältnisse:	Das Objekt wird sowohl durch den Antragsteller als auch durch den Antragsgegner sowie weite Familienangehörige genutzt.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Wohnungsrecht - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	22.01.2024
Verkehrswert inkl. 5 % Sicherheitsabschlag:	588.000 €
Ertragswert:	588.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	Steiermarkstraße 60 47249 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Huckingen, Blatt 5
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 19, Flurstück 1052, zu bewertende Fläche 856 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 04.01.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	(Antragsgegner) Xxx Xxx Xxx (Antragsteller) Xxx Xxx Xxx zu je ½ Anteil

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	24.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	24.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) 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 maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	24.01.2024
Umfang der Besichtigung etc.	<p>Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.</p> <p>Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Sie beschränkten sich auf die Wohnung des Antragstellers und das Kellergeschoss.</p> <p>Hinweis <i>Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen.</i></p> <p><i>Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</i></p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Herr xxxx (Antragsteller)• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 106 K 054/23) vom 04.01.2024• Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs von Huckingen, Blatt 3603 (Amtlicher Ausdruck vom 10.11.2023) <p><i>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 10.01.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• © Daten des Grundstücksmarktberichts 2023 (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW – (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen,

(https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungslärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische** und **schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 04.01.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen,

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Im Termin haben sich Hinweise darauf ergeben, dass das Objekt als Geschäftsadresse für einen Kfz-Handel genutzt wird.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht erkennbar
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 08.01.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Das Anschreiben an den Antragsgegner blieb ohne Reaktion. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligter oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Duisburg
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km
Stadtbezirk Süd
Ortsteil Buchholz

Duisburg ist mit 507.819 Einwohnern (Stand: 30.09.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 126.772 Einwohnern bei 25,0 %.

Die Stadt Duisburg gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend rechtsrheinisch gelegen sind. Als westlichste Stadt des Ruhrgebietes grenzt sie im Süden an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Norden befindet sich die Stadt Dinslaken, im Osten schließen sich die Städte Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen an, im Westen grenzt Duisburg an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg.

Das Duisburger Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben der A3(E35) und der A40(E34) bestehen Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen und die A524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Airport Düsseldorf ist vom Zentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen. Die Stadt Duisburg, mit Lage an der Ruhrmündung in den Rhein, bildet mit ihren Hafengebieten den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Dezember 2023 rd. 12,5 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,7 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität

Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik die Plätze 70 und 64. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu beurteilen.

Autobahnzufahrt:

A 59, Ausfahrt Duisburg-Buchholz, in ca. 1 km Entfernung

A 3, Ausfahrt Duisburg-Wedau in ca. 3,8 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg HBF in ca. 8 km

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 22 km Entfernung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buchholz ist über die S-Bahnlinie 1 und die U-Bahnlinie 79 direkt mit der Innenstadt verbunden. Zudem führen mehrere Buslinien durch Buchholz, wodurch auch eine Anbindung an andere Stadtteile gegeben ist. Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, Haltestelle Im Domänenwald (Linien 942, NE4).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt an der westlichen Seite der Steiermarkstraße im Ortsteil Buchholz des Stadtbezirks Duisburg-Süd.

Der Ortsteil Buchholz befindet sich ca. 7 km südlich der Duisburger Innenstadt und wird umgeben von dem Ortsteil *Wanheimerort* im Norden, dem Ortsteil *Wedau* im Osten, den Ortsteilen *Großenbaum* und *Huckingen* im Süden sowie *Wanheim-Angerhausen* im Westen.

Die Steiermarkstraße liegt in einem Wohngebiet westlich der A 59 und südlich der Wedauer Straße.

Der Stadtbezirk Süd ist mit 72.723 Einwohnern der fünftgrößte Stadtbezirk Duisburgs und hat mit 7.641 Nichtdeutschen einen Ausländeranteil von 10,5 %.

Buchholz bildet mit 13.948 Einwohnern den größten Ortsteil des Stadtbezirks Süd und liegt mit bei einem Ausländeranteil von 7,3 % deutlich unterhalb des Anteils im Stadtbezirk (10,5 %) und des Gesamtanteils der Stadt Duisburg von 23,2 %.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend I- und II-geschossige Wohnbebauung in Form von Doppelhäuser.

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar, sind aber zeitweise aufgrund der östlich verlaufenden A 59 nicht auszuschließen.

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 24.01.2024)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Es handelt sich um eine bevorzugte und nachgefragte Wohnlage innerhalb des Stadtgebietes.

Das Nebenzentrum von Buchholz (Münchener Straße) mit Geschäften für den täglichen Bedarf sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, religiöse Einrichtungen etc.) sind innerhalb der Ortslage in einem Umkreis von ca. 900 m zu erreichen.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes Grundstück in westlicher Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 17,50 m

mittlere Tiefe:

ca. 49 m

Grundstück Größe:

Flurst. Nr.: 1052 856 m²

Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 4**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen
Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten:	mäßiger Durchgangsverkehr in einer 30er Zone; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze. An der nördlichen Grenze wurden Garagen im Bauwuch errichtet. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gemäß dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW (http://www.gdu.nrw.de/) befindet sich das zu beurteilende Objekt in einem Gebiet mit folgendem Merkmal: <ul style="list-style-type: none"> • Erdbebengefährdung
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 11.01.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: <p>„Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 :5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p> <p>Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.</p> <p><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></p> <p>Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung über- schreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maß- nahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich</p>

werden.

Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.

Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in **Teilgebiet 2** des Bodenschutzgebietes. In diesem Gebiet liegen erhöhte Cadmiumgehalte im Oberboden vor, die eine Einschränkung des Anbaus von Nahrungspflanzen in privaten Hausgärten erforderlich machen. Die Anbaufläche für Nahrungspflanzen ist im Teilgebiet 2 auf maximal 10 m² pro Garten zu begrenzen. Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter www.duisburg.de/bodenschutzgebiet. Weitere zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung einer Schadstoffaufnahme können Sie den allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Gartennutzung entnehmen, die aus Gründen der Vorsorge für das gesamte Stadtgebiet gelten.

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 Schadstofflagen 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.“

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das den Gericht zur Akte überlassen wurde.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 10.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wohnungsrecht – für xxxx und xxxx, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. März 1993/9. Juli 1993 eingetragen am 26. August 1993.

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 106 K 054/23). Eingetragen am 10.11.2023

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 23.01.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbauflächen (W)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt.

Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 21.11.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 790 - Buchholz- der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

WR	= Reines Wohngebiet
II	= Geschoszahl
o	= offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,8

3.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauplänen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Vorschriften wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wird sowohl durch den Antragsteller als auch durch den Antragsgegner sowie weite Familienangehörige genutzt. Mietverträge wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

Im Ortstermin haben sich Hinweise darauf ergeben, dass das Objekt auch als Geschäftsadresse für einen Kfz-Handel genutzt wird.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Dreifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit drei Einheiten; unterkellert; einseitig angebaut; II-geschossig mit ausgebautem DG; straßenseitig I-geschossiger nicht unterkellertes Anbau; Dachfläche wird als Terrasse im OG genutzt; rückseitige und seitliche I-geschossige Anbauten;
Baujahr:	1936 (gemäß Bauakte) Um- und Anbauten im Jahr 1956 bzw. 1971/1975 gem. Bauakte
Modernisierung:	Fortlaufende Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Außenansicht:	Straßenseitiger Anbau ist rau verputzt und gestrichen; Giebel- und straßenseitige Schieferverkleidung; Obergeschoss straßenseitig mit Wärmedämmverbundsystem

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Objekt umfasst drei Wohnungen. Die Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Außenzugang. Die Angaben wurden tlw. vor Ort ermittelt bzw. veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen entnommen. Die nachstehende Aufstellung dient einer ersten Übersicht. Abweichungen sind möglich.

Erdgeschoss Vorderer Anbau/Haupthaus:

Windfang
Diele
Abstellraum
Küche
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Badezimmer

Wohnzimmer
Terrasse

Erdgeschoss Anbauten:

Garderobe
WC
Wohnraum
ehemaliges Schwimmbecken; nach Aussage des Antragstellers zu Wohnraum umgebaut

Haupthaus:

Obergeschoss:

Treppenhaus
Badezimmer
Arbeitszimmer mit Zugang Terrasse
Küche
Wohnzimmer (gefangen über Küche)

Dachgeschoss:

Flur
Badezimmer
Schlafzimmer
Ankleidezimmer

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich; steile Holzkellertreppe; Kellerwände in Sichtmauerwerk, gekälkt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Eingangsbereich gefliest; Geschosstreppe aus Holz mit Laminat; Wände rau verputzt und gestrichen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür der besichtigten Einheit aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung; Mehrfachverriegelung
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; straßenseitig und rückseitig eine Gaube; verschieferter Kaminkopf; Dachfläche auf dem Anbau wird als Terrasse genutzt; Bereich der alten Schwimmhalle mit Bitumenbahnen eingedeckt; Anbau mit Betondachsteinen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	In der besichtigten Wohnung haustypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbefeuerung; Wärmeabgabe in der besichtigten Wohnung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen;
Lüftung:	Tlw. Klimatisierung (Splitgerät)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung aller Einheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die besichtigte Wohnung im OG/DG.

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Wände mit Reibputz belegt und gestrichen; Fliesenspiegel in der Küche
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzverkleidungen mit Halogeneinbauspots
Fenster:	Fenster im Materialmix aus Kunststoff und Holz, Zweischeibenverglasung, Anbau mit Aluminium; teilweise Kunststoffrollläden Erneuerung von Fenstern im Jahr 2015
Türen:	Furnierte Zimmertüren mit einfachen Schlössern und Beschlägen
sanitäre Installation:	<u>Obergeschoss:</u> Das Badezimmer ist deckenhoch gefliest mit umlaufender Bordüre. Sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> • Einbauwanne • Eckdusche mit Glaskabine • Waschtisch mit Einhebelmischbatterie • Hänge-WC mit Unterputzspülkasten • Heizkörper als Handtuchhalter <p>Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p> <u>Dachgeschoss:</u> Das Badezimmer ist deckenhoch gefliest mit umlaufender Bordüre. Sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> • Eckbadewanne

- Dusche (ohne Kabine)
- Waschtisch
- Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
- Waschmaschinenanschluss

Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Gauben
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaanlage in der Wohnung im OG/DG
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betondachsteine mit Flechtenbildung • stellenweise baujahrtypische Feuchtigkeiten im Kellermauerwerk
wirtschaftliche Wertminderungen:	teilweise "gefangene Räume" (nur durch andere Zimmer begehbar)
Allgemeinbeurteilung:	Eine umfassende allgemeine Beurteilung ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich. Die besichtigte Wohnung befindet sich in einem guten Gesamteindruck. Größerer Instandhaltungstau war nicht erkennbar.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:	<p>Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der vorhandenen und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.</p> <p>Außenmaße Vorderhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 7,80 m x ca. 13,24 m <p>Anbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 9,80 m x ca. 9,11 m • ca. 11,74 m x ca. 5,99 m <p><u>Geschossfläche (wertrelevant):</u></p> <p>Mehrfamilienhaus: ca. 381,77 m²</p> <p>Bei der anrechenbaren (Haus)Grundstücksgröße von 525 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 0,7</p>
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wohn-/Nutzungsfläche(n):

Wohnung (EG vorne)	ca. 75 m ²
Wohnung (EG Anbau)	ca. 100 m ²
<u>Wohnung (OG/DG)</u>	<u>ca. 130 m²</u>
Insgesamt	ca. 305 m ²

Anmerkung:

Im Dachgeschoss wurden durch den Unterzeichner vereinzelt Kontrollmaße der lichten Höhe genommen. Hierbei wurden Einschränkungen im Badezimmer (2,13 m) sowie im Ankleidezimmer (2,12 m im Bereich der Gaube) festgestellt.

4.4 Nebengebäude

Massiv erstellte Garage mit Stahlschwingtor.

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen durch Holzzaun bzw. Hecken
- straßenseitiger Hof mit Waschbetonplatten/Betonverbundsteinpflaster belegt
- Außenschwimmbad
- Gartenhaus

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 47249 Duisburg, Steiermarkstraße 60 zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Huckingen	5		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Huckingen	19	1052	856 m ²

Das 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
Hausgrundstück	Dreifamilienhaus	525 m ²
Hausgarten	Garten	331 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		856 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in 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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.3.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.3.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen

Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (westlich Im Königsbusch---Ein- und Zweifamilienhäuser) **430 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	24.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 856 m ² Bewertungsteilbereich = 525 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.01.2024 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)	=	430,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	24.01.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	westlich Im Königsbusch---Ein- und Zweifamilienhäuser	bessere Lage	× 1,05	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	451,50 €/m ²
WGFZ	0,3	0,7	× 1,45	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	525	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	654,68 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 654,68 €/m ²	
Fläche	× 525 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 343.707,00 € <u>rd. 344.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 insgesamt **344.000 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertveränderungen im Bereich der Richtwertzone eingetreten sind.

E2

Aufgrund des besseren Wohnumfeldes gegenüber dem Bereich des Richtwertgrundstücks (direkte Lage an der A 59), hält der Unterzeichner einen Lagezuschlag in Höhe von 5 % für angemessen.

E3

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

5.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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.

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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG vorne	75		6,51	488,25	5.859,00
	2	Wohnung OG/DG	100		6,38	638,00	7.656,00
	3	Wohnung EG Anbau	130		6,38	829,40	9.952,80
	4	Garage		1	80,00	80,00	960,00
Summe			305	1		2.035,65	24.427,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.427,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.901,56 €
jährlicher Reinertrag	= 18.526,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 344.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 6.192,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.334,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,265
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 311.624,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 344.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	= 655.624,57 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -65.562,46 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 590.062,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	= 590.062,11 €
	rd. 590.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden anhand von veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen modellkonform auf Basis der WoFIV überschlägig ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.11.2021) der Stadt Duisburg abgeleitet.

Beim Mietspiegel 2021 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB wird für den Standort nicht erhoben.

Netto-Mietspiegel 2021 in Euro/m ²	Gruppe I vor 1948 bezugsfertig		Gruppe II zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig		Gruppe III zwischen 1961 und 1974 bezugsfertig		Gruppe IV zwischen 1975 und 1984 bezugsfertig		Gruppe V zwischen 1985 und 1994 bezugsfertig		Gruppe VI ab 1995 bezugsfertig	
	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
	Ab 30m ² bis 50 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,09 - 5,02 5,30	5,19 - 5,84 5,51	5,43 - 6,00 5,72	5,49 - 6,29 5,90	5,34 - 6,05 5,70	5,43 - 6,33 5,89	5,51 - 6,23 5,87	5,71 - 6,75 6,23	6,11 - 6,70 6,40	5,98 - 7,61 6,79	8,91 - 8,21 7,56
bis 70 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,88 - 5,47 5,17	5,07 - 5,70 5,38	5,30 - 5,80 5,56	5,53 - 6,18 5,86	5,33 - 5,79 5,57	5,49 - 6,27 5,89	5,52 - 6,07 5,80	5,80 - 6,52 6,16	5,85 - 6,83 6,34	5,91 - 7,52 6,72	6,73 - 8,25 7,48	7,78 - 8,09 7,94
bis 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,83 - 5,56 5,24	4,94 - 5,53 5,24	5,21 - 5,85 5,59	5,59 - 6,14 5,86	5,25 - 5,75 5,49	5,32 - 5,89 5,61	5,50 - 5,99 5,75	5,69 - 6,51 6,10	6,10 - 6,47 6,29	5,85 - 7,47 6,67	6,81 - 8,06 7,43	7,77 - 8,00 7,88
über 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,88 - 5,73 5,35	4,96 - 5,75 5,35	5,24 - 5,82 5,52	5,41 - 6,10 5,76	5,17 - 5,80 5,48	5,26 - 5,72 5,48	5,33 - 5,73 5,52	5,62 - 6,38 6,00	6,05 - 6,32 6,18	5,75 - 7,35 6,54	6,99 - 7,86 7,32	7,72 - 7,82 7,77

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Art der Wohnungen, hält der Unterzeichner einen Ansatz im oberen Bereich der (fiktiven) Spanne in Höhe 6,38 €/m² bzw. 6,51 €/m² für marktüblich.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig anfallende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich und zugleich regelmäßig nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind (vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten i. S. d. § 556 Abs. 1 S.2 BGB.

Unter die Verwaltungskosten fallen insbesondere die Kosten für Personal und Einrichtungen, Aufsicht und Geschäftsführung sowie den Gegenwert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer marktüblich aufgebracht werden müssen (§ 32 Abs. 3

ImmoWertV 2021).

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 2021 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG vorne:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.035,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	117,18
Summe			1.503,18 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG/DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.380,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	153,12
Summe			1.884,12 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG Anbau:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.794,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	199,06
Summe			2.344,06 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	105,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	19,20
Summe			170,20 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher anzusetzen, je unsicherer der nachhaltige Ertrag des Grundstücks ist. In den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes fließen u. a. marktbezogene Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Nachhaltigkeit solcher Erwartungen, Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammenfassend der erwartete Nutzen aus der Immobilie ein.

Bei positiven Erwartungen an die zukünftige Markt- und Objektentwicklung gibt sich ein Investor mit einer geringeren unmittelbaren Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind oder die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, wird der Erwerber nicht auf eine mögliche höhere Rendite in der Zukunft spekulieren, sondern bereits jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (S. 53) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser in Höhe von **1,8 %** mit einer Standabweichung von $\pm 1,7$ Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der (guten) Wohnlage,
- der Restnutzungsdauer sowie
- der aktuellen Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 2021) in Höhe von **1,8 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die im Verfahren verwendeten Wertermittlungsansätze wurden dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg entnommen. Die zugrunde liegenden Daten wurden für den Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2022 ermittelt. Es handelt sich um Jahresdurchschnittswerte. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt haben sich im Jahr 2023 deutlich verändert. Gestiegene Bauzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten, hohe Inflationsraten zu gestiegenen Baukosten, die Nachfrage in einzelnen Teilmärkten ist rückläufig. Sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch der Geldumsatz ist im Vorjahresvergleich stark rückläufig. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Marktanpassung der Daten an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV). Diese wird sachverständig mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10 % von (655.624,57 €)	-65.562,46 €
Summe	-65.562,46 €

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Dreifamilienhäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

Restnutzungsdauer

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

Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in Duisburg das von der AGVGA NRW entwickelte Modell angewendet.

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.

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (westlich Im Königsbusch---Ein- und Zweifamilienhäuser) **430 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	24.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Hausgarten
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 856 m ² Bewertungsteilbereich = 331 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.01.2024 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)	=	430,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	24.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	westlich Im Königsbusch---Ein- und Zweifamilienhäuser		× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Hausgarten	× 0,20	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	86,00 €/m²

WGFZ	0,3	keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	856	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	I-II		×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	86,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 86,00 €/m²	
Fläche	×	331 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 28.466,00 € <u>rd. 28.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 insgesamt **28.500 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Hausgärten sind an Wohnbaugrundstücke angrenzende Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, nicht als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind oder keine bauliche Nutzung aufweisen und zur sonstigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Grundstückstiefe von ca. 30 m.

Flächen dieser Art werden auf dem Duisburger Grundstücksmarkt je nach Lage und Einzelfall überwiegend zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt. Größere Abweichungen sind nicht auszuschließen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Duisburg, S. 28).

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage und Größe der Teilfläche ein Wertanteil von 20 % als angemessen angesehen.

6 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte ergeben sich aus der Summe der einzelnen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Hausgrundstück	590.000 €
Hausgarten	28.500 €
Summe	618.500 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung, Mietflächen und Mieteinnahmen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	618.500 €
Sicherheitsabschlag 5 %:	<u>30.925 €</u>
	<u>587.575 €</u>
	<u>rd. 588.000 €</u>

Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 47249 Duisburg, Steiermarkstraße 60

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Huckingen	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Huckingen	19	1052

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 mit rd.

588.000 €

in Worten: fünfhundertachtundachtzigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 5. Februar 2024



Lars Wegmann
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 16



Bild 1: Straßenansicht mit vorderem Anbau



Bild 2: Hauseingänge

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 16



Bild 3: Hauseingänge



Bild 4: rückseitige Ansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 16



Bild 5: Ansicht Garage und Anbauten



Bild 6: Treppenhaus zur Wohnung OG/DG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 16



Bild 7: Obergeschoss



Bild 8: Obergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 16



Bild 9: Obergeschoss



Bild 10: Obergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 16



Bild 11: Obergeschoss

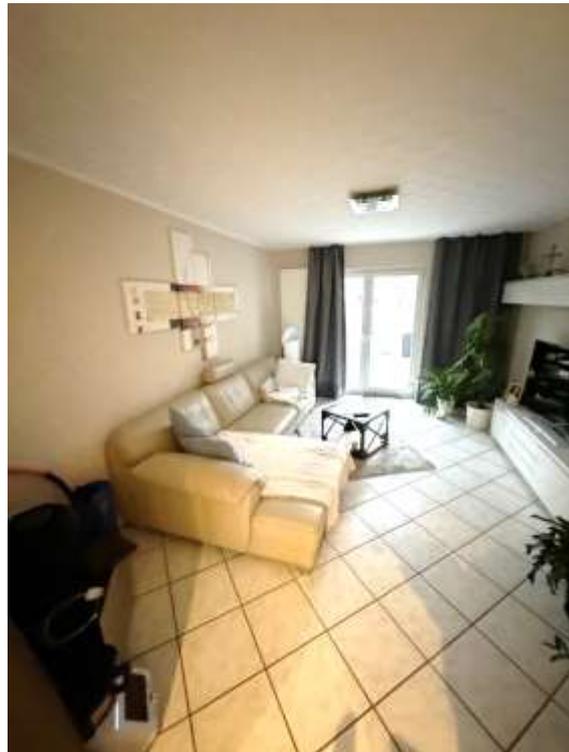


Bild 12: Obergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 16



Bild 13: Terrassenansicht auf dem Anbau

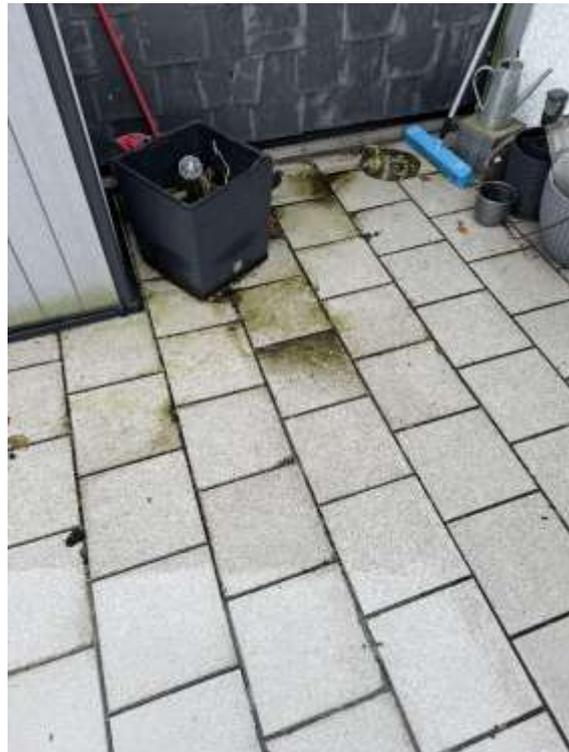


Bild 14: Terrasse Detailansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 16



Bild 15: Terrassenansicht auf dem Anbau



Bild 16: Gaube/Klimagerät

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 16



Bild 17: Dachgeschoss



Bild 18: Dachgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 16



Bild 19: Dachgeschoss Badezimmer mit eingeschränkter lichter Höhe



Bild 20: Dachgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 16



Bild 21: Ansicht Anbauten/Garten



Bild 22: Ansicht Gartenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 16



Bild 23: Kellergeschoss



Bild 24: Kellergeschoss mit Mauerwerksdurchfeuchtungen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 16



Bild 25: Kellergeschoss



Bild 26: Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 16



Bild 27: Kellergeschoss Heizungsanlage



Bild 28: Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 16



Bild 29: Kellergeschoss Wasseranschluss



Bild 30: Kellergeschoss Feuchtigkeitsmerkmale

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 16



Bild 31: Kellergeschoss Feuchtigkeitsmerkmale



Bild 32: Terrasse EG

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 4

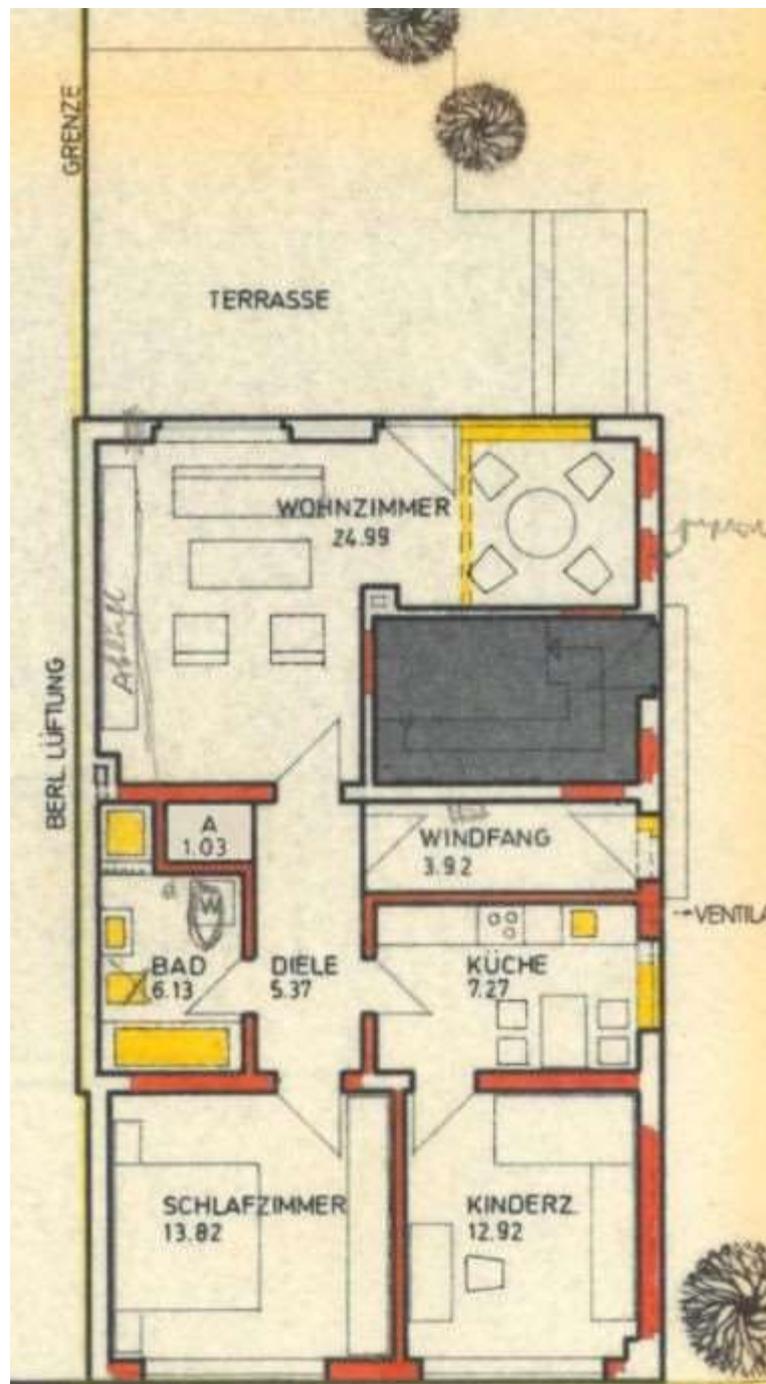


Bild 1: Erdgeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 2 von 4

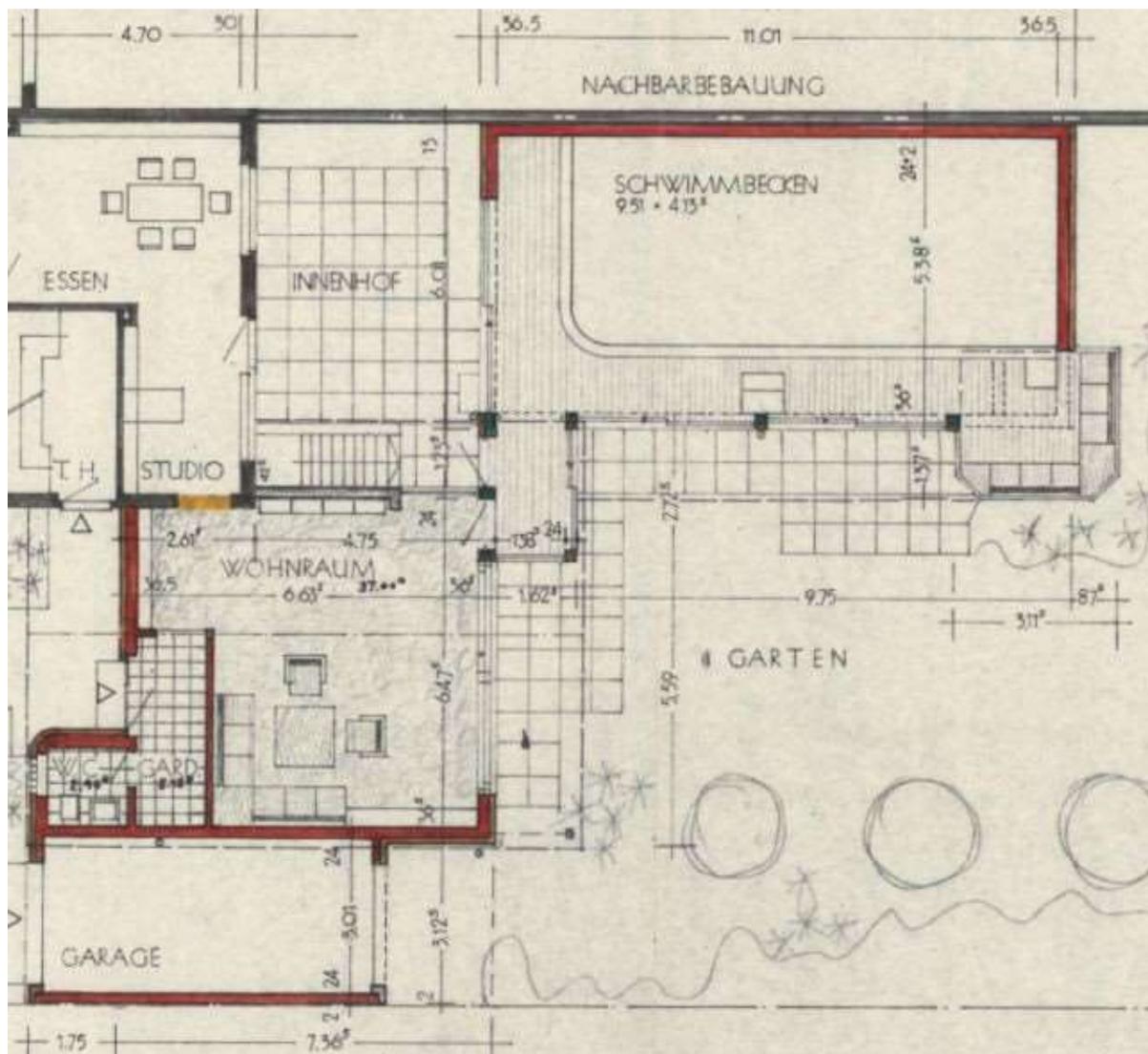


Bild 2: Erdgeschoss Anbauten Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 4 von 4

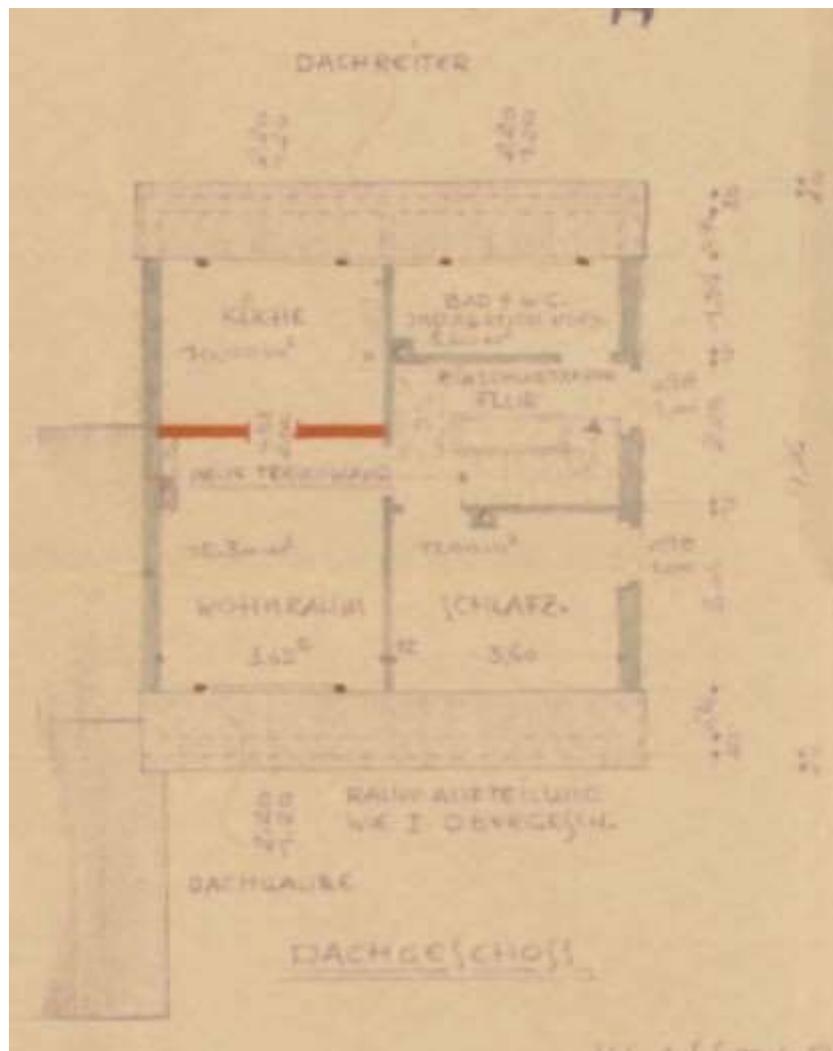


Bild 4: Dachgeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenzier über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

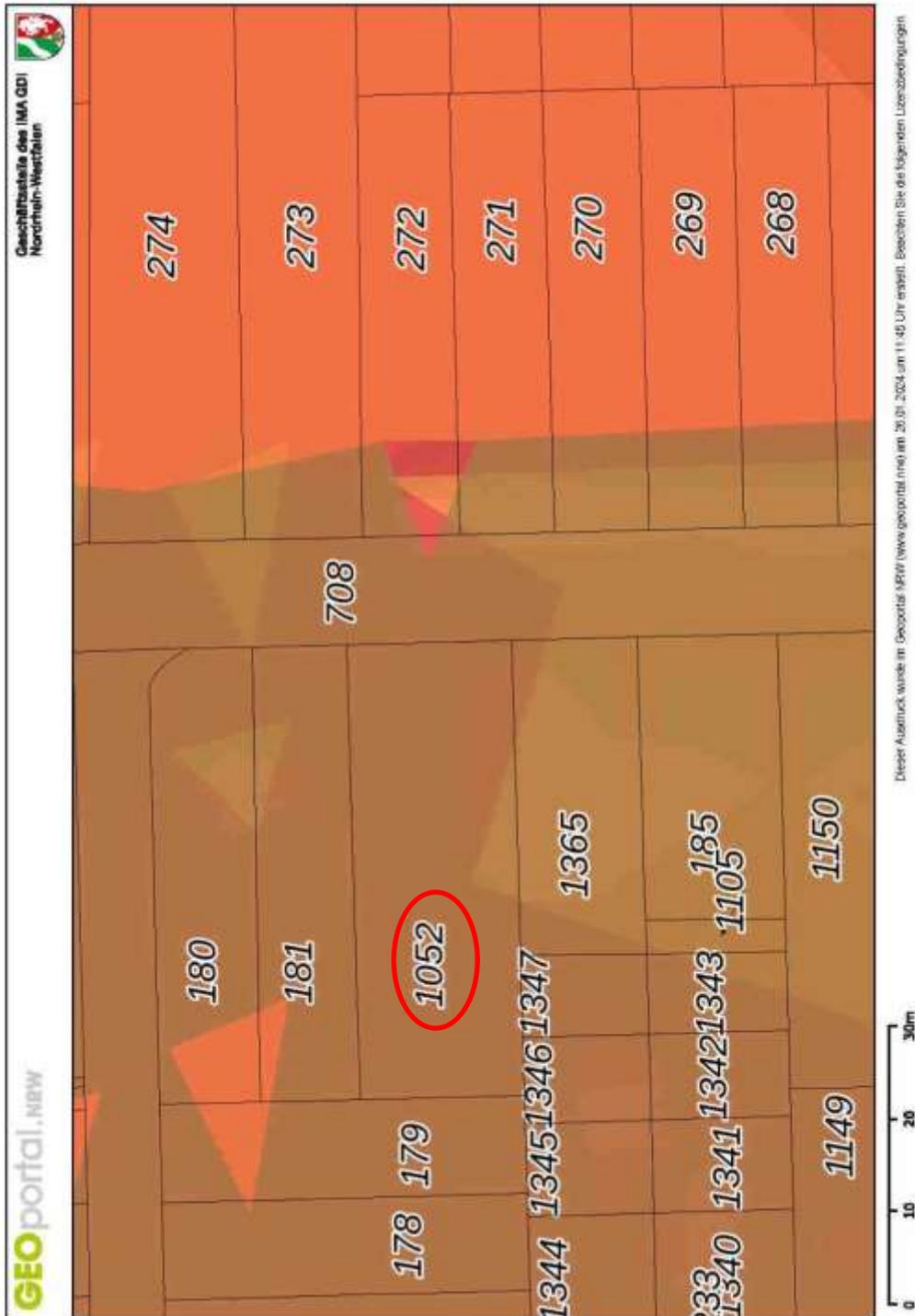
Seite 1 von 1



Quelle: TIM-online

Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

Seite 1 von 4



Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg

Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

Seite 2 von 4



Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen



Bauen & Wohnen

ALKIS

Flurstücke

Flurstücke

Flurstück

3285

Flurstück mit Flurstücksnummer

3285

Flurstück mit abweichendem Rechtszustand

----- Strittige Grenze

28/3

Zusammengehörende Flurstücksteile mit Überhaken

Grenzpunkt abgemarkt
Grenzpunkt, Art der Abmarkung nicht bekannt

Gebietsgrenzen

- Grenze der Flur
- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Region, Grenze des Landkreises
- Grenze des Regierungsbezirks
- Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Bezeichnungen

Bornheim Kreisangehörige Gemeinde, Stadt, kreisfreie Stadt

Schwabing Wohnplatz

Im Esch Gewannbezeichnung

Weitere Themen

Bauwerke

WMS Umgebungslärmkartierung 2017 Runde 3
Industriefläche, Nachtpegel L_{Night}

Industrie nachts

L_{night} / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

Gemeindegrenzen

Industriefläche, 24h-Pegel L_{den}

Industrie 24h

L_{den} / dB(A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

Gebäude

Gemeindegrenzen

Flugverkehr, Nachtpegel L_{Night}

Flugverkehr nachts

L_{night} / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

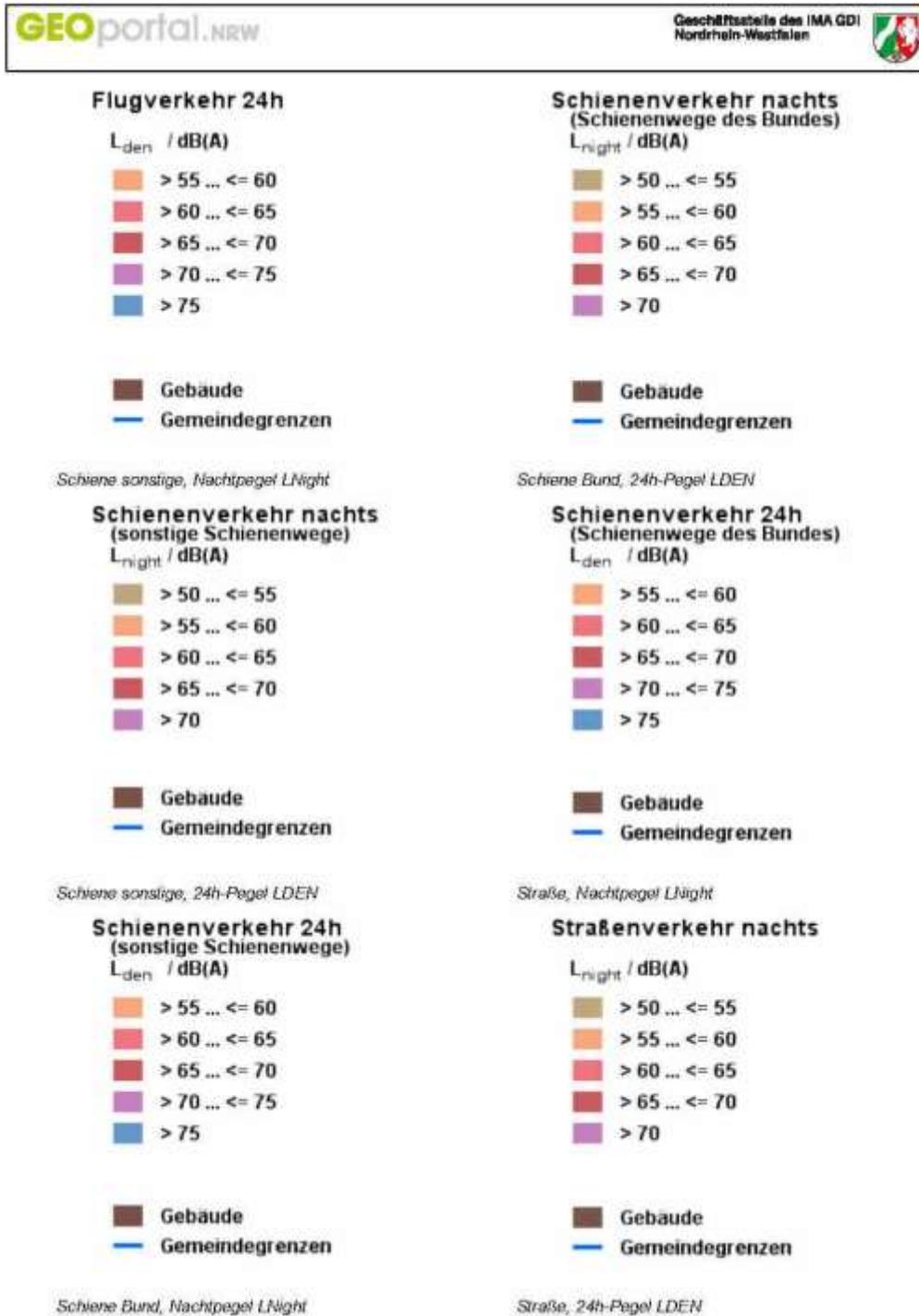
Gemeindegrenzen

Flugverkehr, 24h-Pegel L_{den}

Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg

Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

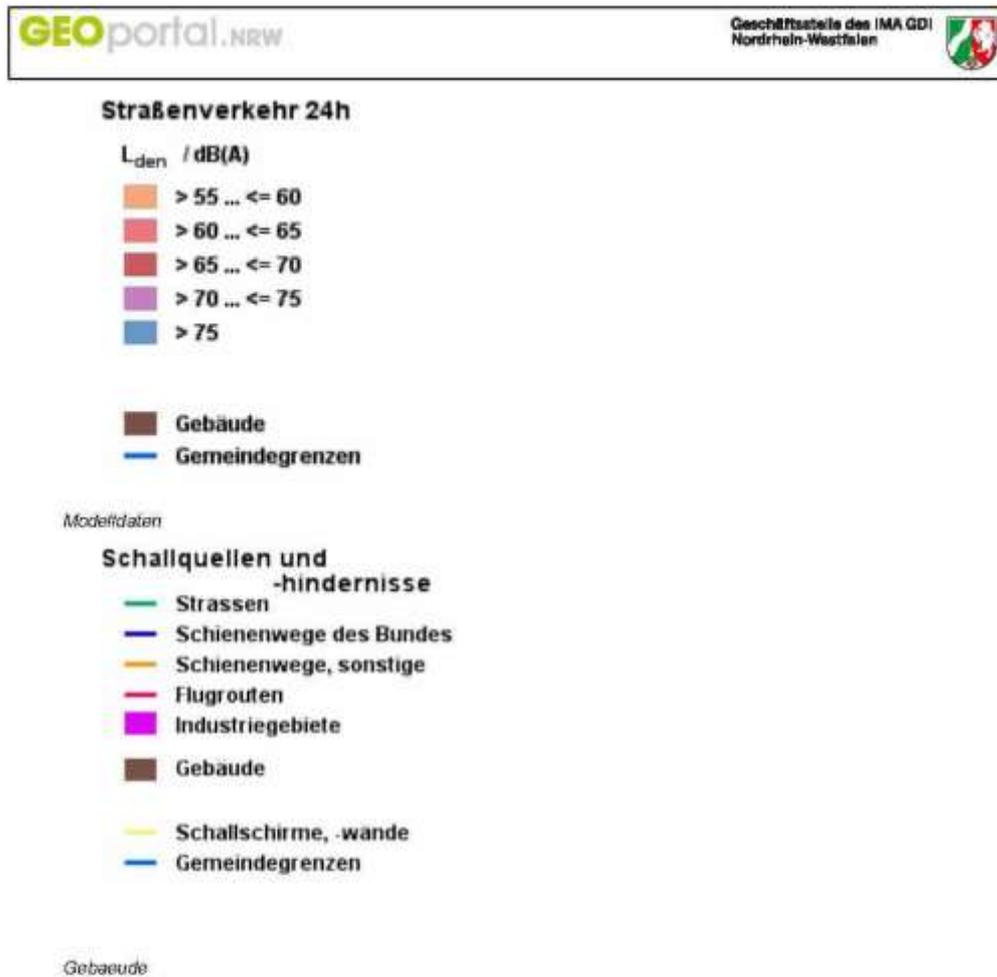
Seite 3 von 4



Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg

Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

Seite 4 von 4



Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg

Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

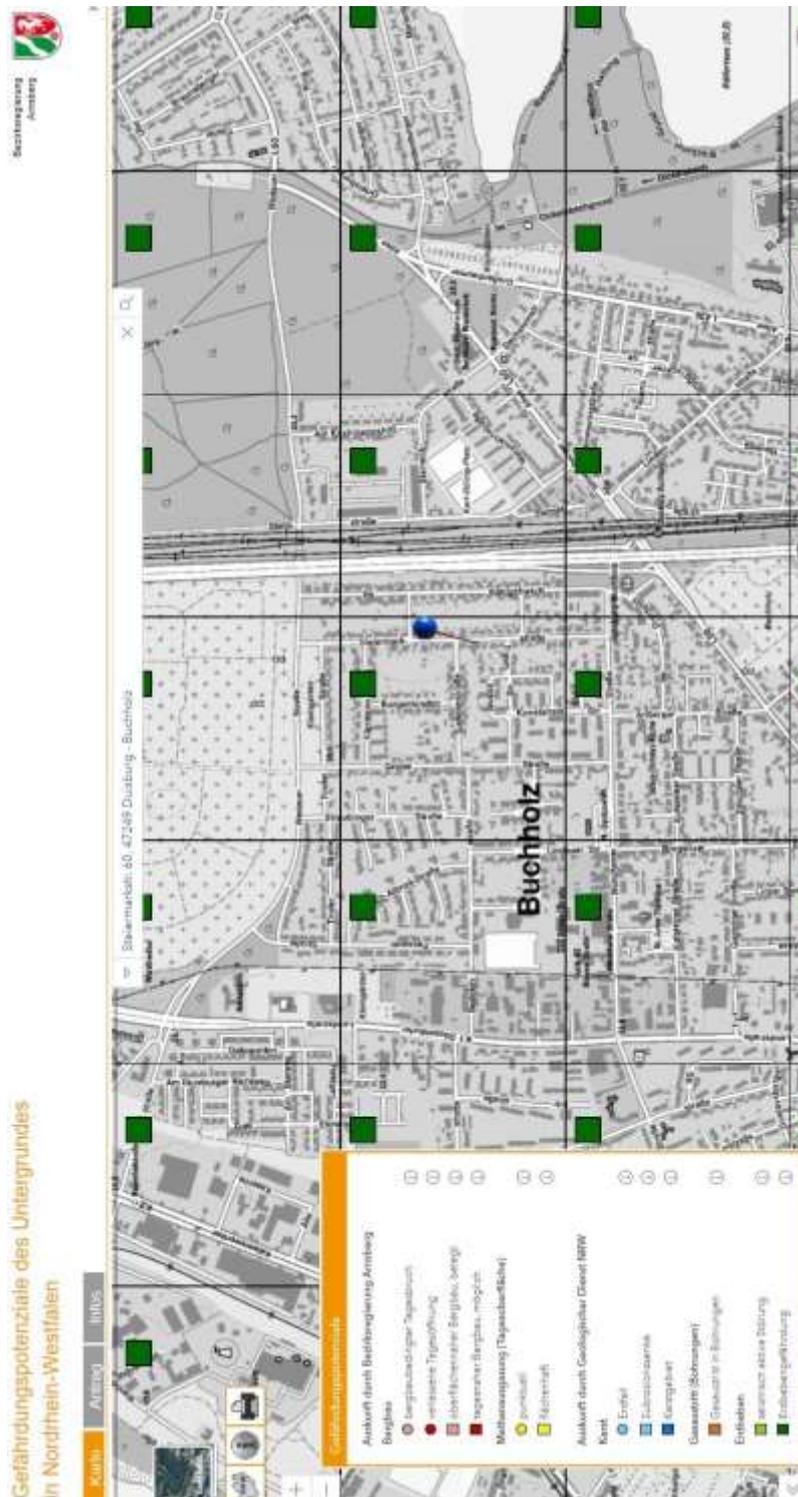


Abb. 1: Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/