



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

1. **Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 356“

Gartenstraße 13 in 47226 Duisburg

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)

und über das mit einem

2. **Gartenhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 357“

Gartenstraße (o. Nr.) in 47226 Duisburg

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)



Einfamilienwohnhaus

Der **Verkehrswert** (Marktwert) des **Grundstücks** wurde zum Stichtag **11. April 2024** ermittelt mit

rd. 610.000,- €



Gartenhaus

Der **Verkehrswert** (Marktwert) des **Grundstücks** wurde zum Stichtag **11. April 2024** ermittelt mit

rd. 6.300,- €

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N (A L L G E M E I N E A N G A B E N)

- Bewertungsobjekt : 1. das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 356“
„Wohnhausgrundstück“
- und
2. das mit einem Gartenhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 357“
„Gartengrundstück“
- Postalische Anschrift : Gartenstraße 13
und
Gartenstraße o. Nr.
47226 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“ Stadtteil „Hochemmerich“)
- Auftraggeber : Amtsgericht Duisburg
Kardinal-Galen-Straße 124-132
47058 Duisburg
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Duisburg vom
06. Februar 2024
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240019AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 651 K 4/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 30. November 2023
→ Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58 mit der Bezeichnung „Rheinhausen“
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 19. Februar 2024

- schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 30. November 2023
- schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 13. Dezember 2023
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 08. Dezember 2023
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 30. November 2023
- Grundbuchauszug vom 13. Dezember 2023 in beglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- digitale Bauakte der Stadt Duisburg
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 11. April 2024
- etc.

Besichtigungstermin	:	11. April 2024
Wertermittlungsstichtag	:	11. April 2024
Qualitätsstichtag	:	11. April 2024

Allgemeine Hinweise:

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
1.1.	Wohnhausgrundstück	6
1.2.	Gartengrundstück	7
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	8
2.1.	Grundstück	8
2.2.	Grundbuchangaben	8
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	8
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	9
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	9
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	9
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	9
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	11
3.1.	Lagebeschreibung	11
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	13
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	13
3.4.	Schulische Versorgung	14
3.5.	Grundstücksform und –größe	14
3.6.	Überbau	16
3.7.	Topografie	17
3.8.	Baugrund	18
3.9.	Immissionen	18
3.10.	Erschließung	18
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	20
4.1.	Bauplanungsrecht	20
4.2.	Bauordnungsrecht	21
4.3.	Denkmalschutz	21
4.4.	Baulasten	21
4.5.	Altlastenkataster	23
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	24
6.	Objektbeschreibung	25
6.1.	Allgemein	25
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	27
6.3.	Raumprogramm	27
6.4.	Energetische Qualität	27
6.5.	Baubeschreibung	28
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus	28
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion	28
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	29
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	31
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	32
6.5.2.	PKW-Doppelgarage	32
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion	32
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	33
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	33
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	33
6.5.3.	Gartenhaus	33
6.5.3.1.	Gebäudekonstruktion	33

6.5.3.2.	Technische Gebäudeausstattung	34
6.5.3.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	34
6.5.3.4.	Besondere Bauteile	35
6.5.3.5.	Besondere Einrichtungen	35
6.5.4.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	35
7.	Technische Berechnungen	37
7.1.	Wohnflächenberechnung	37
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	38
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	39
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	39
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	39
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)	39
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)	40
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	40
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	41
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	41
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	42
9.	Verkehrswertermittlung des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 356)	44
9.1.	Bodenwert	44
9.1.1.	Bodenrichtwert	44
9.1.2.	Bodenwertermittlung	45
9.1.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	46
9.2.	Sachwertverfahren	48
9.2.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	48
9.2.2.	Sachwertermittlung	51
9.2.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	52
9.3.	Ertragswertverfahren	56
9.3.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens	56
9.3.2.	Ertragswertermittlung	58
9.3.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	59
9.4.	Verkehrswertermittlung	61
10.	Verkehrswertermittlung des Gartengrundstücks (Flurstück 357)	63
10.1.	Bodenwert	63
10.1.1.	Bodenrichtwert	63
10.1.2.	Bodenwertermittlung	63
10.2.	Vergleichswertverfahren	64
10.2.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens	64
10.2.2.	Vergleichswertermittlung	65
10.2.3.	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	66
10.3.	Verkehrswertermittlung	67
11.	Schlussbestimmung	68
12.	Verzeichnis der Anlagen	69

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

1.1. Wohnhausgrundstück

<h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über das mit einem</p> <p>Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 356“</p> <p>Gartenstraße 13</p> <p>47226 Duisburg (Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)</p> <p>zum Wertermittlungstichtag</p> <p>11. April 2024</p>		
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	268.000 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	610.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	600.000 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>610.000 €</u>
<p>in Worten: SECHSHUNDERTZEHNTAUSEND EURO</p>		

1.2. Gartengrundstück

<h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über das mit einem Gartenhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 357“ Gartenstraße o. Nr. 47226 Duisburg (Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“) zum Wertermittlungstichtag 11. April 2024</p>		
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	3.400 €
Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 21)	=	6.300 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>6.300 €</u>
in Worten: SECHSTAUSENDDREIHUNDERT EURO		

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : 1. das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 356“

„Wohnhausgrundstück“

und

2. das mit einem Gartenhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 357“

„Gartengrundstück“

Postalische Anschrift : Gartenstraße 13

und

Gartenstraße o. Nr.

47226 Duisburg

(Stadtbezirk „Rheinhausen“ Stadtteil „Hochemmerich“)

2.2. Grundbuchangaben

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

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 3550**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 5	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Rheinhausen</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>7</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>356</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Gartenstraße 13</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Hof- und Gebäudefläche</i>	
		Fläche	:		864 m²

Grundstück

lfd. Nr. 6	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Rheinhausen</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>7</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>357</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Gartenstraße</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Garten (Schrebergarten)</i>	
		Fläche	:		162 m²

Hinweise : Die Flächen wurden am 30. November 2023 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **5, 6**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 46 K 50/23).
Eingetragen am 21.09.2023.

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **5, 6**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 K 4/23).
Eingetragen am 13.12.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 30. November 2023 unterliegen die hier zur Bewertung anstehenden Grundstücke mit den

katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung :	Rheinhausen	Flur :	7
Flurstücke :	356, 357	Lage :	Gartenstraße 13 Gartenstraß o. Nr. 47226 Duisburg

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

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

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

In Duisburg leben rd. 508.700 Einwohner, davon rd. 128.000 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von rd. 25,2 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im April 2024 rd. 12,8 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,5 %) und des Bundesdurchschnittes (6,0 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 06. Juni 2024).

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

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“, westlich des Rheins sowie rd. 10 km südwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der seit dem Jahre 1975 der Stadt Duisburg zugehörige Stadtbezirk „Rheinhausen“ (vorher handelte es sich um eine eigenständige Kommune) weist auf einer Fläche von rd. 39 km² rd. 79.000 Einwohner auf, was einer Bevölkerungsdichte von rd. 2.025 Einwohner/km² entspricht; bei rd. 16.400 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil rd. 20,8 %) (Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, abgerufen 06. Juni 2024). Die fast hundertjährige sehr erfolgreiche Industriegeschichte des Stadtbezirks endete im August 1993 und gründete sich ursprünglich auf der Ansiedlung der Firma Krupp mit ihrem Hüttenwerk sowie der damit einhergehenden Produktion diverser Stahlsorten. Desweiteren waren zwei Zechen in Rheinhausen ansässig.

Mit einer Fläche von rd. 5 km² handelt es sich bei dem Stadtteil „Hochemmerich“ um den flächenmäßig zweitkleinsten Stadtteil des insgesamt fünf Stadtteile umfassenden Stadtbezirks. Er befindet sich im östlichen Bereichsgebiet des Stadtbezirks und war bis zur Eingemeindung der Stadt Rheinhausen in die Stadt Duisburg im Jahre 1975 einer der alten Siedlungskerne von Rheinhausen. Direkt an den Flusslauf des Rheins angrenzend sowie ausschließlich umgeben von weiteren Stadtteilen des Stadtbezirks verfügt er mit der „Brücke der Solidarität“ (Moerser Straße) sowie der Eisenbahnbrücke für Personen- (Regionalexpressverbindungen sowie Regionalbahnen) als auch Güterverkehr in Richtung Xanten und Krefeld über zwei wichtige Rheinquerungen innerhalb des Duisburger Stadtgebietes.

Im Stadtteil „Hochemmerich“ selbst leben rd. 18.400 Einwohner, davon rd. 6.400 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 34,8 % darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, abgerufen 06. Juni 2024).

Das mit dem Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaute Wohnhausgrundstück (Flurstück 356) grenzt zweiseitig an öffentliche Verkehrsflächen an. Bei dem westlich angrenzenden Straßengelände „Gartenstraße“, welchem es postalisch zugeordnet ist, handelt es sich um eine rd. 850 m lange Verkehrsfläche, die im Norden von der „Moerser Straße“ abzweigt und nach einem südlichen Verlauf in die „Krefelder Straße“ mündet als auch parallel zur „Friedrich-Ebert-Straße“ (L 473) verläuft. Während auf der östlichen Straßenseite Wohnhausbebauungen angesiedelt sind, befindet sich der „Volkspark Rheinhausen“, mit seinen diversen Grünflächen, dem „Volkspark Stadion“ sowie weiteren Sporteinrichtungen, welcher darüber hinaus bereits dem Stadtteil „Bergheim“ zugehörig ist, auf der gegenüberliegenden (westlichen) Seite der vorgenannten Verkehrsfläche.

Nördlich angrenzend an die verfahrensgegenständigen Grundstücke ist die „Günterstraße“ gelegen. In den ersten rd. 50 m noch mit PKW befahrbar, wird sie nach einer 90 Grad Kurve in nördlicher Richtung mit der Widmung „Mainstraße“ weitergeführt bzw. geht sie danach in einen rd. 200 m langen, in östlicher Himmelsrichtung verlaufenden Fuß- und Radweg über, welcher im Ende erneut für den PKW-Verkehr freigegeben ist und mittels dessen Inanspruchnahme die „Friedrich-Ebert-Straße“ erreicht werden kann sowie als Stichstraße Wohnhausgrundstücke in diesem Einzugsgebiet erschließt.

Eine sogenannte „Kleingartenanlage“ („KGV-Stadtmitte“) mit entsprechenden Verbindungswegen, welche nur eingeschränkt von den Pächtern dieser Grundstücke befahren werden dürfen, zeichnen darüber hinaus den Bereich zwischen „Gartenstraße“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ aus.

Das mit einem Gartenhaus bebaute Grundstück (Flurstück 357) verfügt lediglich über eine Grenze mit der öffentliche Verkehrsfläche „Günterstraße“, welche in dem direkten Einzugsbereich des Übergangs in den Fuß- und Radwegausbau als auch der 90 Grad Kurve gelegen ist. Es ist bereits Teil der vorgenannten Kleingartenanlage und wird von dem Wohnhausgrundstück nicht in Anspruch genommen.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch eine 1½- bis 2-geschossige, offene Bauweise, bestehend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch durch bauliche Anlagen der Kleingartenanlage geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteilzentrums „Hochemmerich“, in den nahe gelegenen Stadtteilzentren der weiteren Stadtteile „Rheinhausens“ als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 10 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Hochemmerich“, insbesondere im Bereich der zur Bewertung anstehenden Grundstücke, aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten, um eine **gute Wohnlage** handelt, welche als „nachgefragt“ zu klassifizieren ist, obwohl die Duisburger Wohnlagenkarte (am 19. Dezember 2023 beschlossen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg) den Bereich lediglich als „mittel“ deklariert.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Rheinhausen (600)
Ortsteil/Stadtteil	:	Hochemmerich (602)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	508.652 (Stand 31. Dezember 2023)

Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	79.089 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Hochemmerich“	:	18.379 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	rd. 38,68 km ²
Größe des Stadtteils „Hochemmerich“	:	rd. 4,94 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: www.duisburg.de, Abrufdatum 06. Juni 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 920 E, 924, 927, NE27, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt, innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der weiteren Nachbarstädte ist u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg Günterstraße“ sowie „Duisburg Willy-Brandt-Kolleg“ in einem Umkreis von rd. 300 - 500 m fußläufig zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, rd. 10 km entfernt, gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Gleichzeitig verfügt die Stadt Duisburg über sehr gute Anbindungen an das Bundesautobahnnetz. Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet. Auf der Nord-Süd-Achse kreuzen die Bundesautobahnen A 57, A 59 und die A 3 die Stadt, auf der West-Ost-Achse die A 40 und die A 42.

In einer jeweiligen Entfernung von rd. 9 - 13 km befinden sich die Autobahnauffahrten „Krefeld Gartenstadt“ sowie „Moers Kapellen“ zur Bundesautobahn A 57. In rd. 5,0 km sind die Anschlussstellen „Duisburg-Rheinhausen“ und „Duisburg-Homberg“ zur Bundesautobahn A 40 erreichbar.

Mit dem Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ in einer Entfernung von rd. 30 km ist ergänzend ein Zugang zum internationalen Luftverkehr gegeben.

3.) größere Städte in der Umgebung

Duisburg (Innenstadt)	:	rd. 10 km	Moers	:	rd. 10 km
Krefeld	:	rd. 17 km	Mülheim	:	rd. 20 km
Oberhausen	:	rd. 20 km	Essen	:	rd. 30 km
Düsseldorf	:	rd. 30 km	Bottrop	:	rd. 30 km
Köln	:	rd. 70 km			

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. in der Nachbarschaft und somit innerhalb des Stadtteils „Hochemmerich“ sowie in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilzentren des Stadtbezirks „Rheinhausen“ gegeben.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 10 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

3.4. Schulische Versorgung

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

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

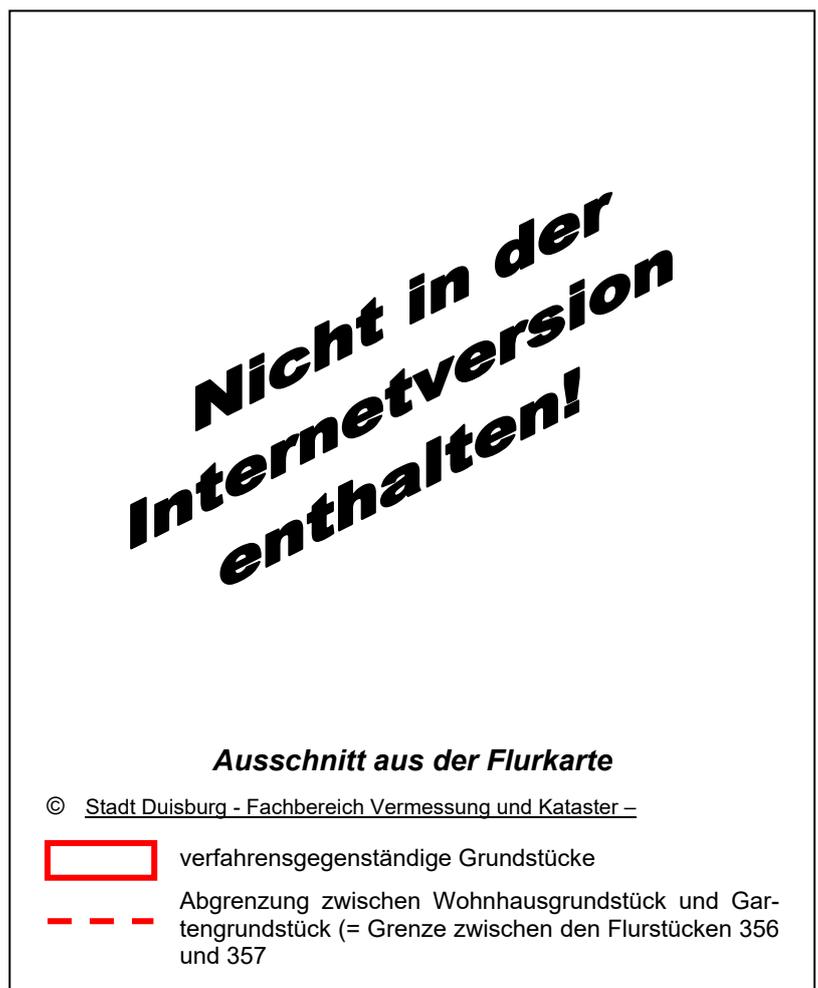
Im näheren Einzugsgebiet (u. a. auch in den Stadtteilen „Rumeln-Kaldenhausen“, „Rheinhausen-Mitte“, „Bergheim“ und „Friemersheim“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 5 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und -größe

Die zur Bewertung anstehenden Grundstücke befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“, westlich des Rheins und tragen die katastrischen Bezeichnungen „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstücke 356 und 357“. Es handelt sich dabei um ein mit einem Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebautes Wohnhausgrundstück (Flurstück 356) mit einer Größe von rd. 864 m² und einem Gartengrundstück (Flurstück 357), welches eine Größe von 162 m² besitzt und mit einem Gartenhaus bebaut ist.

Das Wohnhausgrundstück ist parallelogrammförmig zugeschnitten, grenzt als sogenanntes Eckgrundstück westlich an die „Gartenstraße“ und nördlich an die „Günterstraße“ an und ist postalisch der der erstgenannten Erschließungsanlage zugeordnet.

Während das freistehende Wohnhaus, mit Ausnahme eines südlichen Rücksprungs, rechteckig zugeschnitten und rd. 2,0 m von der nördlichen sowie rd. 7,8 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt gelegen ist, verfügt die



PKW-Doppelgarage ebenfalls über einen rechteckigen Zuschnitt, ist rd. 4,9 m von der nördlichen Grundstücksgrenze gelegen und besitzt zum Wohngebäude einen Abstand von rd. 7,0 m.

Das Gartengrundstück ist nahezu dreieckig zugeschnitten, wird von einer Kleingartenanlage in Anspruch genommen und ist mit einem rechteckig zugeschnittenen Gartenhaus bebaut. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich die Besichtigung der dortigen baulichen Anlage auf eine äußere Inaugenscheinnahme beschränkte und somit Informationen bezüglich der Ausführung und der Ausstattung des Bauwerks zur Gutachtenerstellung lediglich in geringfügigem Umfang vorliegen bzw. ermittelt werden konnten.

Darüber hinaus überschreitet die Gartenlaube die östliche Grundstücksgrenze (des Flurstücks 357), so dass es sich im vorliegenden Fall um den Tatbestand eines Überbaus im Sinne des § 912 BGG, auf welchen in Abschnitt „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens ergänzend eingegangen wird, handelt.

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

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

Ausmaße der Verfahrensflächen

Grundstück	nördliche Breite	südliche Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 356	41,9 m	30,6 m	24,0 m	864 m ²
Flurstück 357	1,0 m	11,9 m	24,0 m	162 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt^{1.)}.

§ 912 BGB „Überbau; Duldungspflicht“

- (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.
- (2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

Fußnote der Seite zuvor:

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

3.7. Topografie

Während die Oberfläche des Wohnhausgrundstücks im Wesentlichen eben angelegt und eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage aufweist, ist das Gartengrundstück im nordwestlichen Bereich leicht abfällig moduliert, verfügt jedoch ebenfalls über homogene Übergänge zu den angrenzenden Grundstücken.

Die Gebäudevorfläche des Wohnhausgrundstücks ist teilweise gärtnerisch angelegt als auch im Bereich des Hauseingangs plattiert sowie mit einer Eingangstreppe nebst Eingangspodest ausgestattet. Einfache Plattierungen sind unmittelbar vor der PKW-Doppelgarage vorzufinden und seitlich des vorgenannten Zufahrtbereiches sind Stellplätze existent, welche über Rasengittersteinen verfügen.

Rückwärtig (südlich) des Wohnhauses schließt sich zunächst ein plattierter Terrassenbereich sowie der Hausgarten des Wohnhausgrundstücks an.

Die Gartenfläche besteht im Wesentlichen aus einer Rasenfläche und zur östlich gelegenen Doppelgarage als auch zur Gebäudevorfläche führen plattierte Wege im erforderlichen Umfang.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen als auch Beleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls weitgehend existent.



Eingangsbereich



Hausgarten des Wohnhausgrundstücks



Bereich östlich des Wohnhauses

Das Gartengrundstück ist, soweit ersichtlich, im Bereich des Gartenhauses offensichtlich gepflastert sowie darüber hinaus mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern gärtnerisch angelegt.

Während sich die Topografie des Wohnhausgrundstücks in äußerst einfacher als auch örtlich unterdurchschnittlicher Ausführung darstellt, entspricht die Gestaltung des Gartengrundstücks weitgehend der örtlichen Gestaltung der zugehörigen Strebergartenanlage.

Weitere außergewöhnlich signifikante topographische Merkmale weisen die zu betrachtenden Flächen nicht auf.

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

3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

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

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

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 11. April 2024 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen („Gartenstraße“ und „Günterstraße“) ist insgesamt als eher gering einzustufen, wobei insbesondere die „Gartenstraße“ auch von Besuchern des „Volksparks Rheinhausen“ mit seinen Sportanlagen, etc. in Anspruch genommen wird.

Ferner befinden sich die angrenzenden Verkehrsflächen innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

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

3.10. Erschließung

Das verfahrensgegenständliche Bewertungsobjekt ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels der öffentlichen Straßengelände „Gartenstraße“ und „Günterstraße“. Die Erschließungsanlage „Gartenstraße“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes mit einer asphaltierter Fahrbahnoberfläche, plattierten Stellplätzen auf der objektzugewandten Straßenseite sowie beidseitig angelegten Gehwegen (Betonplatten bzw. Schotter) ausgestattet und verfügt darüber hinaus über Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang

als auch einen Grünstreifen nebst Baumbestand zwischen Gehweg und Fahrbahn auf der objektabgewandten Straßenseite.

Die „Günterstraße“ ist asphaltiert, verfügt auf der Objektseite über einen gleichartigen Gehweg und ist ebenfalls hinreichend mit Beleuchtungseinrichtungen versehen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 19. Februar 2024 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung der Grundstücke i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowohl für die „Gartenstraße“ als auch für die „Günterstraße“ sowie einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits abgegolten.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befinden sich die verfahrensgegenständigen Grundstücke mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung :	Rheinhausen	Flur :	7
Flurstücke :	356, 357	Lage :	Gartenstraße 13 Gartenstraß o. Nr. 47226 Duisburg

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 07. Februar 1974 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58, mit der Bezeichnung „Rheinhausen“.

Der qualifizierte^{1.)} Bebauungsplan enthält für das Wohnhausgrundstück (Flurstück 356) im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- reines Wohngebiet (WR)^{2.)}, gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- offene Bauweise; gemäß § 22 (1) i. V. mit (2) BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,5; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: I-geschossige Bauweise
- Die überbaubare Fläche beginnt an der westlichen und nördlichen Außenwand des Wohnhauses und weist in östlicher Richtung eine Tiefe von 15,0 m auf.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.

Für den Bereich des Gartengrundstücks (Flurstück 357) weist der vorgenannte Bebauungsplan keine Festsetzungen aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg enthält für den Bereich des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 356) die Darstellung „Wohnbaufläche“ und für den Bereich des Gartengrundstücks (Flurstück 357) die Darstellung „Dauerkleingärten“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.) Wohngebiete

§ 3 BauNVO „reines Wohngebiet“

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden.
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

4.3. Denkmalschutz

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

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

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ teilte am 13. Dezember 2023 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass es sich bei den Verfahrensgrundstücken **nicht** um **eingetragene Bodendenkmäler** im Sinne des § 2 Abs. 1 und 5 DSchG NRW handelt und dass auch **kein konkreter** Bodendenkmalverdacht besteht.

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

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

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

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

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

Gemäß schriftlicher Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 08. Dezember 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten der zur Bewertung anstehenden Grundstücke mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung :	Rheinhausen	Flur :	7
Flurstücke :	356, 357	Lage :	Gartenstraße 13 Gartenstraß o. Nr. 47226 Duisburg

keine Eintragungen verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 11. April 2024 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 30. November 2023 besteht für die innerhalb dieses Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständlichen Grundstücke **kein** konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

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

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

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

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 30. November 2023 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohnhausgrundstück wird von den Eigentümern selbst genutzt, so dass ein Mietvertrag nicht existent ist.

Bezüglich des Gartengrundstücks konnte ermittelt werden, dass dieses von der Stadt Duisburg gepachtet worden ist und weitere Unterpachtverhältnisse bestehen.

Der Beginn der jeweiligen Pachtverhältnisse konnte vom Unterzeichnenden nicht ermittelt werden.

Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekt

Zu Gunsten der Verfahrensgrundstücke sind dem Unterzeichnenden keine Grunddienstbarkeiten bekannt; diesbezügliche Herrschvermerke^{1.)} sind im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszuges ebenfalls nicht existent.

- 1.) Ein Aktivvermerk, auch Herrschvermerk genannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und benennt das Recht (subjektiv-dingliches Recht), von dem ein Grundstück begünstigt wird (§ 9 Abs. 3 GBO).

§ 9 Grundbuchordnung - GBO [Eintragung dinglicher Eigentümerrechte]

- (1) Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, sind auf Antrag auch auf dem Blatt dieses Grundstücks zu vermerken. Antragsberechtigt ist der Eigentümer des Grundstücks sowie jeder, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Aufhebung des Rechts erforderlich ist.
- (2) Der Vermerk ist von Amts wegen zu berichtigen, wenn das Recht geändert oder aufgehoben wird.
- (3) Die Eintragung des Vermerks (Absatz 1) ist auf dem Blatt des belasteten Grundstücks von Amts wegen ersichtlich zu machen.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist einerseits (Wohnhausgrundstück, Flurstück 356) mit einem **Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage** sowie andererseits (Gartengrundstück, Flurstück 357) mit einem **Gartenhaus** wie folgt bebaut:

Allgemeine Angaben

Einfamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- 1½-geschossig
- vollständig unterkellert
- Satteldach mit garten- und straßenseitiger Dachgaube
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: 1960** (gemäß Bauakte der Stadt Duisburg)

PKW-Doppelgarage:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- Flachdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: 1960** (gemäß Bauakte der Stadt Duisburg)

Gartenhaus:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- Satteldachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: unbekannt**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstücke 356“ sowie dem Gartengrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstücke 357“. Während das Wohnhausgrundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut ist, befindet sich auf dem Gartengrundstück ein Gartenhaus, welches der Nutzung des dort ansässigen Kleingartenvereins unterliegt.

Das Wohngebäude wurde im Jahre 1960 in konventioneller Massivbauweise errichtet, weist eine 1½-geschossige Bauweise auf und wurde im Jahre 2020 im Bereich des Erd- und Kellergeschosses teilweise für eine Zahnarztpraxis in Anspruch genommen. Im Jahre 2021 erfolgte eine durchgreifende Modernisierung, insbesondere im Bereich der Ausbaugewerke, der technischen Einrichtungen, der sanitären Einrichtungen als auch der Fenster, Türen, etc. und die erneute Umnutzung für eine rein wohnwirtschaftliche Inanspruchnahme.

Auch das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) wurde im Rahmen der vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen leicht verändert und ist insgesamt funktional und zweckmäßig hergerichtet, sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)}, welche

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

als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist insgesamt als gut zu beurteilen.

Das Wohngebäude beherbergt im Kellergeschoss die üblichen Nutz- und Funktionsräume und verfügt im Erdgeschoss neben einer Eingangsdiele mit Treppenhaus über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, eine zentrale Diele, ein Gäste-WC, ein Büro als auch ein Spielzimmer sowie im Dachgeschoss über diverse Schlafräume, einen Waschraum als auch ein Badezimmer, welche über einen zentralen Flur erschlossen werden.

Bedingt durch die vorgenannte, durchgreifende Modernisierungsmaßnahme ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Obwohl das zur Bewertung anstehende Gebäude einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme unterlag, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Feuchtschäden im Kellergeschoss, deren Ursache (gemäß Angaben des Eigentümers) bereits behoben worden sind, fehlende Dämmung der Dachschrägen bzw. (unzureichende) Dämmung der obersten Geschosdecke, Kleinreparaturen bzw. Restarbeiten etc.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der "Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)"^{1.)} berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt.

1.) **§ 8 (3) ImmoWertV 21:**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Die dem Wohnhausgrundstück zugehörige PKW-Doppelgarage, welche zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtet worden ist, unterlag ebenfalls bereits leichten Modernisierungsmaßnahmen, welche jedoch insgesamt eine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht rechtfertigen. Das Nebengebäude besteht im Wesentlichen aus einer konventionellen Massivbauweise in bauzeittypischer Ausführung und Qualität und ist nicht unterkellert.

Die Außenanlagen präsentieren sich im Vergleich zu der bereits erfolgten Modernisierung in einem deutlich unterdurchschnittlichen Zustand, so dass auch diesbezüglich ein entsprechender Nachholbedarf erforderlich erscheint, dieser jedoch innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt verbleibt. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Das Gartenhaus des Gartengrundstücks besteht aus einer konventionellen Massivbauweise in 1-geschossiger Bauweise und konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung lediglich äußerst eingeschränkt äußerlich in Augenschein genommen werden. Im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung dieser baulichen Anlage demnach anhand eines pauschalierten Zuschlags innerhalb des Vergleichswertverfahrens dieses Teilbereichs.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Während die Vermarktungsfähigkeit des Wohnhausgrundstückes, bedingt durch den bestehenden Zustand der baulichen Anlage, als „gut“ eingestuft wird, stellt sich die vorgenannte Eigenschaft in Bezug auf das Gartengrundstück als sehr eingeschränkt dar, was mit dem begrenzten Nutzungspotential zu begründen ist.

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

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Wohnhauses ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Treppenhausflur, WC, Kellerflur, Abstellraum 1, Abstellraum 2, Abstellraum 3, Abstellraum 4, Waschkeller und Heizungskeller

Erdgeschoss: Eingangsdiele/Treppenhaus, Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Gäste-WC, Büro, Spielzimmer und Terrasse

Dachgeschoss: Treppenhaus, Flur, Abstellraum, Waschraum, Gästezimmer, Kinderzimmer, Elternzimmer mit Ankleidezimmer, Badezimmer und Balkon

Dachraum: nicht ausgebaut (Speicher)

6.4. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), dass seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG).

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "E" (130 -160 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 11. April 2024 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben (digitale Bauakte der Stadt Duisburg).

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

6.5.1. Einfamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Fundament/Gründung | : | Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen. |
| Kelleraußenwände | : | Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen |
| Abdichtung gegen Erdfeuchte | : | Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang besteht. |
| Kellerinnenwände | : | Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen |
| Außenwände | : | Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen |
| Dämmung der Außenwände | : | Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Außenwände in bauzeittypischer Ausführung und Qualität gedämmt sind. |
| Fassade | : | Die Fassadenflächen sind verklindert. |

- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. a. Kalksandsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die geneigten Dachflächen sind mit Betondachsteinen eingedeckt.
- Dachgauben : Straßen- und gartenseitig sind Dachgauben existent, welche konstruktiv an das Dachgebälk montiert sind. Außenseitig sind die Dachgauben mit Schieferplatten eingekleidet. Die Dachflächen der Dachgauben sind mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dämmung der Dachflächen : Die Dachschrägen sind im Bereich des Dachraumes nicht gedämmt. Für die Dachschrägen im Dachgeschoss wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass hinter den innenseitigen Verkleidungen eine Dämmung in angemessener Qualität und Ausführung existent ist.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgaube wird mittels einer Rinne und einem Fallrohr auf die Hauptdachfläche geleitet.
- Geschossdecken : Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken in bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt. Bei der Geschossdecke oberhalb des Dachgeschosses handelt es sich um eine Holzbalkendecke.
- Geschosstreppen : Zum Kellergeschoss der baulichen Anlage führt eine Stahlbetontreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Fliesenbelag ausgestattet sind. Einseitig ist ein einfacher Metallhandlauf existent. Bei der Geschosstreppe zwischen Erd- und Dachgeschoss handelt es sich ebenfalls um eine Stahlbetontreppe, deren Tritt- und Setzstufen über einen Natursteinbelag verfügen. Darüber hinaus sind Stufenmatten als auch ein Edelstahlgeländer mit abschließendem Handlauf vorhanden. Eine einklappbare Bodentreppe in Holzkonstruktion führt zum Dachraum (Speicher) der baulichen Anlage.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in guter Qualität, zeitgemäßer Ausführung und zahlreicher Bestückung.

Darüber hinaus sind in den Deckenverkleidungen teilweise LED-Beleuchtungseinrichtungen bzw. Halogenbeleuchtungseinrichtungen vorhanden und die Rollläden verfügen über Röhrenmotoren.

Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.

- Heizungsanlage : Das Gebäude ist mit einer Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung der Firma „Brötje“ aus dem Jahre 2017 (gemäß Angaben des Eigentümers) ausgestattet.
- Für den Ölvorrat ist ein Erdtank aus Stahl mit einem Fassungsvermögen von 5.000 l existent.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt im Erd- und Dachgeschoss mittels einer Flächenfußbodenheizung und im Kellergeschoss sind vereinzelt einfache Radiatoren nebst Thermostatventilen existent.
- Ferner ist im Wohn- und Esszimmerbereich ein offener Kamin in zeitgemäßer Ausführung vorzufinden.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

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

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

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Wand-, Boden- und Deckenbeläge

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

Es besteht im Bereich der Wohngeschoss insgesamt eine hochwertige Qualität als auch zeitgemäße Ausführung.

Bei den Fußbodenoberbodenbelägen handelt es sich überwiegend um Laminatbeläge sowie im Bereich der Bäder um Fliesenbeläge und die Wandflächen sind weitgehend verputzt und deckend gestrichen bzw. in den sanitären Bereichen mit einem Fliesenbelag ausgestattet. Die Deckenflächen sind schwerpunktmäßig verputzt, verspachtelt und geschliffen sowie deckend gestrichen.

Im Kellergeschoss sind einfache Fliesenfußbodenbeläge existent bzw. teilweise ist der Estrich lediglich mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet. Die Wandflächen in den kellergeschossigen Räumen sind teilweise unbehandelt belassen sowie teilweise verputzt und überwiegend jeweils mit einem einfachen Farbanstrich ausgestattet. Bei den Deckenbehandlungen im Bereich des Kellergeschosses handelt es sich um einfache Farbanstriche, welche weitgehend auf die unbehandelten Stahlbetondecken aufgetragen worden sind.

Fenster

: Im Kellergeschoss sind im wesentlichen Metallfenster mit Einfachverglasung und Lochblech in bauzeittypischer Ausführung und Qualität vorhanden und in einem Teilbereich verfügen die kellergeschossigen Räume über Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung.

Im Bereich des Erd- und Dachgeschosses befinden sich zeitgemäße Kunststofffenster mit ein- und zweiteiligen Dreh-Kipp-Flügeln und Thermopenverglasung.

Zum giebelseitigen Balkon führt ein einflügeliges Fenstertürelement in vorgenannter Ausführung und die erdgeschossige Terrasse ist mittels eines großformatigen Schiebeelements vom Wohn-Esszimmer aus erreichbar.

Rollladen

: Die Fenster sind mit Kunststoffrollläden nebst elektrischen Röhrenmotoren ausgestattet; lediglich im Bereich des Kellergeschosses sind teilweise Kunststoffrollläden mit Handgurten und Gurtwicklern existent.

Türen

: Hauseingangstüre:

Als Hauseingangstüre fungiert eine Aluminium-Rahmentüre mit Kunststofffüllung, Lichtausschnitt und Seitenteil in zeitgemäßer Ausführung und hochwertiger Qualität.

Kelleraußentüre: Bei der Kelleraußentüre handelt es sich um eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt.

Kellertüren: Furnierte Röhrenspantüren mit Holzzargen und Edelstahlrückergarnituren sind weitgehend im Kellergeschoss existent. Zum Heizungskellerraum führt eine Blechtüre in bauzeittypischer Ausführung.

Innentüren: Bei den Innentüren in den Wohngeschossen handelt es sich um Furnierholztüren mit Holzzargen und Edelstahlrückergarnituren in zeitgemäßer Ausführung und guter Qualität.

Sanitärinstallation : Das kellergeschossige WC ist mit einem Stand-WC mit Kunststoffspülkasten und einem Waschtisch mit Eingriffarmatur (Kaltwasser) in einfacher Ausführung ausgestattet.

Ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten und ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie in insgesamt zeitgemäßer Ausführung und guter Qualität befinden sich im Bereich des Gäste-WC's der baulichen Anlage.

Das Badezimmer im Dachgeschoss verfügt über ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten, über eine Badewanne mit Brausearmatur, über eine Walk-In-Dusche mit Dusch-Brausearmatur und über einen Doppelwaschtisch mit zwei Einhebelmischbatterien. Es besteht insgesamt eine hochwertige Qualität und zeitgemäße Ausführung.

Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten sind u. a. im Waschraum des Dachgeschosses existent.

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile : → straßenseitige Dachgaube
→ gartenseitige Dachgauben
→ Kelleraußentreppe
→ Balkon

Besondere Einrichtungen : → offener Kamin
→ Erd-Stahlblechtank

6.5.2. PKW-Doppelgarage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

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

Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen

Fassade : Die Fassadenflächen sind verklindert.

- Innenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen.
- Dachkonstruktion : Die Garage verfügt über ein leicht geneigtes Flachdach, welches aus Stahlbeton erstellt ist.
- Dacheindeckung : Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels einer rückwärtigen Rinne und einem Fallrohr aus Zink.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang vorhanden; die Leitungen sind auf Putz verlegt (Feuchtrauminstallation).
- Beheizung : Die PKW-Doppelgarage ist nicht beheizt.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : Es besteht ein bauzeittypischer Estrichbelag.
- Wandbehandlung : Die Wandflächen sind verputzt und deckend gestrichen.
- Deckenbehandlung : Die Stahlbetondecke ist unbehandelt belassen und deckend gestrichen.
- Fenster : Rückwärtig sind Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung existent.
- Fenster : Fenster sind nicht existent.
- Tore : Straßenseitig sind handelsübliches Sektionaltore, ausgestattet mit elektrischem Kettenantrieb, vorzufinden.
- Türe : Als rückwärtige Eingangstüre fungiert eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

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

6.5.3. Gartenhaus

6.5.3.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv

- gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyphischen Ausführungen
- Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyphischen Ausführungen
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittyphische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verputzt und deckend gestrichen; das Giebeldreieck ist mit Holz verkleidet.
- Innenwände : Keine Angaben möglich!
- Dachkonstruktion : Das Gartenhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittyphischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die geneigten Dachflächen sind mit Betondachsteinen eingedeckt.
- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung der Dachflächen : Keine Angaben möglich!
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff.

6.5.3.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die erforderlichen Anschlüsse durch die Kleingartenanlage abgedeckt sind.
- Elektro-Installation : Keine Angaben möglich!
- Heizungsanlage : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass das Gartenhaus nicht beheizt ist.

6.5.3.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Keine Angaben möglich!
- Fenster : Keine Angaben möglich!
- Türe : Der Zugang zum Gartenhaus erfolgt mittels einer einfachen Holztüre, welche im oberen Teilbereich des Türblattes mit einem Lichtausschnitt ausgestattet ist.
- Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich!

6.5.3.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.3.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.4. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Zustandsbesonderheiten,
Bauschäden,
Baumängel

: Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an der baulichen Anlage Mängel und Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Feuchtschäden an den Innen- und Außenwänden nebst Putz- und Farbabplatzungen im Kellergeschoss (Ursache bereits behoben)
- Überprüfung bzw. Fertigstellung der elektrischen Installationen im Bereich des Kellergeschosses
- fehlende Dämmung der Dachschrägen im Bereich des Dachraumes
- Restarbeiten der bereits erfolgten Modernisierung
- Feuchtschäden an der verputzten Fassadenfläche des Gartenhauses
- Kleinreparaturen
- etc.

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

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

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle

Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN**7.1. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 16. Mai 2024 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	1,25 m	x	3,27 m	=	4,09 m ²	x	1,00	=	4,09 m ²	
2.) Diele:	4,24 m	x	2,07 m							
	+	1,04 m	x	4,96 m	=	13,94 m ²	x	1,00	=	13,94 m ²
3.) Küche:	2,56 m	x	3,05 m							
	+	3,16 m	x	3,36 m	=	18,43 m ²	x	1,00	=	18,43 m ²
4.) Wohn-/Esszimmer:	5,96 m	x	4,14 m							
	-	0,80 m	x	1,63 m						
	+	3,47 m	x	3,85 m	=	36,73 m ²	x	1,00	=	36,73 m ²
5.) Gäste-WC:	3,00 m	x	1,06 m	=	3,18 m ²	x	1,00	=	3,18 m ²	
6.) Büro:	2,13 m	x	3,38 m	=	7,20 m ²	x	1,00	=	7,20 m ²	
7.) Spielzimmer:	3,72 m	x	4,13 m	=	15,36 m ²	x	1,00	=	15,36 m ²	

Dachgeschoss:

8.) Treppenhaus:	1,05 m	x	3,31 m	=	3,48 m ²	x	1,00	=	3,48 m ²	
9.) Flur:	2,26 m	x	1,15 m							
	+	2,58 m	x	1,97 m	=	7,68 m ²	x	1,00	=	7,68 m ²
10.) Abstellraum:	0,63 m	x	0,87 m	=	0,55 m ²	x	1,00	=	0,55 m ²	
11.) Waschraum:	2,25 m	x	4,04 m	=	9,09 m ²	x	1,00	=	9,09 m ²	
12.) Gästezimmer:	3,54 m	x	4,18 m	=	14,80 m ²	x	1,00	=	14,80 m ²	
13.) Kinderzimmer:	3,65 m	x	4,17 m	=	15,22 m ²	x	1,00	=	15,22 m ²	
14.) Elternzimmer:	4,30 m	x	6,00 m							
	-	4,30 m	x	0,60 m	=	23,22 m ²	x	1,00	=	23,22 m ²
15.) Ankleidezimmer:	3,16 m	x	3,13 m							
	-	3,16 m	x	0,29 m	=	8,97 m ²	x	1,00	=	8,97 m ²
16.) Badezimmer:	3,63 m	x	3,09 m	=	11,22 m ²	x	1,00	=	11,22 m ²	
17.) Balkon:	1,20 m	x	4,10 m	=	4,92 m ²	x	0,25	=	1,23 m ²	

Wohnfläche ohne Terrasse	= 194,39 m²
---------------------------------	-------------------------------

18.) Terrasse:	7,50 m	x	3,25 m	=	24,38 m ²	x	0,25	=	6,09 m ²
----------------	--------	---	--------	---	----------------------	---	------	---	---------------------

Wohnfläche insgesamt	= 200,48 m²
-----------------------------	-------------------------------

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Einfamilienwohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	12,65 m	x	9,77 m	
	+ 4,72 m	x	0,63 m	= 126,56 m ²
2.) Erdgeschoss:	12,65 m	x	9,77 m	
	+ 4,72 m	x	0,63 m	= 126,56 m ²
3.) Dachgeschoss:	12,65 m	x	10,40 m	= 131,56 m ²

BGF "Einfamilienwohnhaus"	= 384,68 m²
----------------------------------	-------------------------------

PKW-Doppelgarage:

1.) Erdgeschoss:	6,00 m	x	5,98 m	= 35,88 m ²
------------------	--------	---	--------	------------------------

BGF "PKW-Doppelgarage"	= 35,88 m²
-------------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich einerseits um das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 356“ sowie andererseits um das mit einem Gartenhaus bebaute Gartengrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 357“.

Wohnhausgrundstück

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Darüber hinaus wird das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der Ertragswert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

Gartengrundstück

Der Verkehrswert des Gartengrundstücks ermittelt sich auf der Grundlage des Bodenwertes unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Grundsätzlich ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), so dass innerhalb des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21) das Gartenhaus mittels eines angemessenen Zuschlages pauschaliert berücksichtigt wird.

9. VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES WOHNHAUS-GRUNDSTÜCKS (FLURSTÜCK 356)

9.1. Bodenwert

9.1.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

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

330 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47226
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• I-II
Geschossflächenzahl:	• 0,3
Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 1-2
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

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

Das zur Bewertung anstehende **Wohnhausgrundstück** liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks

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

9.1.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,26
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	864 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	24,0 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 330,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.04.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 333,30 €/m ²	E3
WGFZ	0,3	0,26	× 0,98	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	864	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	30,0	24,0	× 1,00	E5
Zuschnitt	regelmäßig	Ecklage, parallelogrammförmig	× 0,95	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 310,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 310,30 €/m ²	
Fläche	× 864 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 268.099,20 € <u>rd. 268.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
11.04.2024 insgesamt
268.000,00 €

9.1.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		11.04.2024		
BRW-Stichtag	-	01.01.2024		
Zeitdifferenz	=	0,28	Jahre	
Bodenwertdynamik b	x	4,44	%/Jahr	
insgesamt		1,22	%	

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

E3

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

E4

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

E5

Das Grundstück weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere

Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

E6

unregelmäßiger Zuschnitt:

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

Eckgrundstück:

Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ergeben sich bei Eckgrundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

- überproportional großer Anteil an straßenangrenzenden Flächen
- evtl. größerer Verkehrslärm durch das Anfahren im Kreuzungsbereich
- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 5 % vertretbar.

Anmerkungen

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

9.2. Sachwertverfahren

9.2.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

9.2.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	PKW-Doppelgarage
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	812,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	384,68 m ²	35,88 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+	37.550,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	349.910,16 €	17.401,80 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 11.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	626.689,10 €	31.166,62 €
Regionalfaktor^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	626.689,10 €	31.166,62 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		43 Jahre	22 Jahre
• prozentual		46,25 %	72,50 %
• Faktor	x	0,5375	0,275
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	336.845,39 €	8.570,82 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 345.416,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen^{8.)} + 13.816,65 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 359.232,86 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 268.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 627.232,86 €

Sachwertfaktor^{9.)} x 1,02

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 639.777,52 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale^{11.)} - 29.500,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 = 610.277,52 €

rd. 610.000,00 €

9.2.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ straßenseitige Dachgaube	6.500,00 €
▪ gartenseitige Dachgauben	6.500,00 €
▪ Kelleraußentreppe	2.000,00 €
▪ Balkon	2.250,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Erd-Stahlblechtank	6.300,00 €
▪ offener Kamin	14.000,00 €
Summe	37.550,00 €

4.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

7.) Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5	0,0	
Summe		11,5	0,0	

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Doppelgarage

Das (gemäß Bauakte) 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		2,5	0,0	

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

8.) Außenanlagen

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

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (345.416,21 €)	13.816,65 €
Summe	13.816,65 €

9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses für die Stadt Duisburg haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg bei typischen Kauffällen von Einfamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,191 \times \ln(x) + 3,565$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 627.232,86 € ein Sachwertfaktor von rd. 0,02 (entspricht einem Zuschlag von 2 %).

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-29.500,00 €
▪ Feuchtschäden an den Innen- und Außenwänden nebst Putz- und Farbabplatzungen im Kellergeschoss (Ursache bereits behoben, rd. 50 m ² x 300 €/m ²)	-15.000,00 €
▪ Überprüfung bzw. Fertigstellung der elektrischen Installationen im Bereich des Kellergeschosses	-4.000,00 €
▪ fehlende Dämmung der Dachsrägen im Bereich des Dachraumes (rd. 100 m ² x 50 €/m ²)	-5.000,00 €
▪ Restarbeiten der bereits erfolgten Modernisierung	-2.000,00 €
▪ Feuchtschäden an der verputzten Fassadenfläche des Gartenhauses (wird beim Wertansatz des Gartenhauses berücksichtigt)	0,00 €
▪ Kleinreparaturen	-3.500,00 €
Summe	-29.500,00 €

9.3. Ertragswertverfahren

9.3.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Einfamilienhaus / EG+DG	200,48		7,00	1.403,36	16.840,32
PKW-Doppelgarage	2	Garage		2,00	60,00	120,00	1.440,00
Summe			200,48	2,00		1.523,36	18.280,32

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

18.280,32 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 92,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 200,48 m² x 13,80 €/m² = 2.766,62 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 208,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 18.280,32 € = 365,61 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	–	3.783,23 €
jährlicher Reinertrag	=	14.497,09 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,30 % von **268.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert)

– **3.484,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **11.013,09 €**

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

bei LZ = **1,30 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **43** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **32,781**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **361.020,10 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **268.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **629.020,10 €**

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

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **629.020,10 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

– **29.500,00 €**

Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024

= **599.520,10 €**

rd. **600.000,00 €**

9.3.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 20,7 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall (hier Einfamilienwohnhaus) erachtet der Unterzeichnende, in Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienwohnhäuser, einen Liegenschaftszinssatz von 1,3 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „9.2.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Abschließend verbleibt anzumerken, dass innerhalb des Ertragswertverfahrens die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (hier: Einfamilienwohnhaus) wertbestimmen bzw. anzusetzen ist.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „9.2.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

9.4. Verkehrswertermittlung

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Das Wohnhausgrundstück der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Gartenstraße 13 in 47226 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“ und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 356“.

Das vorgenannte Grundstück weist eine Größe von 864 m² auf und ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut, welche jeweils in konventioneller Massivbauweise im Jahre 1960 errichtet worden sind. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Jahre 2021, insbesondere im Erd- und Dachgeschoss des Wohngebäudes, führen dazu, dass einerseits das tatsächliche Alter innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend ist sowie andererseits in den vorgenannten Bereichen ein zeitgemäßer Wohnstandard in guter Qualität besteht.

Dennoch wurden Mängel und Schäden bzw. sonstige Missstände im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung festgestellt, welche in angemessenem Umfang innerhalb der Verfahrenswertermittlung wertmindernd in Anrechnung gebracht worden sind.

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

In den Nrn. 9.2.2. und 9.3.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 11. April 2024 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	610.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	600.000 €

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekte erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die

Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

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 sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen** die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um weniger als 2 % vom Sachwert ab, so dass der **Sachwert als plausibel** zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebauten Wohnhausgrundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 356“ und der postalischen Anschrift „Gartenstraße 13 in 47226 Duisburg“ zum Wertermittlungstichtag 11. April 2024 auf:

610.000 €

(in Worten: SECHSHUNDERTZEHN TAUSEND EURO)

10. VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES GARTEN-GRUNDSTÜCKS (FLURSTÜCK 357)

10.1. Bodenwert

10.1.1. Bodenrichtwert

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen, welche durch Kleingartenanlagen in Anspruch genommen werden und bei denen kein höherwertiges Nutzungspotential mittelfristig in Aussicht gestellt werden kann, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg keinen Bodenrichtwert ermittelt. Folge dessen wird innerhalb der durchzuführenden Bodenwertermittlung für das Gartengrundstück der objektspezifische Bodenrichtwert auf der Grundlage der bestehenden Pacht (68,01 €/Jahr) und einer angemessenen Bodenwertverzinsung in einer Höhe von 2,0 % wie folgt ermittelt:

$$\text{objektspezifischer Bodenrichtwert} = (68,01 \text{ €/Jahr} / 162 \text{ m}^2) / 2 \% = \text{rd. } 21,00 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel ermittelte für private Garten- und Erholungsflächen einen Richtwert zwischen 5,00 €/m² und 30,00 €/m² und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht einen Bodenrichtwert für Dauer-Kleingartenanlagen in einer Höhe von 15,00 €/m². Folge dessen ist der vorgenannte Richtwert auf der Grundlage der tatsächlichen Pacht und einer angemessenen Bodenwertverzinsung als plausibel als auch als lage- und situationsgerecht zu klassifizieren. Der Bodenwertermittlung des Gartengrundstücks wird somit ein beitragsfreier objektspezifischer Bodenrichtwert in einer Höhe von

21 €/m²

zugrunde gelegt.

10.1.2. Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	21,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 21,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 162,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 3.402,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 3.402,00 € rd. 3.400,00 €

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
11.04.2024 insgesamt

3.400,00 €

10.2. Vergleichswertverfahren

10.2.1. Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes

(z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

10.2.2. Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des „Gartengrundstücks“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen bzw. untergeordnete bauliche Anlagen (hier: Gartenhaus) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (hier: Überbau) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.400,00 €
Wert der Außenanlagen bzw. der untergeordneten baulichen Anlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	6.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	6.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	59,00 €
Vergleichswert	=	6.341,00 €
	rd.	6.300,00 €

10.2.3. Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Wert der Außenanlagen bzw. der untergeordneten baulichen Anlagen

Das Gartengrundstück ist mit einem Gartenhaus bebaut, welches im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung lediglich in einem geringfügigen Umfang durch eine äußere Inaugenscheinnahme besichtigt werden konnte. Innerhalb der Vergleichswertermittlung erfolgt die Berücksichtigung der vorgeannten Baulichen Anlage mittels eines pauschalierten Wertansatzes, welcher gleichfalls die äußerlich erkennbaren Mängel (Feuchtschäden an der Außenfassade) berücksichtigt.

Wert der Außenanlagen bzw. der untergeordneten baulichen Anlagen	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">Gartenhaus, Zeitwert unter Berücksichtigung ersichtlicher Feuchtschäden 3.000,00 €	
Summe	3.000,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte	-59,00 €
<ul style="list-style-type: none">Überbau, siehe „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens -59,00 €	
Summe	-59,00 €

10.3. Verkehrswertermittlung

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Das Gartengrundstück der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Gartenstraße 13 in 47226 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“ und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 357“.

Das vorgenannte Grundstück weist eine Größe von 162 m² auf und ist mit einem Gartenhaus bebaut, welches in konventioneller Massivbauweise errichtet worden ist. Die Fläche als auch die bauliche Anlage ist Bestandteil einer Kleingartenanlage, so dass entsprechende Pachtverträge existent sind. Darüber hinaus verbleibt festzustellen, dass das Gartenhaus die Grundstücksgrenze überschreitet, so dass ein Überbau besteht, welcher in erforderlichem Umfang berücksichtigt worden ist.

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

In Nrn. 10.2.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 11. April 2024 ermittelt:

nach dem Vergleichswertverfahren zu

6.300 €

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

Ausgehend vom Vergleichswert ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Gartenhaus bebauten Gartengrundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 357“ und der postalischen Anschrift „Gartenstraße 13 in 47226 Duisburg“ zum Wertermittlungsstichtag 11. April 2024 auf:

6.300 €

(in Worten: SECHSTAUSENDDREIHUNDERT EURO)

11. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 02. Juli 2024



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

12. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 70

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 72

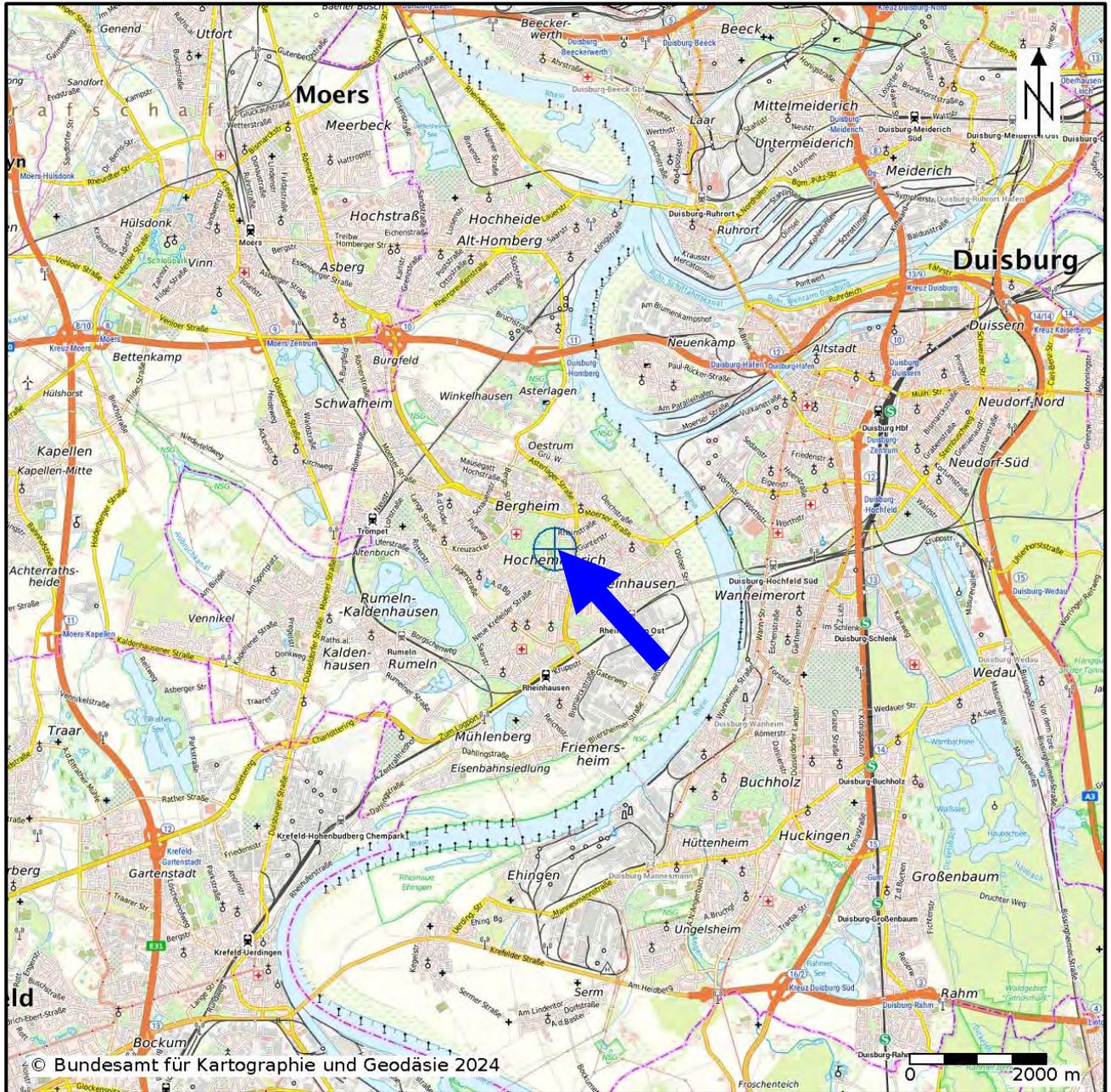
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 73

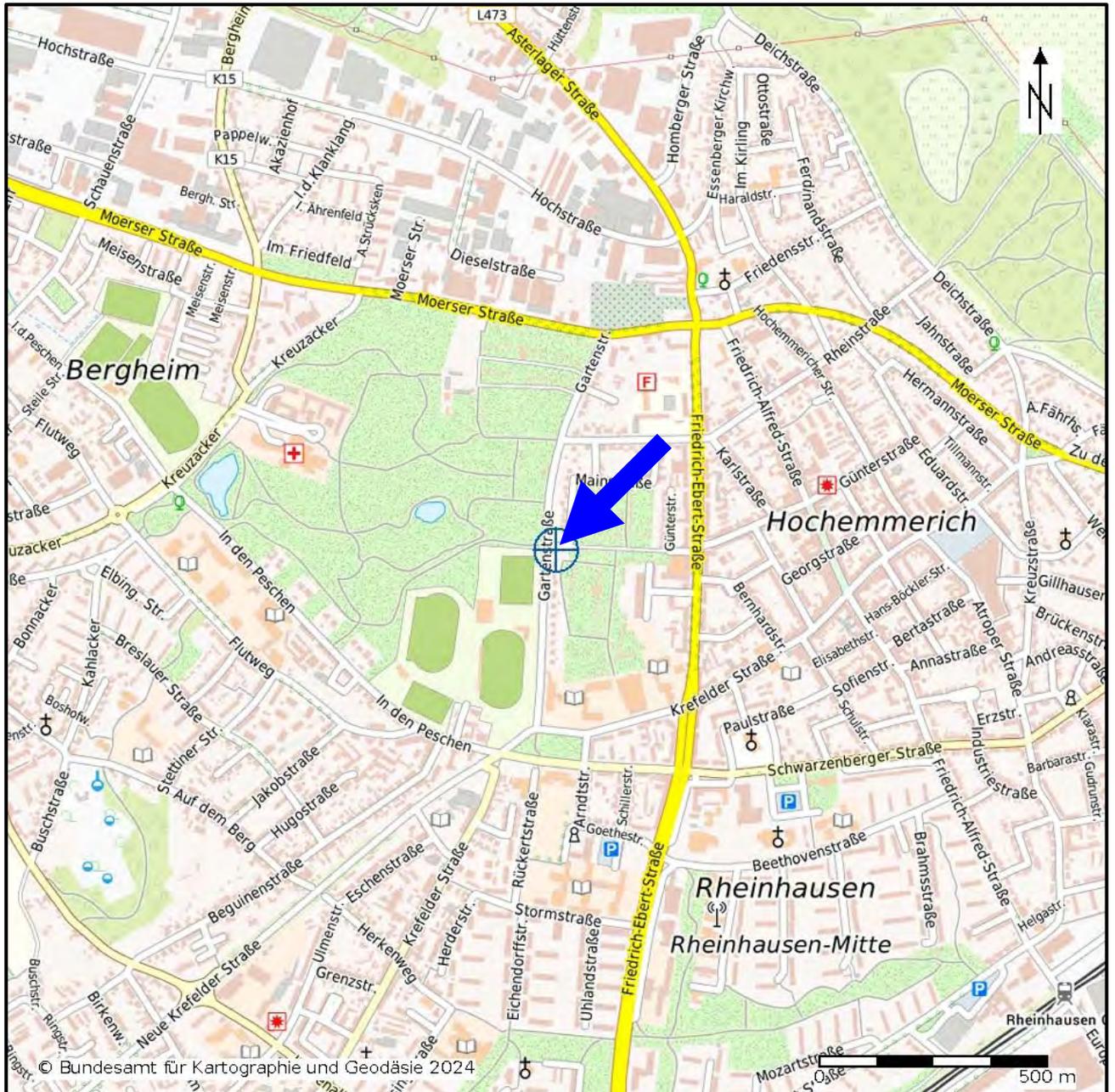
Anlage 4: Bauzeichnungen 75

Anlage 5: Fotonachweis 77

Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 84

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

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

DUISBURG
am Rhein

[REDACTED]

30.11.2023

[REDACTED]

Grundstück: Gartenstr. 13, 47226 Duisburg
Gemarkung: Rheinhausen, Flur: 7, Flurstücke: 356, 357

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrter Herr Theussen,

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

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

Friedrich-Wilhelm-Str. 96 Duisburg Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, nach Absprache	Internet: www.duisburg.de Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00 Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und Bankverbindungen finden Sie auf duisburg.de/hinweise	Call Duisburg 02 03 94 00 0 Servicetelefon der Stadt
--	--	--

Das Flurstück 357 befindet sich im Bereich der Kleingartenanlage „Stadtmitte“. Im Jahr 2011 wurden im Auftrag der Stadt Duisburg in dieser Kleingartenanlage Oberbodenuntersuchungen durchgeführt. Für das angefragte Flurstück liegt kein konkretes Untersuchungsergebnis vor. Grundsätzlich ergaben die Untersuchungen, dass die Nutzung der Kleingartenanlage uneingeschränkt möglich ist.

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.

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

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

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

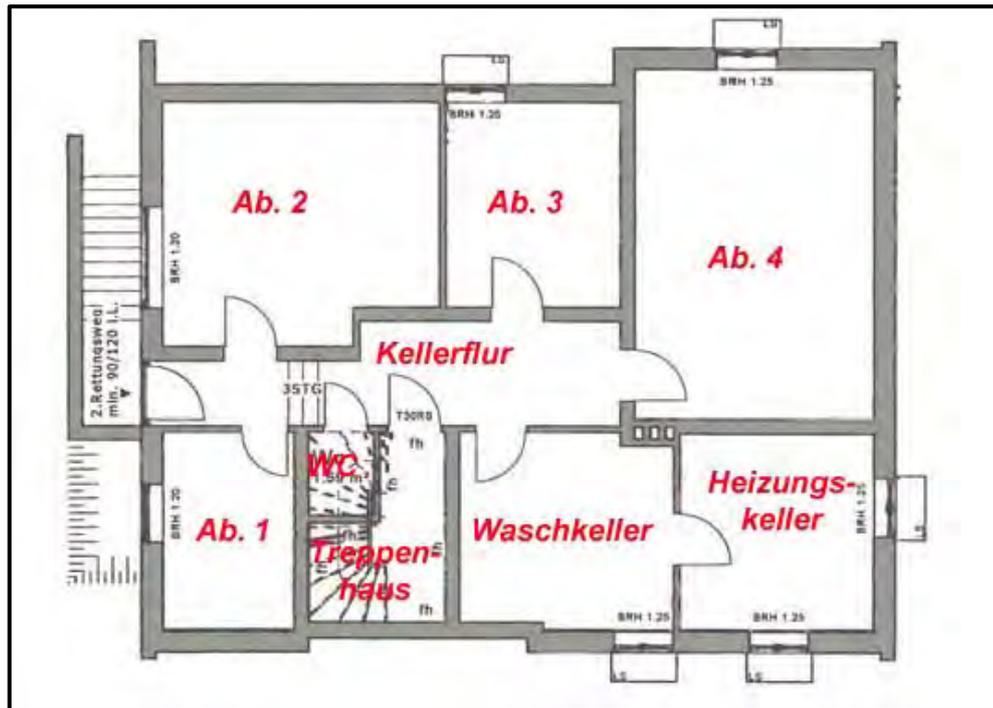
Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

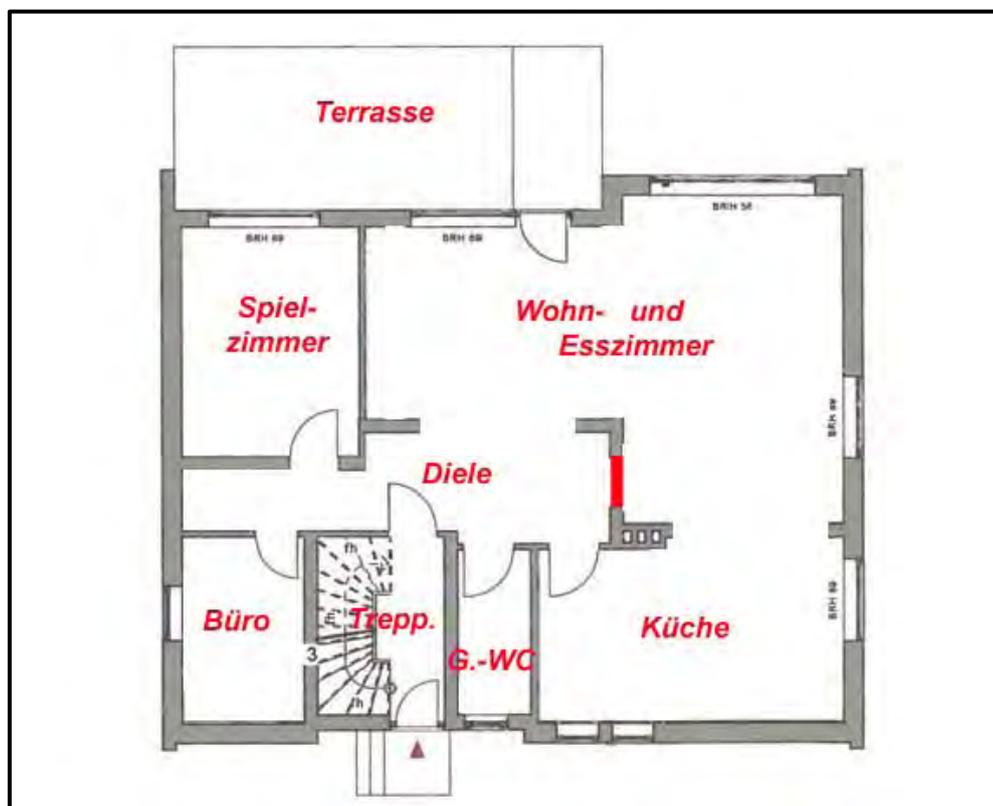
Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von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

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

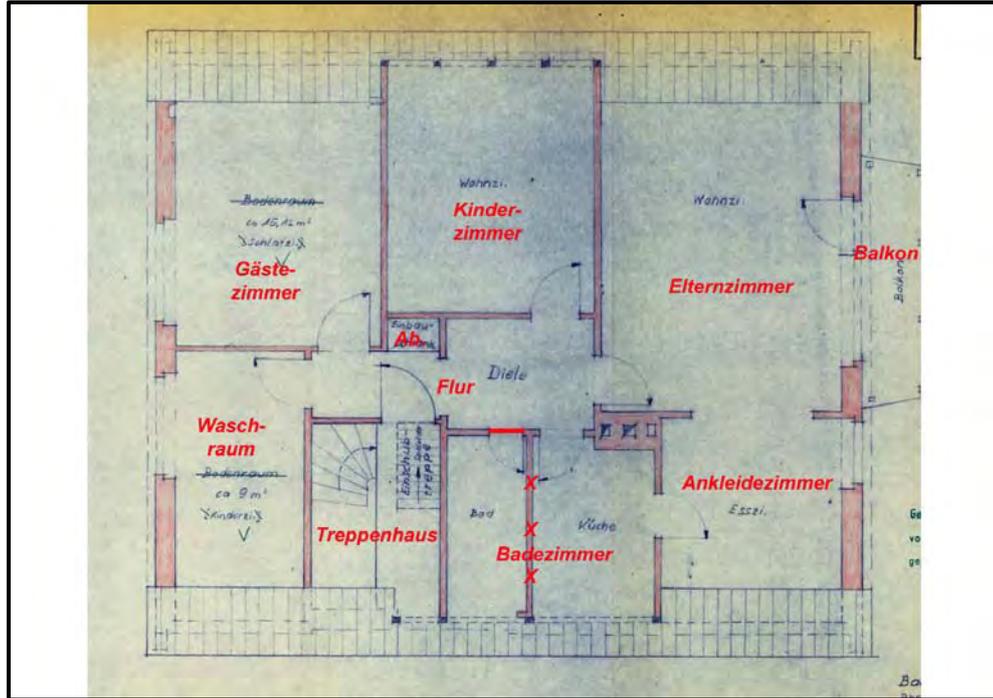
Anlage 4: Bauzeichnungen



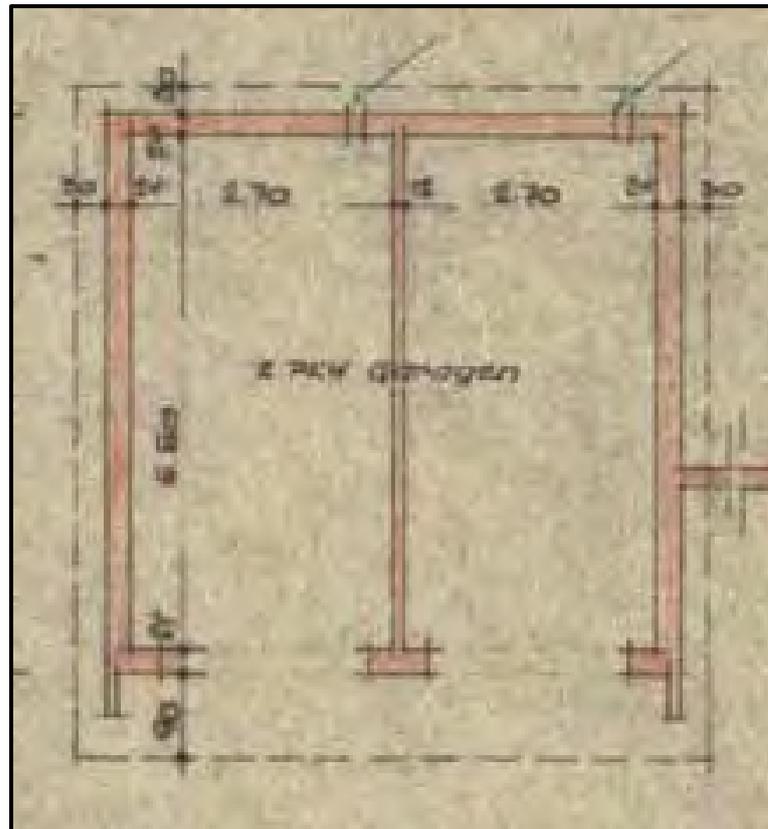
-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

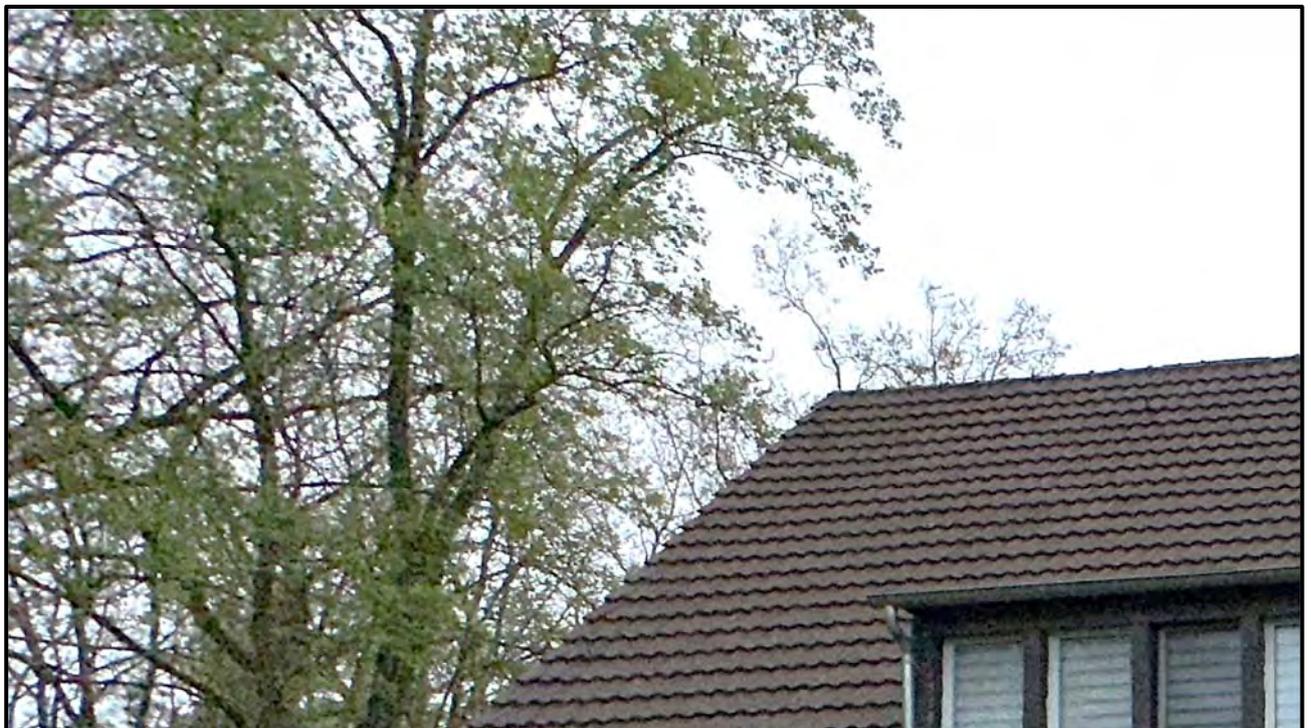


-PKW-Doppelgarage-

Anlage 5: Fotonachweis



Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Kellerflur



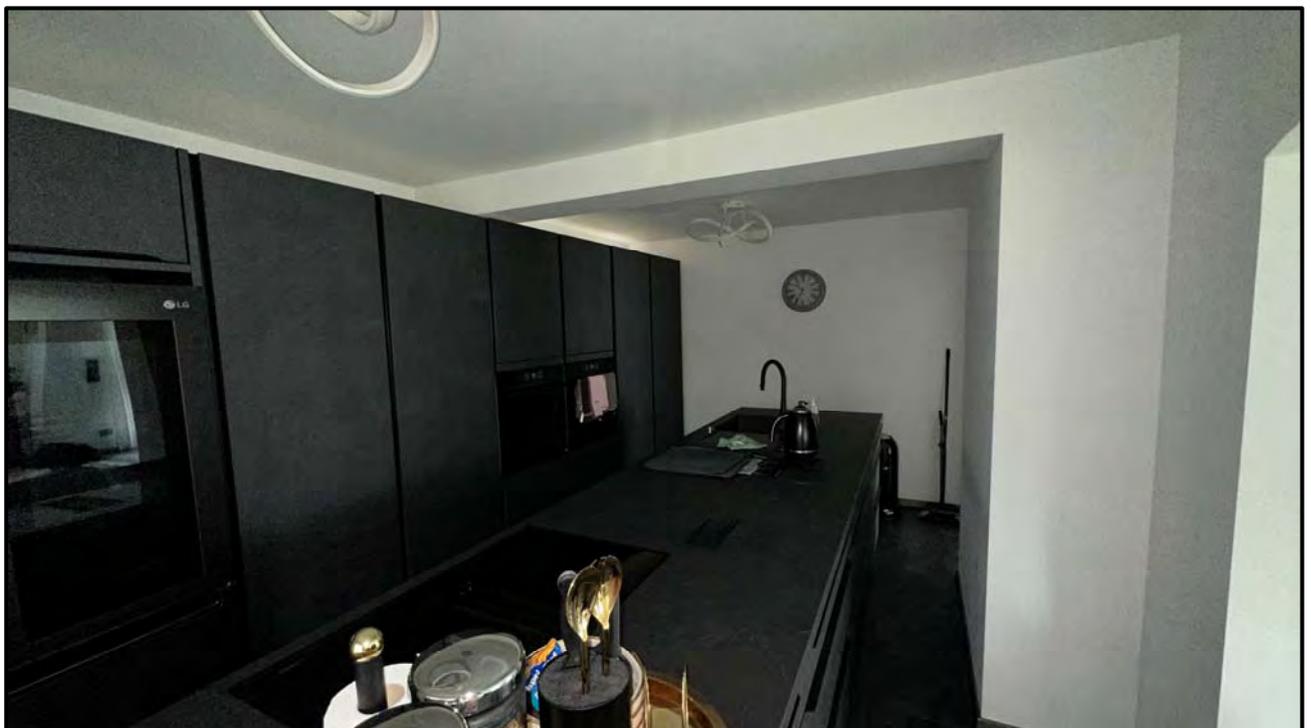
Heizungsanlage



Feuchtschäden im Kellergeschoss



Eingangsdiele



Küche



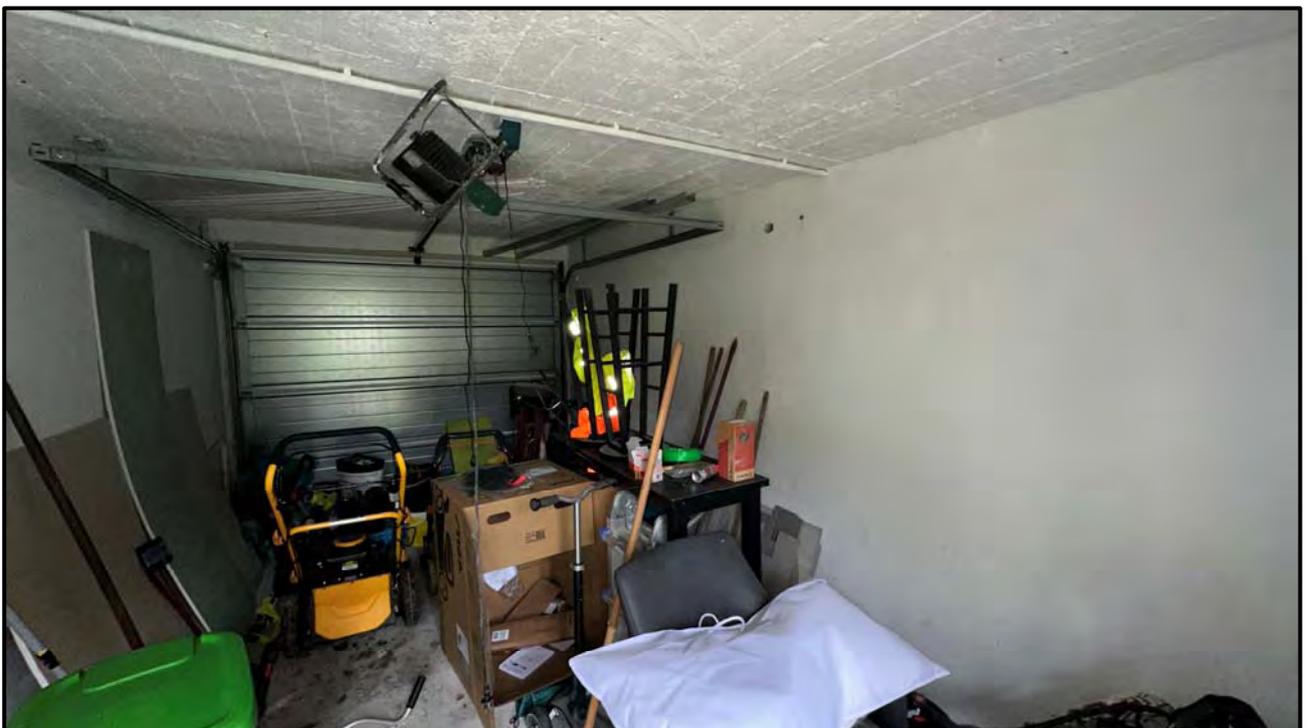
Wohn- und Esszimmer



Badezimmer



PKW-Doppelgarage (Süd-West-Ansicht)



westliche PKW-Garage



Gartenhaus

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwendete fachspezifische Software

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