

Amtsgericht Duisburg
Abt.: 106 K
Kardinal-Galen-Str. 124-132
47058 Duisburg

Moltkestr. 45
47058 Duisburg

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW 2008-02-149

Tel. 0203/3977995
Fax 0203/349278
Mobil 0172/6916620

uw@ulrich-winkler.de
www.ulrich-winkler.de



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

Datum: 31.01.2023
Az.: 1063/2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Homberg, Blatt 10568 eingetragenen **93,58/442,36 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47198 Duisburg, Saarstr. 132, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst dem Kellerraum Nr. 5**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde „nach äußerem Anschein“ zum Stichtag 29.11.2022 mit **rd. 311.000,00 €** ermittelt.

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

106 K 057/22

Es handelt sich hier um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es nicht sämtliche Anlagen enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg eingesehen werden

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	13
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.4	Außenanlagen.....	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand (tlw. aus Baubeschreibung entnommen).....	13
3.5.2.1	Wohnung.....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts (nach äußerem Anschein).....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18

4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Ertragswertermittlung.....	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
4.6	Vergleichswertermittlung.....	24
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	26
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	26
4.6.5	Vergleichswert	27
4.6.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	28
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.5	Verkehrswert (nach äußerem Anschein).....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
6	Verzeichnis der Anlagen	33

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
Objektadresse:	Saarstr. 132 47198 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Homberg, Blatt 10568, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 296 (313 m ²); Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 297 (173 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Duisburg vom 07.11.2022 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der im Beschluss näher bezeichneten Grundstücke ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	29.11.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.11.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und weitestgehend Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	
Mieter:	leerstehend

WEG – Verwaltung:	Gem. Teilungserklärung wird der erste Verwalter durch die Eigentümerversammlung bestellt. Nach meinen Erkenntnissen ist dieses noch nicht geschehen.
Hausgeld:	Ca. 282,00 €/mtl. (geschätzt mit 3,00 €/m ²)
Amtliche Hausnummer:	Saarstr. 132, 47198 Duisburg
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.09.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 06.05.2022 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Diese Gutachtenerstellung erfolgt nach dem „äußeren Anschein“, da nach Aufforderung eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich war.

Augenscheinlich sind Restarbeiten erforderlich, die lediglich pauschal berücksichtigt werden. Eine detaillierte Darstellung der Restarbeiten ist nicht möglich.

Gegebenheiten, die auf eine fehlende Innenbesichtigung beruhen, sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Gebäude- und Wohnungsbeschreibung wurden Teile aus der Baubeschreibung des Bauträgers übernommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt Duisburg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Duisburg (ca. 500000 Einwohner); Stadtteil Alt-Homberg im Stadtbezirk Homberg / Ruhrtort / Baerl

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Oberhausen-Zentrum (ca. 17,5 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 36,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 40, Anschlussstelle Homberg (ca. 2,0 km entfernt)

Bahnhof:
Duisburg (ca. 8,5 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 33,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtteilkern von Alt-Homberg;
Die Entfernung zum Stadtzentrum von Duisburg
beträgt ca. 8,0 km.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben;
Garten mit Nordwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:
insgesamt 486 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (nahe Kreuzungsbereich)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, eventuell Wärme aus öffentlicher Versorgung oder Wärmepumpe; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Schriftl. Auskunft vom 18.07.2022: Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topografische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab 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 der Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.</p> <p>Ferner weise ich darauf hin, dass für das Duisburger Stadtgebiet eine Bodenbelastungskarte erstellt wurde; hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen erhöhten</p>

Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus.

Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.09.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Homberg, Blatt 10568 folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1+2 (nur lastend auf dem Flurstück 296)
Fahr- und Gehrecht; Aufbaurecht; zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 202/4.
Eingetragen am 13.02.1950

Ifd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 2, Flurstücke 9858 und 9861,.
Eingetragen am 24.11.1958

Ifd. Nr. 4 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht und Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Homberg Flur 30, Flurstück 294. Eingetragen am 17.07.2017.

Ifd. Nr. 5 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Homberg, Flur 30, Flurstück 299 und Flurstück 298.
Eingetragen am 16.03.2018

Ifd. Nr. 6 Eigentumsübertragungsvormerkung für

- a)
- b)

Eingetragen am 14.09.2018

Ifd. Nr. 7 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Homberg, Flur 30, Flurstück 299 und Flurstück 298.
Eingetragen am 13.12.2019

Ifd. Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgericht Duisburg, 106 K 057/22. Eingetragen am 22.09.2022

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Demnach sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg, Baulastenblatt Nr. 13.405 folgende Baulasten eingetragen:

Lfd. Nr. 1 Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks

- Zu dulden, dass eine Fläche als Zufahrt gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW vom begünstigten Grundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird und
- Die Fläche als befahrbare Zufahrt im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW dient.

Lfd. Nr. 2 Vereinigungsbaulast im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW

Lfd. Nr. 5 Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks

- Zu dulden, dass eine Fläche als Zufahrt gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW vom begünstigten Grundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird und
- Die Fläche als befahrbare Zufahrt im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW dient.

Begünstigte Baulasten:

Lfd. Nr. 3 Abstandsflächenbaulast

Lfd. Nr. 4 Abstandsflächenbaulast

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst einer Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend (Restarbeiten erforderlich).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich 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. Ein evtl. angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat¹. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, bestehend aus 5 Wohnungen und einer Tiefgarage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig; unterkellert; Staffelgeschoss; freistehend
Baujahr:	2018 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	verputzt tlw. mit Riemchenklinker

3.2.2 Nutzungseinheiten

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen (Wohnungseigentum) Kellerräume und Tiefgarage

¹ Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau..., RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk / Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung Gas oder Fernwärme bzw. Wärmepumpentechnik
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	leichte Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Tiefgaragenabfahrt und im Sockelbereich. Restarbeiten erforderlich.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Tiefgarage (Tiefgarage, massiv, Betonboden) mit 5 Einstellplätzen

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen fehlen.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Staffelgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst dem Kellerraum Nr. 5.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte rd. 93,58 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 36,04 m²
- Schlafzimmer rd. 15,16 m²
- 1. Kinderzimmer rd. 12,81 m²
- Diele rd. 2,58 m²
- Garderobe rd. 3,76 m²
- Flur rd. 4,74 m²
- Bad rd. 8,27 m²
- WC rd. 2,29 m²
- Dachterrasse rd. 5,37 m²
- Abstellraum rd. 2,56 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand (tlw. aus Baubeschreibung entnommen)

3.5.2.1 Wohnung

Bodenbeläge: schwimmender Estrich, ansonsten keine Aussage möglich

Wandbekleidungen:	glatter Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen (lt. Baubeschreibung):	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Röhrenspan-Einlage, Dreifachverriegelung <u>Zimmertüren:</u> Laminattüren mit Röhrenspan-Einlage
sanitäre Installation:	keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums scheint gut. Sonst keine Aussage möglich
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
-----------------------	-------

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck, von den erforderlichen Restarbeiten abgesehen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts (nach äußerem Anschein)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 93,58/442 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47198 Duisburg, Saarstr. 132 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst dem Kellerraum Nr. 5 zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Homberg	10568	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Homberg	30	296	313 m ²
Homberg	30	297	173 m ²
Fläche insgesamt:			<hr/> 486 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,08
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	486 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.11.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 225,00 €/m ²	
GFZ	1,00	1,08	× 1,04	E1
Fläche (m ²)		486	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 234,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 234,00 €/m²	
Fläche	× 486 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 113.724,00 € rd. 114.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2022 insgesamt **114.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 93,58/442) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	114.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	114.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 93,580/442	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	24.136,02 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 24.136,02 € <u>rd. 24.100,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2022 **24.100,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung Staffelgeschoss	94,00		9,77	918,38	11.020,56
Summe			94,00	-		918,38	11.020,56

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.020,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.740,21 €
jährlicher Reinertrag	= 9.280,35 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 24.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 602,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.677,85 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 76 Jahren Restnutzungsdauer	× 33,876
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 293.970,85 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 318.070,85 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 318.070,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 22.410,18 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 295.660,67 €
	rd. 296.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus den Unterlagen der Bauakte übernommen.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohhertrag

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel 2021 der Stadt Duisburg, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Lage des WE:	EG
Gruppe:	VI (ab 1995)
Wohnlage:	normale Wohnlage
Wohnfläche:	über 90 m ²

	Netto-Miete in € gemäß Mietspiegel	Einflussfaktor "Energetische Ausst."	Einflussfaktor "Lage im Gebäude"	Einflussfaktor "Ausstattung"	Einflussfaktor "ETW"	Netto Miete in € angesetzt
Spanne	6,99 - 7,66					
Mittelwert	7,32					
angesetzter Wert	7,32	1,08	1,05	1,07	1,10	9,77

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA NRW² bestimmt.

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Um Wertsprünge zu vermeiden, soll eine jährliche Wertfortschreibung gem. Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Werte sind danach sachverständig zu runden³.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

² Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen

³ Vgl. EW-RL in Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 115. Ergänzung, Seite 2.04.4/17

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			373,00
Instandhaltungskosten		12,20	1.146,80
Mietausfallwagnis	2,00		220,41
Summe			1.740,21 (ca. 16 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

LZ

Nutzung: ETW
RND: 78 Jahre

LZ aus Tabelle [%] (des örtlichen GAA)	Einflussfaktor "Objektgröße"	Einflussfaktor "Lage"	Einflussfaktor "Eigennutzung"	Einflussfaktor "RND"	LZ [%] ermittelt
2,80	0,95	1,05	0,90	1,01	Rd. 2,50

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Gemäß örtlichem Gutachterausschuss wurde eine GND von 80 Jahren angesetzt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		

Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	36,0 %	55,0 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen

Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-7.410,18 €
• Restarbeiten in Tiefgarage, Zufahrt etc. -pauschal-	-35.000,00 €	
Summe		-7.410,18 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Restarbeiten -pauschal-	-15.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche

Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe -siehe unter Glossar-

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.350,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.350,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.11.2022	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage	1. OG	Staffelgeschoss	× 1,10	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	gehoben	× 1,20	
Wohnfläche [m ²]	75,00	94,00	× 1,05	
Anzahl Geschosse	3	3	× 1,00	
Baujahr	1951	2018	× 1,60	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	16	5	× 1,02	
Anzahl Whg. im Gebäude.	6	5	× 1,01	
Balkon / Terrasse	vorhanden	Dachterrasse	X 1,20	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.701,01 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 3.701,01 €/m²	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Die Anpassungen des Richtwertes an das Bewertungsobjekt wurden anhand der Umrechnungskoeffizienten, die im Rahmen der Ermittlung des Immobilienrichtwertes des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet wurden, sowie eigener Ableitungen durchgeführt.

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.701,01 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.701,01 €/m ²	
Wohnfläche	× 94,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 347.894,94 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 347.894,94 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 22.410,18 €	
Vergleichswert	= 325.484,76 € rd. <u>325.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2022 mit rd. **325.000,00 €** ermittelt.

4.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-7.410,18 €
• Restarbeiten Tiefgarage, Zufahrt etc. -pauschal-	-35.000,00 €	
Summe		-7.410,18 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Restarbeiten -pauschal-	-15.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **296.000,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit rd. **325.000,00 €**
ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen**

Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines

- **geeigneten Richtwertes**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten

Verfahrensergebnissen beträgt: $[296.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 325.000,000 \times 1,000] \div 2,000 =$ rd. **311.000,00 €**.

Die Grundstücke sind als wirtschaftliche Einheit zu sehen.

4.7.5 Verkehrswert (nach äußerem Anschein)

Der **Verkehrswert** für den 93,580/442,36 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47198 Duisburg, Saarstr. 132 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst dem Kellerraum Nr. 5

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Homberg	10568	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Homberg	30	296, 297

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2022 mit rd.

311.000 €

(in Worten: dreihundertelftausend Euro)

geschätzt.

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 31. Januar 2023



Hinweise zum Urheberschutz

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 5**

in **Duisburg, Saarstr. 132**

Flur **30**

Flurstücksnummer **296, 297**

Wertermittlungstichtag: **29.11.2022**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungs- sstufe	Beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	234,57	486,00	24.100,00
Summe:			234,57	486,00	24.100,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehr- familienhaus			93,58	2018	80	76

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	11.020,56	1.740,21 € (15,79 %)	2,50	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	3.308,51 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	28,22
Verkehrswert/Reinertrag:	33,51

Ergebnisse	
Ertragswert:	296.000,00 €
Vergleichswert:	325.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	311.000,00 €
Wertermittlungstichtag	29.11.2022

Bemerkungen: Die Bewertung erfolgte nach dem „**äußeren Anschein**“. Es sind Restarbeiten erforderlich.

Objekt: Wohnungseigentum im Staffelgeschoss eines II-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohnungen und einer Tiefgarage. Massiv, unterkellert, Staffelgeschoss. Der bauliche Zustand scheint gut. Über die Ausstattung des Wohnungseigentums kann keine Aussage getroffen werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage 2014
- [4] Rössler, Langner, Fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004
- [5] Grundstücksmarktbericht 2022 Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



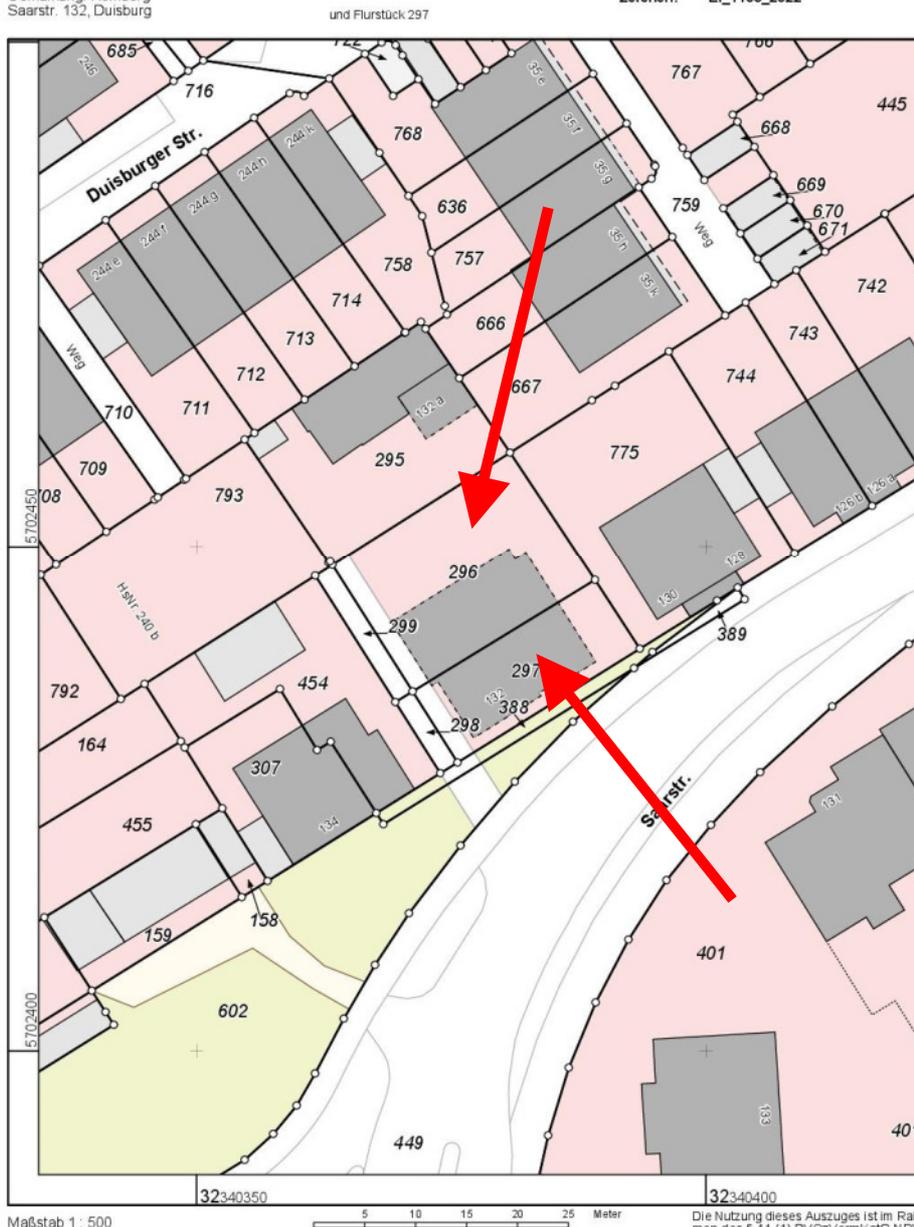
Stadt Duisburg
Katasteramt
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 296
Flur: 30
Gemarkung: Homberg
Saarstr. 132, Duisburg

Erstellt: 06.05.2022
Zeichen: EL_1103_2022



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

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

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjekts vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Ansicht des Hauseingangsbereichs



Bild 6: Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 8: Restarbeiten Tiefgarage

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Noch zu erstellende TG-Zufahrt



Bild 10: Noch einzubauendes Sektionaltor

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Ansicht Tiefgarage

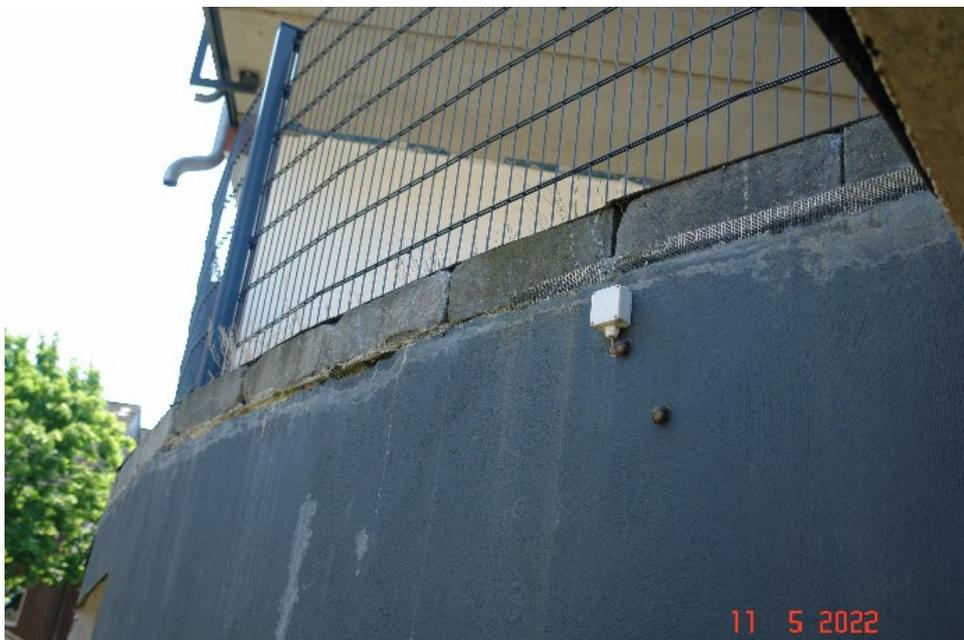
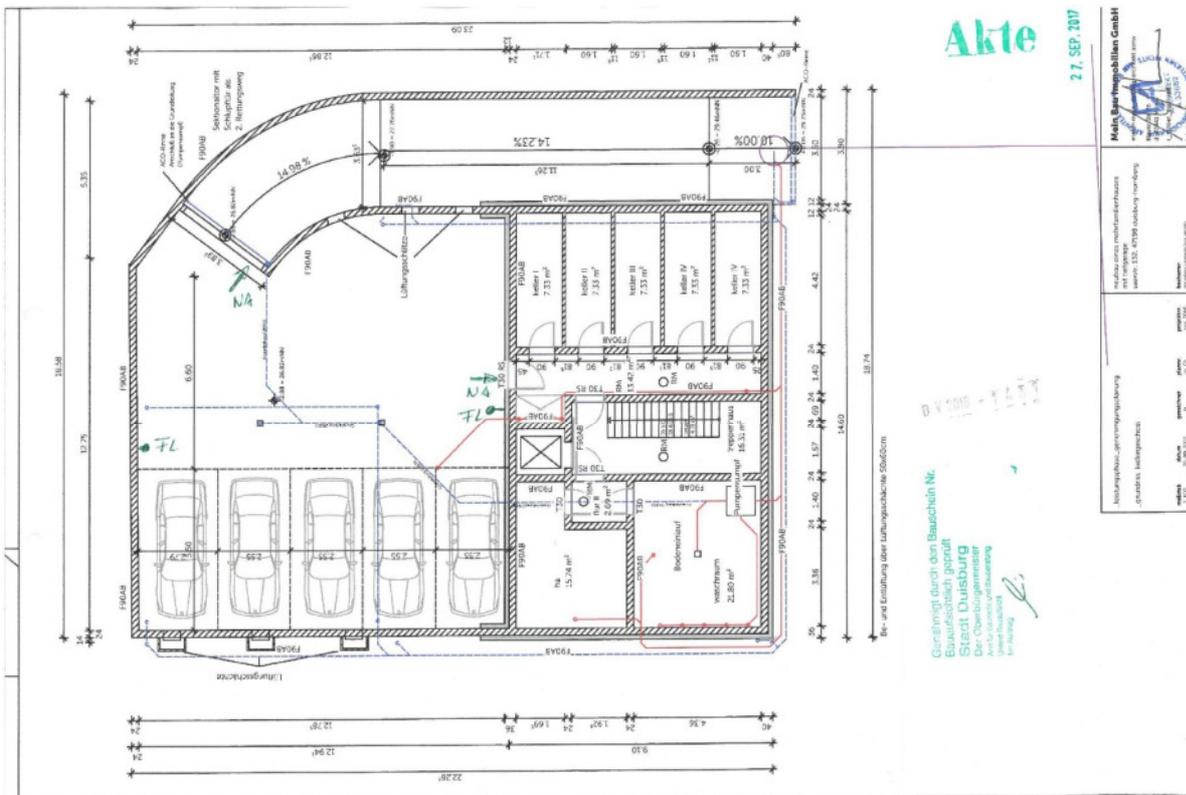


Bild 12: Leichte Feuchtigkeitsschäden im Bereich der TG-Zufahrt

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2



Kellergeschoss

