

Auftraggeber:

Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 02.05.2024
Gutachten Nr. 470552406
Gericht AZ:106 K 056+057/23

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 63/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Rheintörchenstr. 36,38, 47055 Duisburg Flur 253, Flurstück 201** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links im Hause Rheintörchenstr. 36 sowie einem Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8** sowie für den **10/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Teileigentum an der Garage** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 17**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **10.04.2024** ermittelt mit



Sondereigentum Wohnung 110.800 €

(in Worten: einhundertzehntausendachthundert Euro)

Sondereigentum Garage 13.600 €

(in Worten: dreizehntausendsechshundert Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 54 Seiten. Hierin sind 43 Seiten Schrifteil und 8 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten und 1 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Rheintörchenstr. 36, 47055 Wohnung, WE 8, Garage Nr. 17 Gutachten Nr. 470552406

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 6 -
1.1 Auftrag.....	- 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 8 -
1.4 Eigentümer	- 10 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 10 -
1.6 WEG Verwalter	- 10 -
1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 10 -
1.8 Ortsbesichtigung	- 10 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 11 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 11 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 12 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 12 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 12 -
3 Beschreibungen.....	- 17 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 17 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 17 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 19 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 20 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 24 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 24 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 24 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 24 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 24 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 24 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 25 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 8 nebst Kellerraum	- 25 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 25 -

3.3.2 Innenansichten	- 25 -
3.3.3 Haustechnik	- 25 -
3.3.4 Garage	- 26 -
Es handelt sich hierbei um eine Reihengarage, in Massivbauweise errichtet. Flachdachkonstruktion mit Doppelflügeltür.	
	- 26 -
3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	- 26 -
3.5 Allgemeinbeurteilung	- 26 -
3.6 Zubehör	- 26 -
3.7 Mietverhältnis	- 27 -
3.8 Rechte und Belastungen.....	- 27 -
4 Wertermittlung.....	- 27 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 27 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 28 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV	- 30 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	- 32 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	- 32 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 8.....	- 36 -
4.4.3 Ertragswertberechnung Garage Nr. 17	- 38 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 8	- 40 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	- 41 -
7 Anlagenverzeichnis.....	- 43 -
7.1 Grundrisse	- 44 -
7.2 Wohnflächenaufstellung	- 47 -
7.3 Fotos	- 48 -
7.4 Flurkarte	- 49 -
7.5 Baulast	- 50 -
7.6 Altlast.....	- 51 -
7.7 Anliegerbescheinigung	- 53 -
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 54 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	106 K 056+057/23
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Mehrfamilienhäuser Haus Nr. 36 und 38 mit 14 Parteien, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss. 1. + 2. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, wobei die Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 36 im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet inkl. Kellerraum sowie die Garage mit Nr. 17 bezeichnet Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich um eine 3 Raum Wohnung Bestehend aus Wohnen, Eltern, Kind, Küche, Diele, Bad und Loggia bzw. Balkon. Die Wohnfläche beträgt rd. 68 m ² Zudem existiert ein Sondernutzungsrecht an der vor Dem Balkon liegenden Gartenfläche
	Adresse	Rheintörchenstr. 36,38, 47055 Duisburg
	Besonderheit	Die Wohnung ist vermietet
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	22.02.2024
	Ortstermin	10.04.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	10.04.2024

Gebäude	Baujahr	1968
	Wohnfläche	ca. 68 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 201 1.416 m ² (1.000(1.000))

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei	

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 8 gesamt	21.409,92 €
	Mietansatz	6,32 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	1,50 %
	Restnutzungsdauer	34 Jahre
	Rohertrag WE Nr. 8	rd. 5.200 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 8	rd. 1.500 €
	Reinertrag WE Nr. 8	rd. 3.700 €
	Vorläufiger Verkehrswert WE 8	rd. 110.800 €
	Vergleichswert	rd. 105.000 €
	BoG	./. 0 €
	Verkehrswert WE 8	110.800 €

Wertermittlung	Bodenwertanteil Garage Nr. 17 gesamt	3.398,40 €
	Mietansatz	50 €/Stck
	Liegenschaftszinssatz	1,50 %
	Restnutzungsdauer	34 Jahre
	Rohertrag Nr. 17	rd. 600 €
	Bewirtschaftungskosten Nr. 17	rd. 160 €
	Reinertrag Nr. 17	rd. 440 €
	Vorläufiger Verkehrswert Nr. 17	rd. 13.600 €
	BoG	./. 0 €
	Verkehrswert Nr. 17	13.600 €

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit 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 nicht. 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. Außerdem wird

darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten 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.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 22.02.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 29.02.2024).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

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) ein Gewerbebetrieb wird für das Sondereigentum nicht geführt
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
- d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen nicht

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Eine Bauakte über die ursprüngliche Errichtung existiert nicht. Es handelt sich hierbei um zwei unterkellerte Mehrfamilienhäuser, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, welches in Massivbauweise errichtet wurde.

Die Aufteilung in insgesamt 24 Miteigentumsanteile (14 Wohnungen und 10 Garagen) erfolgte mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 94/2001 vom 08.02.2001. Mit Nachtragerklärung Nr. 145/2001 vom, 12.03.2001 wurde bestimmt, dass keine Zustimmung zur Veräußerung erforderlich ist. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 01.02.2001. Eine Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgte am 29.02.2012, da zwischenzeitlich der Dachgeschossausbau zu 2 Wohnung realisiert worden war.

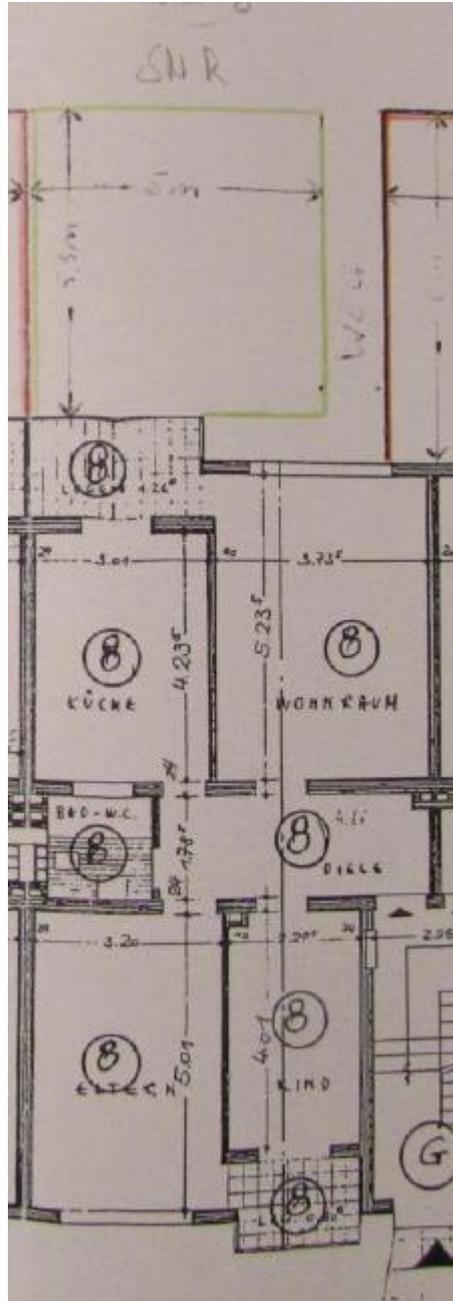
Gemäß Teilungserklärung handelt sich um eine 3 Raum Wohnung bestehend aus Diele, Bad, Wohnen, Eltern, Kind und Loggia. Die Wohnfläche beträgt rd. 68 m². Zudem besteht laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht des vor der Loggia liegenden Gartenbereichs

Die Wohnung ist seit 01.02.2016 vermietet.

Die Reihengarage ist seit 06.11.2015 vermietet

Sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum befinden sich in einem sauberen gepflegten Zustand. Das Sondereigentum wurde mit Einzug im Jahr 2016 umfassend modernisiert und renoviert.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme inkl. Warmwasser



Dem jeweiligen Eigentümer des mit Ziffer 8 gekennzeichneten Sondereigentums steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der vor seinem Sondereigentum gelagerten Grundstücksfläche zu, die sich in ihrer genauen Lage aus dem dieser Teilungserklärung als Anlage 1) beigefügten Plan ergibt und dort grün umlegt dargestellt ist. Die äußeren Begrenzungen betragen 5,3m, 5m, 5,3m und 2,2m.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.6 WEG Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag:

Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **10.04.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.8 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 10.04.2024 wurden die Prozessparteien durch Ladung vom 26.03.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben/Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung:

Es konnte sowohl das Sondereigentums als auch das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt. Die Verwendung von Innenaufnahmen wurde durch den Mieter und anwesenden Teil-Eigentümer untersagt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und ihr Mitarbeiter
Mieter und dessen Ex-Frau, Teil-Eigentümer, Hausmeister,
Vertreterin der WEG Verwaltung (Beirat)

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
- BauO NRW** Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
- EnEV** Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- GEG** Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
- ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
- WertR 2006** Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
- AGVGA-NW** Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
- SW-RL** Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
- VW-RL** Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- EW-RL** Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
- DIN 277** DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
- DIN 287** Wohn,- und Nutzflächenberechnung
- WoFIV** Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- II.BV** Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 10.04.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Mietrichtwerte für die Stadt Duisburg Stand 01.02.2024
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszüge vom 24.11.2023
- Die durch die WEG Verwaltung erteilten Auskünfte und übergebenen
- Teilungserklärungen . (Ur.Nr. 94/2001 und 145/2001)
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 01.02.2001 und 29.02.2012
- Liegenschaftskarte vom 04.03.2024
- Grundbuchakte vom 25.03.2024

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg, Grundbuch von Duisburg

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
19662	1	253	201	Gebäude- und Freifläche Rheintörchenstr. 36,38	1416

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1: **63/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 253, Flurstück 201 Gebäude- und Freifläche, Rheintörchenstr. 36,38

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 01.02.2001 mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss links im Hause Rheintörchenstr. 36 mit einem Kellerraum Nr. 8

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 19655 bis Nr. 19678). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet an Grundstücksflächen. Dem jeweiligen Eigentümer des mit Ziffer Nr. 8 gekennzeichneten Sondereigentums steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der vor seinem Sondereigentum gelagerten Grundstücksfläche zu, die sich in ihrer genauen Lage aus dem dieser Teilungserklärung als Anlage 1) beigefügten Plan ergibt und dort grün umlegt dargestellt ist.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 08.02.2001 nebst Ergänzungsurkunde vom 12.03.2001 (Ur-Nr. 94/01 und 145/01, Notar XX) Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 19179,5 hierher übertragen, eingetragen am 21.03.2001

Zu 1/ Die Teilungserklärung ist bezüglich des Gegenstandes des Sondereigentums geändert. An den Einheiten Nr. 7 und Nr. 14 des Aufteilungsplanes (Blatt 19661 und 19668) besteht kein Teileigentum mehr, sondern nunmehr Wohnungseigentum. Bezug Bewilligung vom 14.03.2012 (Ur- Nr. 542/2012, Notar XX) Eingetragen am 23.04.2012

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd Nr. der Eintragung 1

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 253 Nr. 121 – zur Zeit eingetragen in Duisburg Blatt 7435 – Das gleiche Recht steht allen Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Flurstücks 121 sowie allen Personen zu, die zu dem Flurstück 121 gehen oder fahren wollen oder von diesem Flurstück kommen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01. Juni 1967 eingetragen am 09. Juni 1967 in Duisburg Blatt 7435 und mit dem belasteten Grundstücken nach Blatt 19179 übernommen am 06. Oktober 2000 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil übernommen in die Blätter 19655 bis 19678 am 21. März 2001

Nebenstehende Grunddienstbarkeit lastet infolge Fortschreibung nunmehr auf Flur 253, Flurstücke 179 und 183 jetzt eingetragen in Duisburg Blatt 19179 und Flur 253, Flurstücke 180,181 und 182 eingetragen in Duisburg Blatt 7435. Eingetragen am 06. Oktober 2000 in Duisburg Blatt 7435 und von Duisburg Blatt 19179 mit dem belasteten Miteigentumsanteil in die Blätter 19655 bis mit 19678 übertragen am 21 März 2001

Lfd Nr. der Eintragung 3

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 253 Nr. 184 – zur Zeit eingetragen in Duisburg Blätter 19679 bis 19698. Bezug. Bewilligung vom 29.01.2001 (Notar XX, Ur- Nr. 72/2001). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen am 05.02.2001 in Blatt 19179 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil unter Anpassung der Blatt Nr. des herrschenden Grundstücks eingetragen in die Blätter 19655 bis 19678 am 21.März 2001

Lfd Nr. der Eintragung 4

Grunddienstbarkeit – Überbauduldungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 253 Nr. 184 – zur Zeit eingetragen in Duisburg Blätter 19679 bis 19698. Bezug. Bewilligung vom 08.02.2001 und die Ergänzungsurkunde vom 12. März 2001 (Ur-Nr. 94/2001 und Ur-Nr. 145/2001, Notar XX) Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen am 05.02.2001 in Duisburg Blatt 19655 bis 19678 am 21.März 2001

Lfd Nr. der Eintragung 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 056/23) Eingetragen am 24.11.2023

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg, Grundbuch von Duisburg

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
19671	1	253	201	Gebäude- und Freifläche Rheintörchenstr. 36,38	1416

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1: **10/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 253, Flurstück 201 Gebäude- und Freifläche, Rheintörchenstr. 36,38

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 01.02.2001 mit Nr. 17 bezeichneten Garage

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 19655 bis Nr. 19678). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet an Grundstücksflächen.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 08.02.2001 nebst Ergänzungsurkunde vom 12.03.2001 (Ur-Nr. 94/01 und 145/01, Notar XX) Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 19179,5 hierher übertragen, eingetragen am 21.03.2001

Zu 1/ Die Teilungserklärung ist bezüglich des Gegenstandes des Sondereigentums geändert. An den Einheiten Nr. 7 und Nr. 14 des Aufteilungsplanes (Blatt 19661 und 19668) besteht kein Teileigentum mehr, sondern nunmehr Wohnungseigentum. Bezug Bewilligung vom 14.03.2012 (Ur- Nr. 542/2012, Notar XX) Eingetragen am 23.04.2012

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd Nr. der Eintragung 1

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 253 Nr. 121 – zur Zeit eingetragen in Duisburg Blatt 7435 – Das gleiche Recht steht allen Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Flurstücks 121 sowie allen Personen zu, die zu dem Flurstück 121 gehen oder fahren wollen oder von diesem Flurstück kommen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01. Juni 1967 eingetragen am 09. Juni 1967 in Duisburg Blatt 7435 und mit dem belasteten Grundstücken nach Blatt 19179 übernommen am 06. Oktober 2000 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil übernommen in die Blätter 19655 bis 19678 am 21. März 2001

Nebenstehende Grunddienstbarkeit lastet infolge Fortschreibung nunmehr auf Flur 253, Flurstücke 179 und 183 jetzt eingetragen in Duisburg Blatt 19179 und Flur 253, Flurstücke 180,181 und 182 eingetragen in Duisburg Blatt 7435. Eingetragen am 06. Oktober 2000 in Duisburg Blatt 7435 und von Duisburg Blatt 19179 mit dem belasteten Miteigentumsanteil in die Blätter 19655 bis mit 19678 übertragen am 21 März 2001

Lfd Nr. der Eintragung 3

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 253 Nr. 184 – zur Zeit eingetragen in Duisburg Blätter 19679 bis 19698. Bezug. Bewilligung vom



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

29.01.2001 (Notar XX, Ur- Nr. 72/2001). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen am 05.02.2001 in Blatt 19179 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil unter Anpassung der Blatt Nr. des herrschenden Grundstücks eingetragen in die Blätter 19655 bis 19678 am 21. März 2001

Lfd Nr. der Eintragung 4

Grunddienstbarkeit – Überbauduldungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 253 Nr. 184 – zur Zeit eingetragen in Duisburg Blätter 19679 bis 19698. Bezug. Bewilligung vom 08.02.2001 und die Ergänzungsurkunde vom 12. März 2001 (Ur-Nr. 94/2001 und Ur-Nr. 145/2001, Notar XX) Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen am 05.02.2001 in Duisburg Blatt 19655 bis 19678 am 21. März 2001

Lfd Nr. der Eintragung 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 057/23) Eingetragen am 24.11.2023

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	kreisfreie Stadt Duisburg
Stadtbezirk	Duisburg Mitte
Stadtteil	Wanheimerort

Makrolage

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl erzeugenden Industrie zu einem bedeutenden Industriestandort. Städtebaulich ist Duisburg stark durch Industrieanlagen dieser Zeit geprägt, die heute teils noch genutzt und teils in Parkanlagen eingebunden sind, oder wie im Innenhafen durch Unternehmen und Kulturbetriebe genutzt werden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt. Er prägt die Wirtschaft der Stadt genauso wie die Eisen- und Stahlindustrie. Die traditionelle Stahlproduktion und Metallverarbeitung in Duisburg konzentriert sich zunehmend auf die Erzeugung von Hightech-Produkten.

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit Mercatorhalle und Spielkasino sind neue Anziehungspunkte in der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser beheimatet. Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie „Duisburger Stadtwald“, „Revierpark Mattlerbusch“ mit Niederrhein-Therme, zwei botanische Gärten, „Landschaftspark Duisburg-Nord“ auf einem ehemaligen Hüttengelände, „Sechs-Seen-Platte“ und Zoo, um nur einige Angebote zu nennen. Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und hat



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

auch durch die Universität Duisburg-Essen als Wissenschafts- und High-Tech-Standort gewonnen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Wanheimerort des Stadtbezirks Duisburg Mitte

Wanheimerort ist ein Stadtteil von Duisburg im Stadtbezirk Mitte mit 18.301 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2023). Wanheimerort liegt südlich der Duisburger Innenstadt. Im Norden liegt der Stadtteil Hochfeld. Im Osten befindet sich der südliche Teil des Stadtteils Neudorf mit dem „Sportpark Wedau“. Im Süden befinden sich die Stadtteile Wanheim-Angerhausen, Buchholz und Wedau. Im Westen bildet der Rhein eine natürliche Grenze, der Stadtteil liegt rechtsrheinisch. Gegenüber auf der anderen Rheinseite liegt der Stadtbezirk Rheinhausen.

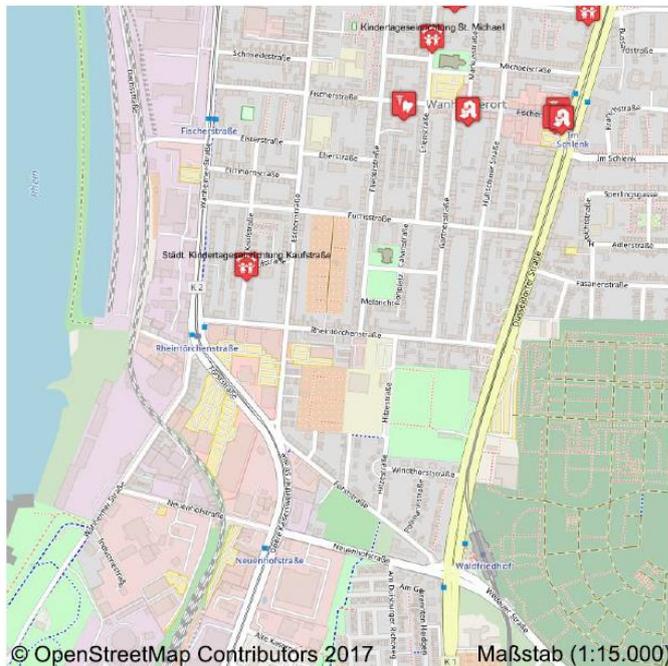
Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(1,8 km)
Apotheke	(0,6 km)
EKZ	(3,9 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(1,3 km)
Realschule	(2,6 km)
Hauptschule	(1,7 km)
Gesamtschule	(3,0 km)
Gymnasium	(2,6 km)
Hochschule	(4,4 km)
DB_Bahnhof	(1,3 km)
Flughafen	(12,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(3,8 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Duisburg-Wanheimerort (1,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Duisburg-Hochfeld Süd (1,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (3,8 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (13,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rheintörchenstraße (0,3 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2023

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage

Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt. Mittlere Breite von rd. 35 m und mittlere Tiefe von rd. 40 m

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

Die Straße Rheintörchenstraße ist als 2- spurige öffentliche Straße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen ausgebildet worden.

Immissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.

Wohn bzw. Geschäftslage

Es handelt sich um ein Mischgebiet in innerstädtischer Lage. Der Gebietscharakter wird geprägt durch 6 bis 9 Familienhäusern.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 07.03.2024 wird bescheinigt, dass für das Grundstück der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff BauGB abgegolten ist. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls abgegolten.

Grenzverhältnisse

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Es liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom Amtsgericht Duisburg vor. In Abteilung II (siehe Punkt 2.4) sind Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 12.03.2024 ist das Bewertungsgrundstück als Verdachtsfläche erfasst.



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

die angefragte Fläche ist unter der Nr. **AS 2006** als Verdachtsfläche eingetragen.

Es handelt sich um einen Teilbereich eines ehem. Geländes einer chemischen Fabrik. Bodenuntersuchungen liegen mir zu der Fläche nicht vor.

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. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich 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 Schadstoffarten 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.

Das Sondereigentum verfügt lediglich über einen kleinen Gartenanteil ohne einen Anbau von Nahrungspflanzen. Daher wird dieser Auskunft keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 14.03.2024 liegen für das zu bewertende Grundstück keine Baulasteintragen vor.

Denkmalschutz

gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 06.03.2024 wird bescheinigt, dass das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt wird.

Wohnungsbindung

Gemäß E-Mail der Stadt Duisburg vom 04.03.2024 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Duisburg vom 22.04.2024 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 503 Wanheimerort/Buchholz mit Aufstellungsbeschluss vom 18.12.192.

Art der Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Bauweise	o
Zahl der Vollgeschosse	IV
GRZ/GFZ	0,4/1,1

Den Bebauungsplan finden Sie auch auf den Internetseite der Stadt Duisburg unter:

Bauleitplanung - Übersicht über Bebauungspläne und Flächennutzungsplanänderungen | Geoportal und Eingabe der Nr. 503

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Mischgebiet (MI) aus

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe	Bauland
-------------------	---------

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung zwei unterkellerte Mehrfamilienhäuser, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,

Energetische Eigenschaften wurde nicht vorgelegt

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus der Bauakte.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes zwei unterkellerte Mehrfamilienhäuser, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,

Baujahr 1968

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Faserzementplattenverkleidung
Dachkonstruktion	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppenhaus	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Fußböden	Keller: Betonboden mit Estrich Eingangsflur mit Kunststeinbelag
Türen	Eingangstür mit Glasausschnitt Wohnungseingangstüren – Holztüren mit Holzzargen

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Fernwärme inkl. Warmwasser
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen

Ver.- und Entsorgungsanlagen, eingezäunter Gartenbereich

Modernisierung/

Instandhaltung

Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand. Das Treppenhaus inkl. der Balkone und Garagen wurden gemäß Auskunft des Beirats im Jahr 2023 renoviert bzw. modernisiert

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 8 nebst Kellerraum

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung

Es handelt sich hierbei um eine 3 Raum Wohnung bestehend aus Diele, Bad, Wohnen, Eltern, Kind und Loggia. Zudem besteht laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht des vor der Loggia liegenden Gartenbereichs

Raumaufteilung

die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.

Abgeschlossenheit

Wohnungen abgeschlossen

Wohnfläche

ca. 68 m²

Belichtung, Besonnung
und Belüftung

gut

Grundrissgestaltung

gut

Modernisierung/

Instandhaltung

das komplette Sondereigentum wurde im Jahr 2015/2016 vollständig renoviert.

3.3.2 Innenansichten

Innenwände

Tapete bzw. Raufaser gestrichen

Fußböden

Laminat

Deckenflächen

tapeziert und gestrichen

Türen

Holzeingangstür mit Holzzarge

Innentüren – Holztürblätter und Holzzargen

Fenster

Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung, Baujahr 1996

Sanitäre Installation

Bad mit Waschbecken, WC, Dusche, Heizung – Handtuchhalter,

Boden in grau gefliest, Wände mit hellen weißen Wandfliesen

inkl. umlaufender Bordüre bis ca. 1,30 m hoch gefliest,

Besondere Bauteil

Loggia, kleiner Gartenanteil

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage

Fernwärme

Warmwasserversorgung

über Fernwärme

Stromversorgung bauzeittypische Elektroinstallation

3.3.4 Garage

Es handelt sich hierbei um eine Reihengarage, in Massivbauweise errichtet. Flachdachkonstruktion mit Doppelflügeltür.

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahrs-, objekt- und nutzungstypisch eingestuft werden. Sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum befinden sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand.

Nennenswerte Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Duisburg im Stadtteil Wanheimerort

Das Gebäude weist einen gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Die zu bewertende Wohnung weist ebenfalls einen gepflegten Unterhaltungszustand auf

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage als durchschnittlich bis gut eingestuft.

3.6 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

3.7 Mietverhältnis

Das Sondereigentum ist seit dem 01.02.2016 vermietet, die Garage seit dem 06.11.2015. Die monatliche Kaltmiete beträgt 430,- €/monatlich, für die Garage wird ein Mietzins von 50,- €/monatlich veranschlagt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 35 € inkl. Heizungskosten, hierin enthalten ist eine Rücklage von 12,50 €/monatlich für die Instandhaltung. Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich auf rd. 17 €/monatlich.

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2022 rd. 40.500 €, auf das Sondereigentum entfallen rd. 406 €.

3.8 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diesen werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einer der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein gemäß § 24 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

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 so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Ertragswertverfahrens herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg vom 30.04.2024 vor.

Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	50902
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	240,00 €/m ² Stand 01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	Gärtnerstraße Mehrfamilienhäuser
Tiefe	30 m

¹ Quellennachweis GMB Duisburg 2023 und Boris.nrw vom 30.06.2023

Bewertungsstichtag: 06.06.2023

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	II-IV	III
Geschossflächenzahl	1,0	1,0

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein, so dass keine Anpassungen notwendig sind.

Bodenwert gesamt	$1.416 \text{ m}^2 * 240 \text{ €/m}^2$	=	339.840,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil WE 8	$339.840 \text{ €} * 63/1.000$	=	21.409,92 €
Bodenwert gesamt	$1.416 \text{ m}^2 * 240 \text{ €/m}^2$	=	339.840,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil Garage 17	$339.840 \text{ €} * 10/1.000$	=	3.398,40 €

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Mietspiegel der Stadt Duisburg gültig ab 01.02.2024 weist für Wohnungen bis 70 m² in mittlerer Wohnlage eine Mietpreisspanne zwischen 6,17 und 7,76 €/m² Wohnfläche auf.

Der tatsächlich gezahlte Mietzins beträgt $430 \text{ €} / 68 \text{ m}^2 = 6,32 \text{ €/m}^2$ und liegt somit innerhalb der Mietpreisspanne.



Online-Rechner qualifizierter Mietspiegel für Duisburg 2024

Wohnung

Ort, Straße und Hausnummer	Duisburg, Rheintörchenstr. 36
Wohnfläche	68 m ²
Baualtersklasse	Jahr 1949 bis 1969

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+6,19 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	0,00 %
Wohnmerkmale	0,00 % Wohnlage C +3,00 % Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken), durchgeführt 2010er +9,00 % Die Wohnung verfügt über eine Terasse, eine Dachterasse, oder einen Balkon über 7,5m ² 0,00 % Mittlere Badausstattung
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+12,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m ²	0,74 €/m ²
Mittlere monatliche Vergleichsmiete	6,93 €/m² 471,24 €
Mietspanne	6,17 €/m² - 7,76 €/m² 419,40 - 527,79 €

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (/i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

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 als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,7 %. +/- 2,1 für vermietetes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **1,50 %** ist unter Berücksichtigung

- der Mikrolage des Objektes und der gefragten Wohnungsgröße

zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Aufgrund des äußeren Zustandes des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums mit den vor rd. 8 Jahren durchgeführten Modernisierungen wird zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von **34 Jahren** für das Sondereigentum angenommen.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 8

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 8	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	68,00	6,32 €	430,00 €	5.160,00 €
Summe	68,00		430,00 €	5.160,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	5.160,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				5.160,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 8	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	68,00	6,32 €	430,00 €	5.160,00 €
Summe	68,00		430,00 €	5.160,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				5.160,00 €

Berechnung WE 8

Rohertrag		5.160,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*		
- Instandhaltungskosten je m ²	13,80 €	938,40 €
- Verwaltungskosten	420 €	420,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	103,20 €
- sonstige Betriebskosten je m ²	0,00 €	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	28,3%	1.461,60 €
jährlicher Reinertrag		3.698,40 €

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	1,50%	
Bodenwert	21.409,92 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-321,15 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		3.377,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	34	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	26,480	
Ertragswert des Wohngebäudes		89.422,96 €

Bodenwert	21.409,92 €
Vorläufiger Ertragswert	89.422,96 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	110.832,88 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	21,48

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	0,00 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	110.832,88 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>110.800,00 €</u>

4.4.3 Ertragswertberechnung Garage Nr. 17

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Garage Nr. 17	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	0,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Reihengarage	1,00	50,00 €	50,00 €	600,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				600,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Garage Nr. 17	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	0,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Garage Nr. 17	1,00	50,00 €	50,00 €	600,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			50,00 €	600,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				600,00 €

Berechnung Garage

Rohertrag			600,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*			
- Instandhaltungskosten je Stck	104,00 €	104,00 €	
- Verwaltungskosten	46 €	46,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	12,00 €	
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten		27,0%	162,00 €
jährlicher Reinertrag			438,00 €

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	1,50%	
Bodenwert	3.398,40 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-50,98 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		387,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	34	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	26,480	
Ertragswert		10.247,76 €

Bodenwert 3.398,40 €

Vorläufiger Ertragswert 10.247,76 €

Vorläufer Ertragswert Gesamt 13.646,16 €

Kennzahl Rohertragsvervielfältiger

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		0,00 €
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag		13.646,16 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungsstichtag		<u>13.600,00 €</u>

5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 8

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwertes für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1500 €/m ²		
Gemeinde	Duisburg		
Immobilienrichtwertnummer	5091001		
Baujahr	1955	1969	5 %
Wohnfläche	60-69 m ²	68 m ²	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	7	0 %
Geschosslage	1	1	0 %
Ausstattungsstufe	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.570 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		105.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.570 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 105.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Somit ergibt sich ein **Vergleichswert von rd. 105.000 €**

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) liegt mit rd. 5% über dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Ertragswert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für **den 63/1.000 Miteigentumsanteil** an den mit zwei Mehrfamilienhäuser bebauten Grundstück **Rheintörchenstr. 36,38 Duisburg, Flur 253, Flurstück 201** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8 mit gleichnummeriertem Kellerraum** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

110.800 €

(in Worten: einhundertzehntausendachthundert EURO)

ermittelt.

Der Verkehrswert für **den 10/1.000 Miteigentumsanteil** an den mit zwei Mehrfamilienhäuser bebauten Grundstück **Rheintörchenstr. 36,38 Duisburg, Flur 253, Flurstück 201** verbunden mit dem **Teileigentum Garage**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 17** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

13.600 €

(in Worten: dreizehntausendsechshundert EURO)

ermittelt.



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 02.05.2024

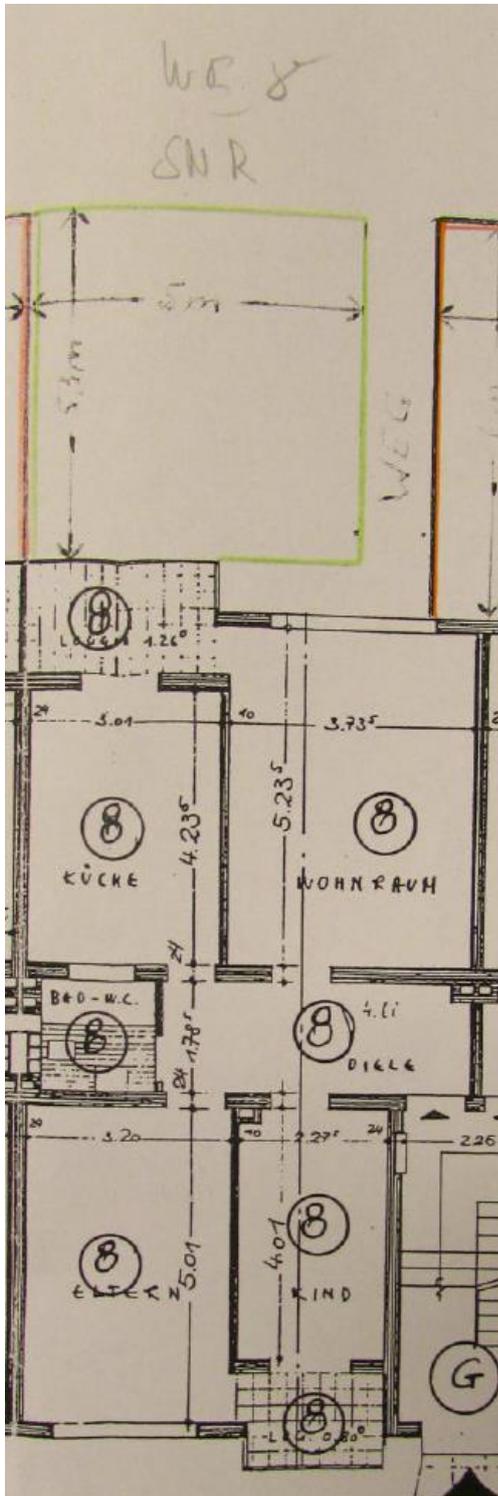
Kerstin Schick

Dipl. Bauingenieurin

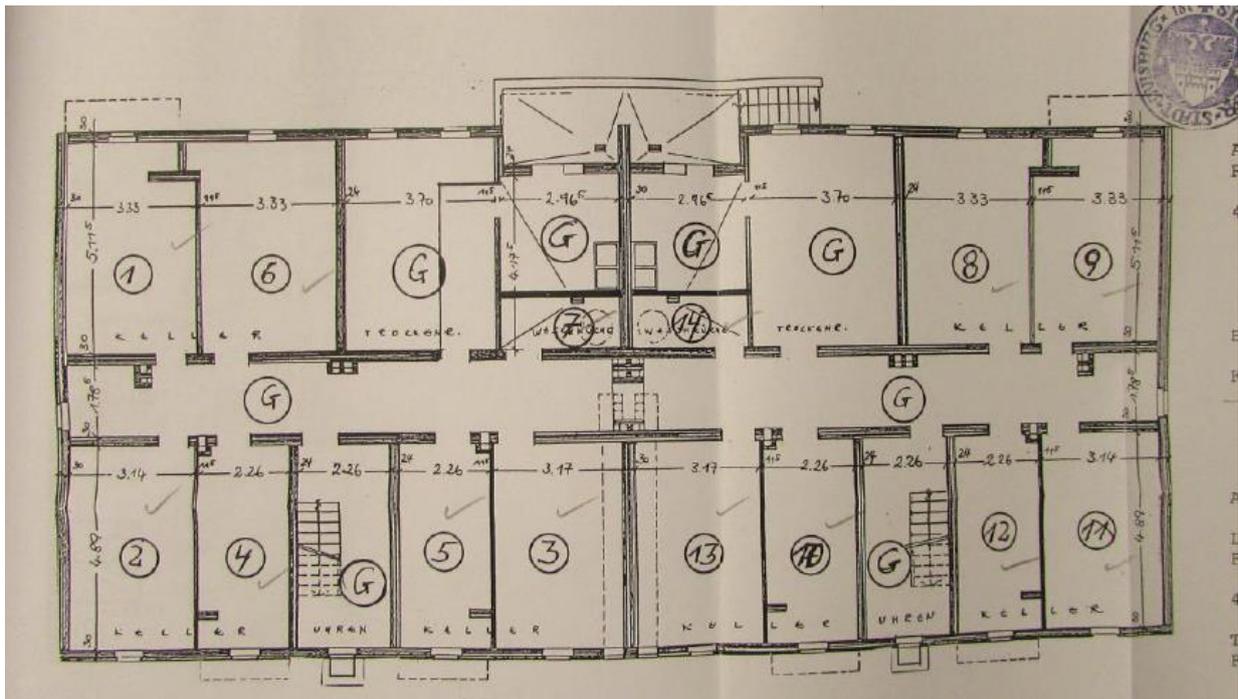
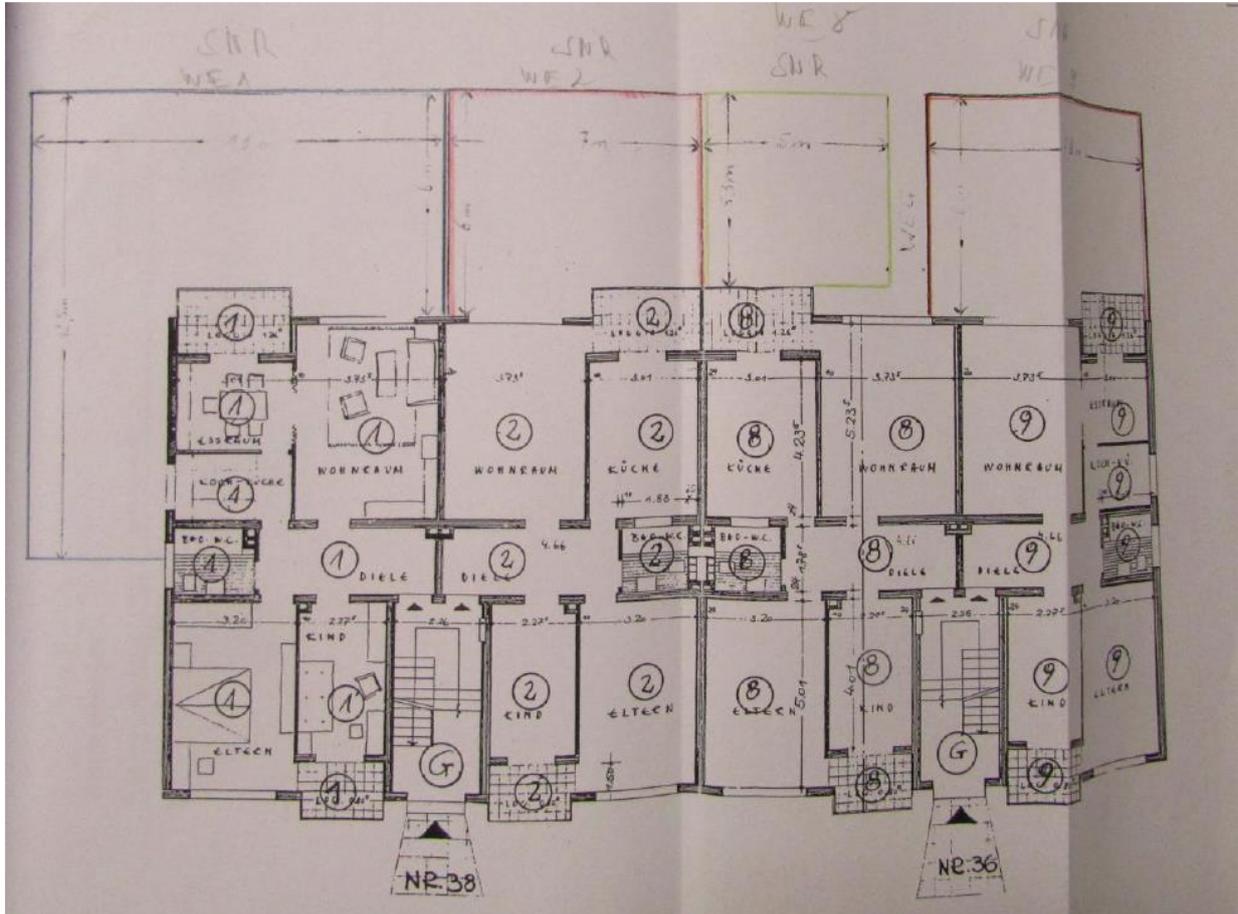
7 Anlagenverzeichnis

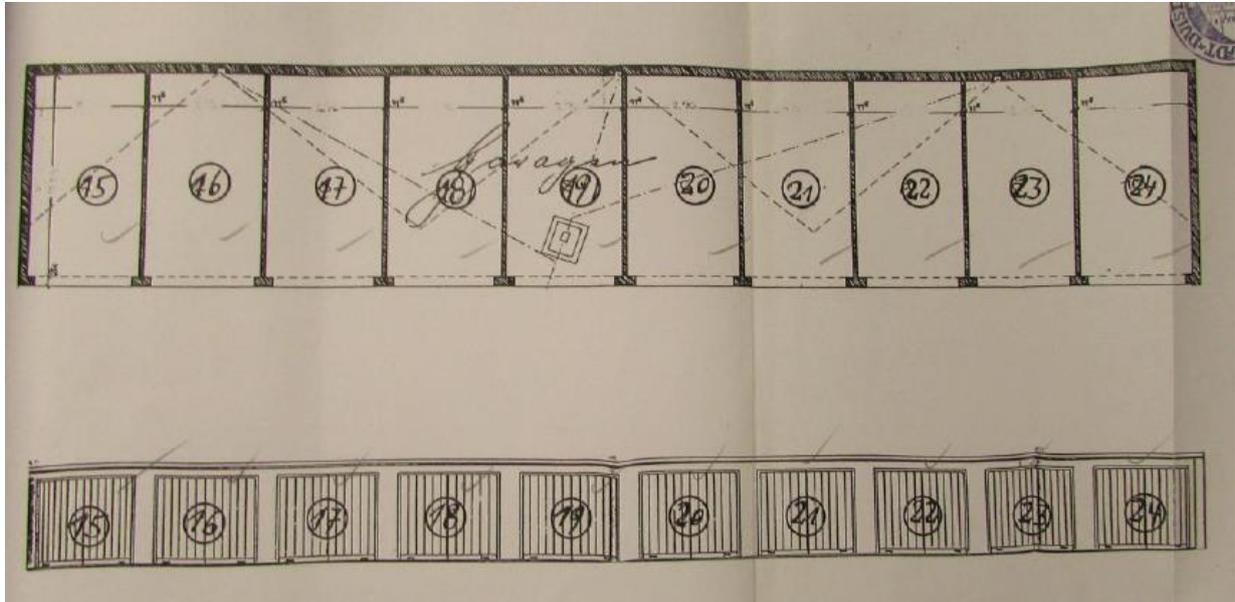
	Seite
7.1 Grundrisse	44
7.2 Wohnflächenaufstellung	47
7.3 Fotos	48
7.4 Flurkarte	49
Die Anlagen 7.5 bis 7.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
7.5 Baulast	50
7.6 Altlast	51
7.7 Anliegerbescheinigung	53
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	54

7.1 Grundrisse



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476





7.2 Wohnflächenaufstellung

	KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)	
	Ingenieurleistungen ▫ Beratung ▫ Planung ▫ Koordination ▫ Controlling	

Wohnflächenaufstellung Wohnung Erdgeschoss links WE 8, Rheintörchenstr. 36, 47055 Duisburg

Ebene	Raum / Ort	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Abzüge in m (Länge)	Abzüge in m (Breite)	Summe / Abzüge in m ²	Bemerkung	Zwischen- summe / Fläche in m ²	Faktor	Wohnfläche bereinigt in m ²	Raum- höhe in m
EG	Eltern	5,010	3,200	16,032	0,000	0,000	0,000		16,032	0,970	15,551	
EG	Kind	4,010	2,275	9,123	0,000	0,000	0,000		9,123	0,970	8,849	
EG	Diele	1,785	4,660	8,318	0,570	0,360	0,205		8,113	0,970	7,870	
EG	Bad	1,785	1,830	3,267	0,000	0,000	0,000		3,267	0,970	3,169	
EG	Wohnraum	5,235	3,735	19,553	0,000	0,000	0,000		19,553	0,970	18,966	
EG	Küche	4,235	3,010	12,747	0,000	0,000	0,000		12,747	0,970	12,365	
EG	Loggia	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,500	1,260	
Gesamt											68,029	

7.3 Fotos



7.4 Flurkarte



Stadt Duisburg
Katasteramt

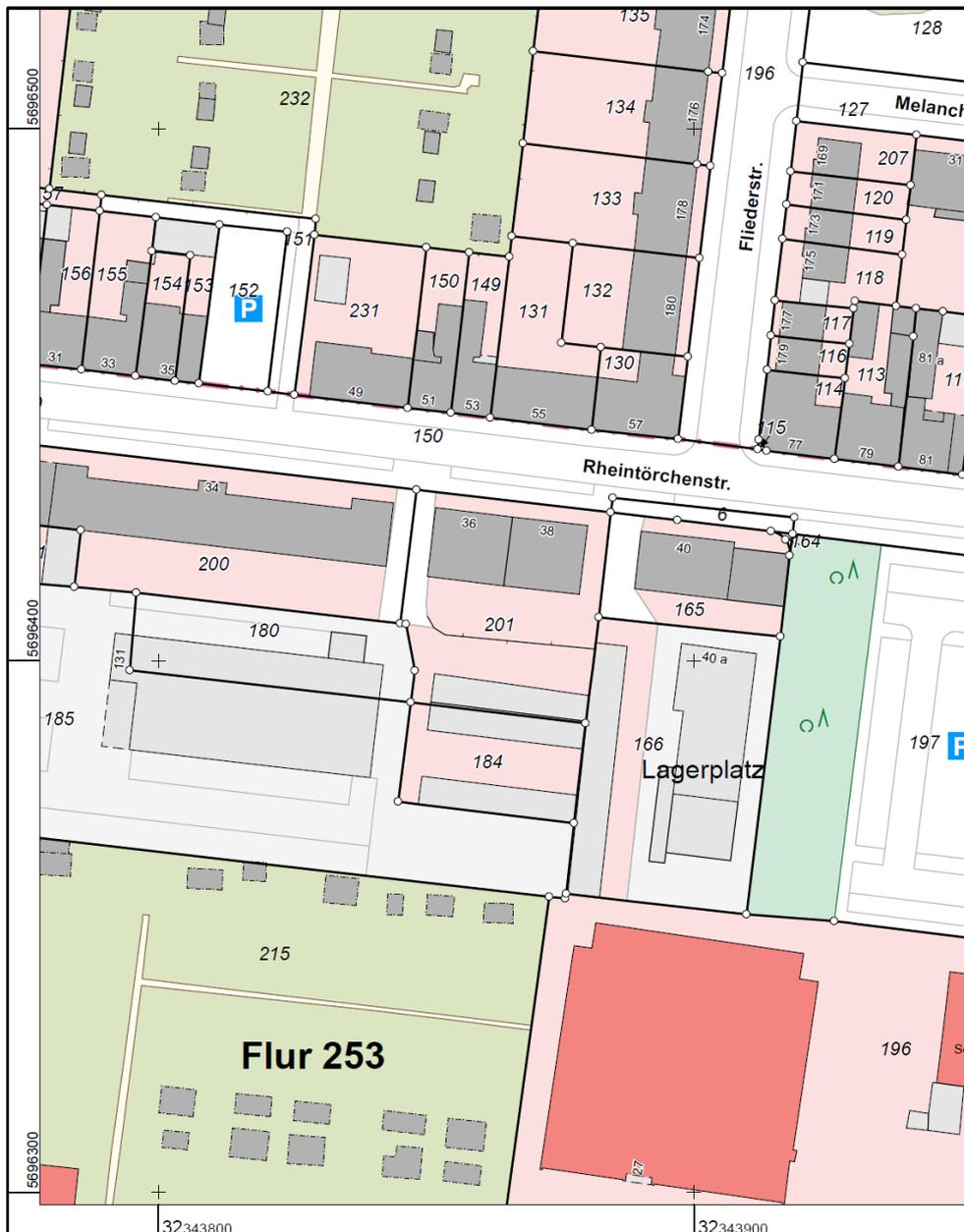
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 201
Flur: 253
Gemarkung: Duisburg
Rheintörchenstr. 36, Duisburg u.a.

Erstellt: 04.03.2024
Zeichen: EI-0418-2024



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.