

Lars Wegmann

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
- Zwangsversteigerung -
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 9. Februar 2023
Az.: **106 K 016-22**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 47229 Duisburg, Kronprinzenstraße 50**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.12.2022 ermittelt (ohne Innenbesichtigung) mit rd.

269.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Übersichtsblatt | 4 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 2.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 2.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 2.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 2.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 7 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibung | 8 |
| 3.1 | Lage | 8 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage | 8 |
| 3.1.2 | Kleinräumige Lage | 9 |
| 3.1.3 | Beurteilung der Lage | 10 |
| 3.2 | Gestalt und Form | 10 |
| 3.3 | Topografie | 10 |
| 3.4 | Erschließung, Baugrund etc. | 10 |
| 3.5 | Privatrechtliche Situation | 12 |
| 3.6 | Öffentlich-rechtliche Situation | 13 |
| 3.6.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 13 |
| 3.6.2 | Bauplanungsrecht | 13 |
| 3.6.3 | Bauordnungsrecht | 14 |
| 3.7 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 14 |
| 3.8 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 14 |
| 3.9 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 14 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 15 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 15 |
| 4.2 | Wohn- und Geschäftshaus | 15 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 15 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 15 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 16 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 16 |
| 4.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 16 |
| 4.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 16 |
| 4.2.6 | Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 16 |
| 4.3 | Bauzahlen | 17 |
| 4.4 | Nebengebäude | 17 |
| 4.5 | Außenanlagen | 17 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 18 |
| 5.1 | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke | 18 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 18 |
| 5.2.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 18 |

| | | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 18 |
| 5.2.1.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren..... | 19 |
| 5.2.1.3 | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks | 19 |
| 5.2.2 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ | 20 |
| 5.2.3 | Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ | 22 |
| 5.2.3.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 22 |
| 5.2.3.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 22 |
| 5.2.3.3 | Ertragswertberechnung | 25 |
| 5.2.3.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 26 |
| 5.2.4 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ | 30 |
| 6 | Verkehrswert | 31 |
| 7 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 33 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 33 |
| 7.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 33 |
| 8 | Verzeichnis der Anlagen | 34 |

1 Übersichtsblatt

| | |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kurzbeschreibung: | Es handelt sich um ein ca. 1910 in Duisburg-Friemersheim errichtetes, überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Gebäude mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksgröße beträgt 355 m ² . Die Liegenschaft vermittelte hinsichtlich des Vorderhauses einen instandhaltungsbedürftigen Gesamteindruck. Der Anbau sowie die rückwärtig gelegenen Garagen weisen, soweit einsehbar, einen besseren Erhaltungszustand auf. |
| Baujahr: | ca. 1905 gemäß Bauakte |
| Grundstücksgröße: | 355 m ² |
| Wohnfläche: | 360 m ² |
| Mietverhältnisse: | unbekannt |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II: (nachrichtlich) | <ul style="list-style-type: none">• Grunddienstbarkeit (Verbot der Haltung eines geräuscherzeugendes Gewerbebetriebes)• Erbvermerk• Zwangsversteigerungsvermerk |
| Baulastenverzeichnis: | keine Eintragung |
| Altlastensituation: | kein konkreter Verdacht |
| Erschließungsbeiträge: | gezahlt |
| Wertermittlungstichtag: | 13.12.2023 |
| Verkehrswert (inkl. 10% Sicherheitsabschlag) | 269.000 € |
| Ertragswert: | 299.000 € |
| Bodenwert: | 88.000 € |
| Zubehör i. S. d. § 97 BGB: | nicht vorhanden |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Objektadresse: | Kronprinzenstraße 50 47229 Duisburg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 2187, lfd. Nr. 9 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Rheinhausen, Flur 11, Flurstück 997 (355 m ²) |

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Duisburg - Zwangsversteigerung - Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 21.11.2022 (Datum des Auftragschreibens) |
| Eigentümer: | xxx xxx xxx |

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. |
| Wertermittlungsstichtag: | 13.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. |
| Qualitätsstichtag: | 13.12.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 13.12.2022 |
| Umfang der Besichtigung etc. | Es wurde eine Außenbesichtigung sowie fotografische Außen- aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Be- sichtigungsmöglichkeiten beschränkten sich auf den zugängli- chen Außenbereich des Grundstückes. |

Hinweis

Die Bewertung erfolgt teilweise nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxx (zeitweise)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchausdruck** vom 20.05.2022

Vom Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Es wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt

Vom Antragsgegner wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Es wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte Tim-Online** im Maßstab 1:500 vom 11.03.2022
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022**, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- © **AGVGA NRW e.V. NRW**, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- **Amtliche Informationen** zum Immobilienmarkt (**Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW**)
- **Grundstücksmarktbericht 2022** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2021) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558 c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom November 2021)

- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

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

- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 21.11.2022 beauftragt ein Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen. Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- 1) Welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit zu betrachten sind sowie deren getrennte Bewertung.
- 2) Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter/ Pächter des Versteigerungsobjektes sowie des Wohnungsverwalters gebeten.

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein zusammenhängendes Grundstück.
- 2) Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten hinsichtlich der Mietern/ Pächtern lediglich die Klingelschilder in Augenschein genommen werden. Miet- oder Pachtverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor. Weitere Details ergeben sich aus dem Anschreiben zum Gutachten an das Gericht.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 28.11.2022 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

Angaben Beteiligter bzw. Dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 499.439 Einwohnern (Stand 31.12.2021) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 115.862 Einwohnern bei 23,2 %.

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Dezember 2022 rd. 12,6 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (6,9 % bzw. 5,4 %).

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

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrten:

- A 57 Krefeld-Gartenstadt in ca. 7,5 km Entfernung
- A 40 Duisburg-Homberg in ca. 6,2 km Entfernung
- A 40 Duisburg-Rheinhausen in ca. 7,4 km Entfernung

Bahnhöfe:

- Duisburg-Rheinhausen in ca. 0,6 km Entfernung
- Duisburg-Hbf. in ca. 8,7 km Entfernung

Flughäfen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 27,7 km Entfernung; der Regionalflughafen Düsseldorf-Weeze ist in ca. 62,7 km Entfernung zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich auf der Bismarckstraße (Linien 924, 925, 924E).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an der östlichen Seite der Kronprinzenstraße im Ortsteil Friemersheim des westlich des Rheins gelegenen Stadtbezirks Rheinhausen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich Kronprinzenstraße zwischen Viktoriastraße und Geestraße nur wenige Meter südlich des Viktoriaparks.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen etc.) sind in der Ortslage von Friemersheim vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 300 m Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch

Straße und im Ortsteil: eine überwiegend III-IV-geschossige, geschlossene Wohnbebauung und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO.

Beeinträchtigungen: Der Umgebungslärm im Bereich des Wertermittlungsobjekts beträgt im Durchschnitt durch den Straßenverkehr (24 h-Pegel) L-den > 65... <= 70 db(A) bzw. L-den > 60... <= 65 db(A).

Quelle: GEOportal.NRW; <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de> (abgerufen am 07.02.2023).

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen wahrnehmbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage innerhalb des Duisburger Stadtgebietes.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßig geschnittenes Grundstück in Südost- Ausrichtung.

Straßenfront:
ca. 7,4 m

mittlere Tiefe:
ca. 55,4 m

| <u>Grundstück</u> | <u>Größe:</u> |
|-------------------|--------------------|
| Flurst. Nr.: 997 | 355 m ² |

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

3.3 Topografie

Topografie: Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Straße

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn;
beidseitig angelegte Gehwege;
Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden;
Parkplätze im öffentlichen Parkraum gegeben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: unbekannt

| | |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | <p>Es besteht eine zweiseitige Grenzbebauung.</p> <p>Die Erschließung rückseitiger Garagen und Hofgebäude erfolgt von der Königstraße aus über nachbarliche Grundstücke (vgl. Abschnitt 3.5).</p> <p>Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.</p> |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | <p>Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen (http://www.gdu.nrw.de/) befindet sich das zu bewertende Objekt in einem Gebiet mit dem Gefährdungspotenzial "Erdbebengefährdung". Da sich die vorgenannte Zone über weite Teile des Stadtgebietes erstreckt, ist für das Bewertungsobjekt kein gesonderter Werteeinfluss feststellbar.</p> |
| Altlasten: | <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 29.11.2022 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p> <p>Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.</p> <p><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></p> <p>Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung 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.</p> <p>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</p> <p>Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit: In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im</p> |

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.

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

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.05.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 4 zu 9

Grunddienstbarkeit (Verbot der Haltung eines geräuscherzeugenden Gewerbebetriebes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Rheinhausen Flur 11 Nr. 222 (Rheinhausen 0433). Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18.08.1969 eingetragen am 24.03.1970.

Lfd. Nr. 8 zu 9, 11

xxxx, geboren am xxx, ist Vorerbin. Die Nacherbfolge tritt bei Tod der Vorerbin ein.

Nacherben sind:

a) xxx, geboren am xxx,

b) xxx, geboren am xxx

c) xxx, geboren am xxx.

Eingetragen am 03.11.2011.

Lfd. Nr. 9 zu 9

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 20.05.2022.

Anmerkung:

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

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

Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

Das Bestandsverzeichnis weist folgenden Herrschermerk auf:

Lfd. Nr. 11 zu 9

Recht zum Befahren mit Kraftfahrzeugen an dem Grundstück Rheinhausen Flur 11 Nr. 218, eingetragen im Grundbuch von Rheinhausen Blatt 4978 in Abteilung II Nr. 1.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 02.01.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner am 07.02.2023 online unter

https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=public

abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2019 der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche (W) i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB (**unbeplanter Innenbereich**).

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Eigenart der näheren Umgebung.

3.6.3 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

Das Auskunftsschreiben vom 06.12.2022 wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, ggf. online oder (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Bochum schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem IV-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus nebst Hofanbauten und Garagen.

Dem Unterzeichner lagen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Da sich die Besichtigungsmöglichkeiten auf eine Außenbesichtigung beschränkten, kann zur Nutzung bzw. Vermietungssituation keine Aussage getroffen werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart: | Wohn- und Geschäftshaus; viergeschossig (ausgebautes Dachgeschoss); zweigeschossiger Anbau unterkellert; zweiseitig angebaut |
| Baujahr: | 1905 (gemäß Bauakte) |
| Modernisierung: | unbekannt |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. |
| Außenansicht: | Bei der straßenseitigen Fassade handelt es sich um eine baujahrtypische Ziegelfassade mit Stilelementen im Bereich der Fenster. Im Bereich des Erdgeschosses ist die Fassade glatt verputzt. Linksseitig der Hauseingangstür befindet sich ein Schau- fenster. Rechtsseitig ist eine in den Baukörper integrierte Garage mit Holztür vorhanden. Die rückwärtige Gebäudefassade ist im Bereich des Hauptgebäudes, des Anbaus sowie den zwei Garagen glatt verputzt und gestrichen. |

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Eine Ermittlung der Nutzungseinheiten bzw. Raumaufteilung war nicht möglich. Die in der Anlage beigefügten Grundrisse sind veraltet und weichen ggf. von der Örtlichkeit ab. Sie dienen nur zur ersten Orientierung.

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

| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Konventionelle Massivbauweise |
| Fundamente: | unbekannt |
| Keller: | Mauerwerk |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Eisenbetondecke im KG; Holzbalkenlage in den Obergeschossen |
| Treppen: | Hauseingangstreppe aus Beton mit drei Differenzstufen; weitere Treppen unbekannt |
| Hauseingang(sbereich): | Hauseingangstüre aus Metall mit Lichtausschnitt (Anstrichschäden) |
| Dach: | Satteldach mit Ziegeleindeckung; straßenseitig verschieferter Gaube; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit gusseisernem Standrohr |

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|-----------|
| Wasserinstallationen: | unbekannt |
| Abwasserinstallationen: | unbekannt |
| Elektroinstallation: | unbekannt |
| Heizung: | unbekannt |
| Lüftung: | unbekannt |
| Warmwasserversorgung: | unbekannt |

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile: | Eingangstreppe |
| besondere Einrichtungen: | unbekannt |
| Besonnung und Belichtung: | unbekannt |
| Bauschäden und Baumängel: | Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Außenbesichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: |

- Beschädigungen der straßenseitigen Fassade sowie der linken Giebelseite
- Graffiti-schäden an der straßenseitigen Fassade
- Klingelanlage augenscheinlich defekt

wirtschaftliche Wertminderungen:

unbekannt

Allgemeinbeurteilung:

Eine allgemeine Beurteilung ist aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nur bedingt möglich.

Äußerlich weist das Hauptgebäude einen unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf. Es besteht ein Instandhaltungsbedarf hinsichtlich der Fassade. Der Anbau sowie die rückwärtigen Garagen weisen, soweit ersichtlich, einen besseren Unterhaltungszustand auf.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der in der Anlage beigefügten Bauzeichnungen überschlägig ermittelt worden. Die Ermittlung erfolgte teilweise auch grafisch. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau.

Geschossfläche (wertrelevant):

Wohn- und Geschäftshaus: ca. 641 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 208 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 3,08.

Wohn- und Nutzfläche(n):

| | |
|-------------------------|------------------------------|
| Ladenlokal, Lager (EG) | ca. 64 m ² |
| Anbau Werkstatt (EG) | ca. 43 m ² |
| Anbau Werkstatt (1. OG) | ca. 43 m ² |
| Wohnung (1. OG) | ca. 65 m ² |
| Wohnung (2. OG) | ca. 65 m ² |
| Wohnung (DG) | ca. 80 m ² |
| Insgesamt | ca. 360 m² |

4.4 Nebengebäude

- zwei Garagen (Einzelgaragen)

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47229 Duisburg, Kronprinzenstraße 50 zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2022 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Wegeflächen genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Rheinhausen | 2187 | 9 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Rheinhausen | 11 | 997 | 355 m ² |

Gemäß § 41 ImmoWertV 21 kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht.

Im vorliegenden Fall bezieht sich der Bodenrichtwert für die Bauland(teil)fläche bis zu einer Grundstückstiefe von 30 m. Der Grundstücksteil, der die genannte Tiefe überschreitet und nur als zusätzliche (hausnahe) Gartenfläche genutzt werden kann, ist als überschüssige Freifläche bzw. als Gartenland zu beurteilen.

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|
| A | Wohn- und Geschäftshaus | 208 m ² |
| B | unbebaut (Wegeflächen) | 147 m ² |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: | | 355 m ² |

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.2.1.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

5.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 60409) **225 €/ m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 0,8 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II-IV |
| Anbauart | = | freistehend |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |
| Grundstückstiefe (t) | = | 30 m |

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

| | | |
|------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 13.12.2022 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 3,08 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | IV |
| Anbauart | = | Mittelhaus |
| Bauweise | = | geschlossen |
| Grundstücksfläche (f) | = | Gesamtgrundstück = 208 m ² Bewertungsteilbereich = 208 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = | 34 m |

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 13.12.2022 | × 1,00 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------|----|
| Lage | BRW-Nr. 60409 | vergleichbar | × 1,00 | |
| Anbauart | freistehend | Mittelhaus | × 1,00 | |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | MI (Mischgebiet) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 225 €/ m ² | |
| WGFZ | 0,8 | 3,08 | × 1,69 | E2 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 208 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | II-IV | IV | × 1,00 | |

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|---|-------------------------------|----|
| Bauweise | offen | geschlossen | × | 1,00 | |
| Tiefe (m) | 30 | 34 | × | 1,00 | |
| Zuschnitt | | unregelmäßig | × | 1,00 | E3 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 380,25 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 380,25 €/m² |
| Fläche | × | 208 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 79.092,00 € rd. 79.100,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2022 insgesamt **79.100 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

E3

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Aufgrund der Bedeutung für die Erschließung des rückwärtigen Gebäudeteils, wird kein Abschlag vorgenommen.

5.2.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

5.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

5.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|------------------------------|-------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohn- und Geschäfts- haus | 1 | Laden, Lager EG | 64,00 | | 4,53 | 277,00 | 3.324,00 |
| | 1 | Werkstätte EG | 43,00 | | 3,50 | 150,50 | 1.806,00 |
| | 1 | Werkstätte 1. OG | 43,00 | | 1,50 | 64,50 | 774,00 |
| | 2 | Wohnung 1. OG | 65,00 | | 4,53 | 387,50 | 4.650,00 |
| | 3 | Wohnung 2. OG | 65,00 | | 4,53 | 387,50 | 4.650,00 |
| | 4 | Wohnung DG | 80,00 | | 4,48 | 419,25 | 5.031,00 |
| | 5 | Garage hinten | | | 2 | 70,00 | 140,00 |
| | 6 | Garage vorne | | | 1 | 70,00 | 840,00 |
| Summe | | | 360,00 | | | 1.896,25 | 22.755,00 |

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

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 22.755,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 5.755,98 € |
| jährlicher Reinertrag | = 16.999,02 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 79.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 3.164,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 13.835,02 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 4,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 25$ Jahren Restnutzungsdauer | × 15,622 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 216.130,68 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 79.100,00 € |
| vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“ | = 295.230,68 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 295.230,68 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 5.000,00 € |
| Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“ | = 290.230,68 € |
| | rd. 290.000,00 € |

5.2.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird für die Wohnnutzung auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.11.2021) der Stadt Duisburg abgeleitet. Beim Mietspiegel 2021 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB wird für den Standort nicht erhoben.

Unter Berücksichtigung der

- Art (hier: Wohn- und Geschäftshaus),
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit und
- Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit

wird die im Ertragswertverfahren angesetzte Nettokaltmiete für die zu Wohnzwecken genutzten Flächen auf der Basis des Mietspiegels 2021 für angemessen und marktüblich beurteilt.

Für die Gewerbe- und Lagerfläche im Erdgeschoss sowie teilweise 1. Obergeschoss (Werkstatt Anbau) wurde die Miete unter Zugrundelegung des o.g. Gewerbemietspiegels 2020/21 sowie aktueller Auswertungen von Immobilienangeboten vergleichbarer Gewerbeobjekte aus dem örtlichen Stadtgebiet wie folgt als marktüblich beurteilt:

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Ladenlokal Erdgeschoss: | 5,00 € / m ² |
| Lagerfläche Erdgeschoss: | 3,00 € / m ² |
| Werkstattfläche Erdgeschoss: | 3,50 € / m ² |
| Werkstattfläche 1. Obergeschoss: | 1,50 € / m ² |

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Im vorliegenden Fall wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016, redaktionell angepasst am 19.07.2016) ermittelt.

- für die Mieteinheit Laden, Lager EG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | 5,00 | ---- | 166,20 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 6,74 | 431,36 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 132,96 |
| Summe | | | 730,52 (ca. 22 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Werkstätte EG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Instandhaltungskosten | ---- | 4,04 | 173,72 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 72,24 |
| Summe | | | 245,96 (ca. 14 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Werkstätte 1. OG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Instandhaltungskosten | ---- | 4,04 | 173,72 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 30,96 |
| Summe | | | 204,68 (ca. 26 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 344,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,48 | 876,20 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 93,00 |
| Summe | | | 1.313,20 (ca. 28 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 344,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,48 | 876,20 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 93,00 |
| Summe | | | 1.313,20 (ca. 28 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 344,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,48 | 1.078,40 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 100,62 |
| Summe | | | 1.523,02 (ca. 30 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Garage hinten:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 90,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | ---- | 160,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 33,60 |
| Summe | | | 283,60 (ca. 17 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Garage vorne:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 45,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | ---- | 80,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 16,80 |
| Summe | | | 141,80 (ca. 17 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 (S. 54) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte in Höhe von **5,0 %** mit einer Standabweichung von $\pm 2,5$ Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 26 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der durchschnittlichen Wohnlage,
- der ähnlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von **4,0 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird die Vorgehensweise gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW – Stand: 11.07.2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018) – verwendet. Im vorliegenden Fall wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren beigemessen.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die aufgelisteten Schäden und Mängel an der Straßenseitigen Fassade sowie der Fassade giebelseitig links wird pauschal eine Wertbeeinflussung von 5.000 € beigemessen.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Bauschäden | -5.000,00 € |
| • Bauschäden Fassade Pauschalansatz | -5.000,00 € |
| Summe | -5.000,00 € |

5.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

| Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B“ | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) | 60,00 €/m ² |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert | + 0,00 €/m ² |
| beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²) | = 60,00 €/m² |
| Fläche (m ²) | × 147,00 m ² |
| vorläufiger beitragsfreier Bodenwert | = 8.820,00 € |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert | + 0,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | = 8.820,00 € <u>rd. 8.820,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2022 insgesamt

8.820 €.

Erläuterung

Die Bewertung des Teilbereiches „B“ erfolgt mit pauschalem Ansatz vergleichbarer Wege- oder Stellplatzflächen.

6 Verkehrswert

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

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

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

Die Verfahrenswert ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

| Teilgrundstück | Nutzung/Bebauung | Wert des Teilgrundstücks |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| A | Wohn- und Geschäftshaus | 290.000 € |
| B | unbebaut (Wegeflächen) | 8.800 € |
| Summe | | 298.800 € |

Sicherheitsabschlag

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

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Ausgangswert: | 298.800 € |
| Sicherheitsabschlag 10 %: | <u>29.880 €</u> |
| | 268.920 € |
| | <u>rd. 269.000 €</u> |

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

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47229 Duisburg, Kronprinzenstraße 50

| | | |
|-------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Rheinhausen | 2187 | 9 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Rheinhausen | 11 | 997 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2022 mit rd.

269.000 €

in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro

ermittelt.

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

Duisburg, 09. Februar 2023



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Straßenansicht



Eingangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Garage Vorderhaus



Schadensbild giebelseitige Fassade

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Rückwärtige Zuwegung (Nachbargrundstück Königstraße)



Rückwärtige Zuwegung (Nachbargrundstück Königstraße)

Anlage 1: Fotodokumentation

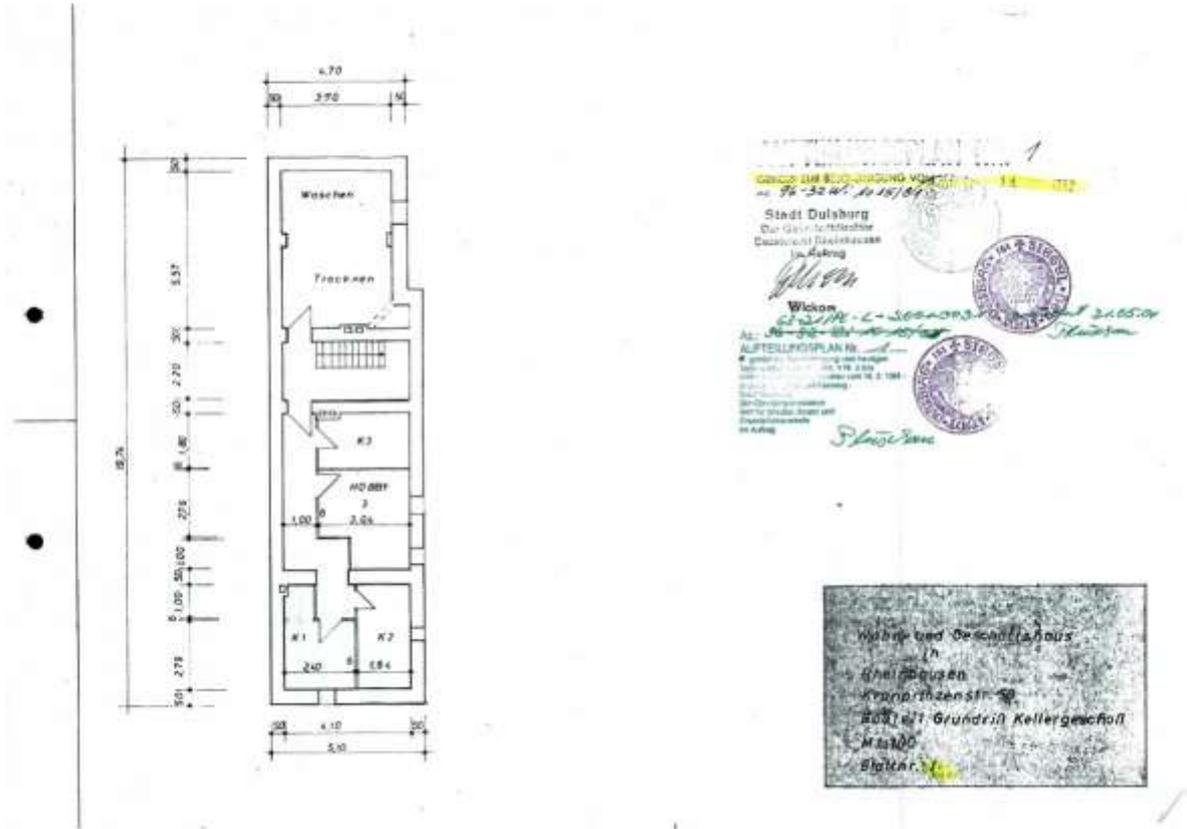
Seite 4 von 4



Rückansicht

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

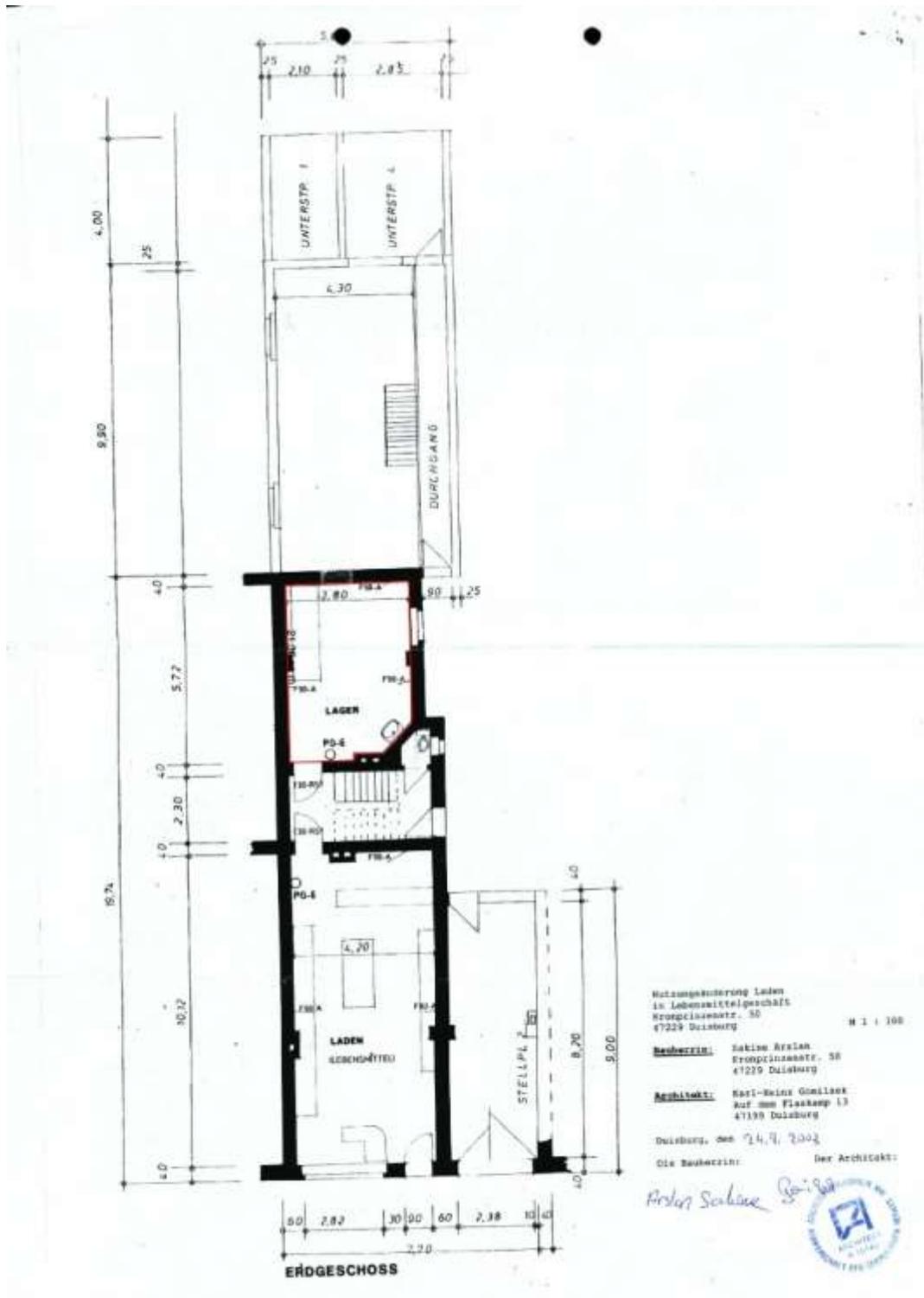
Seite 1 von 7



Grundriss KG Quelle: Bauakten der Stadt Duisburg

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

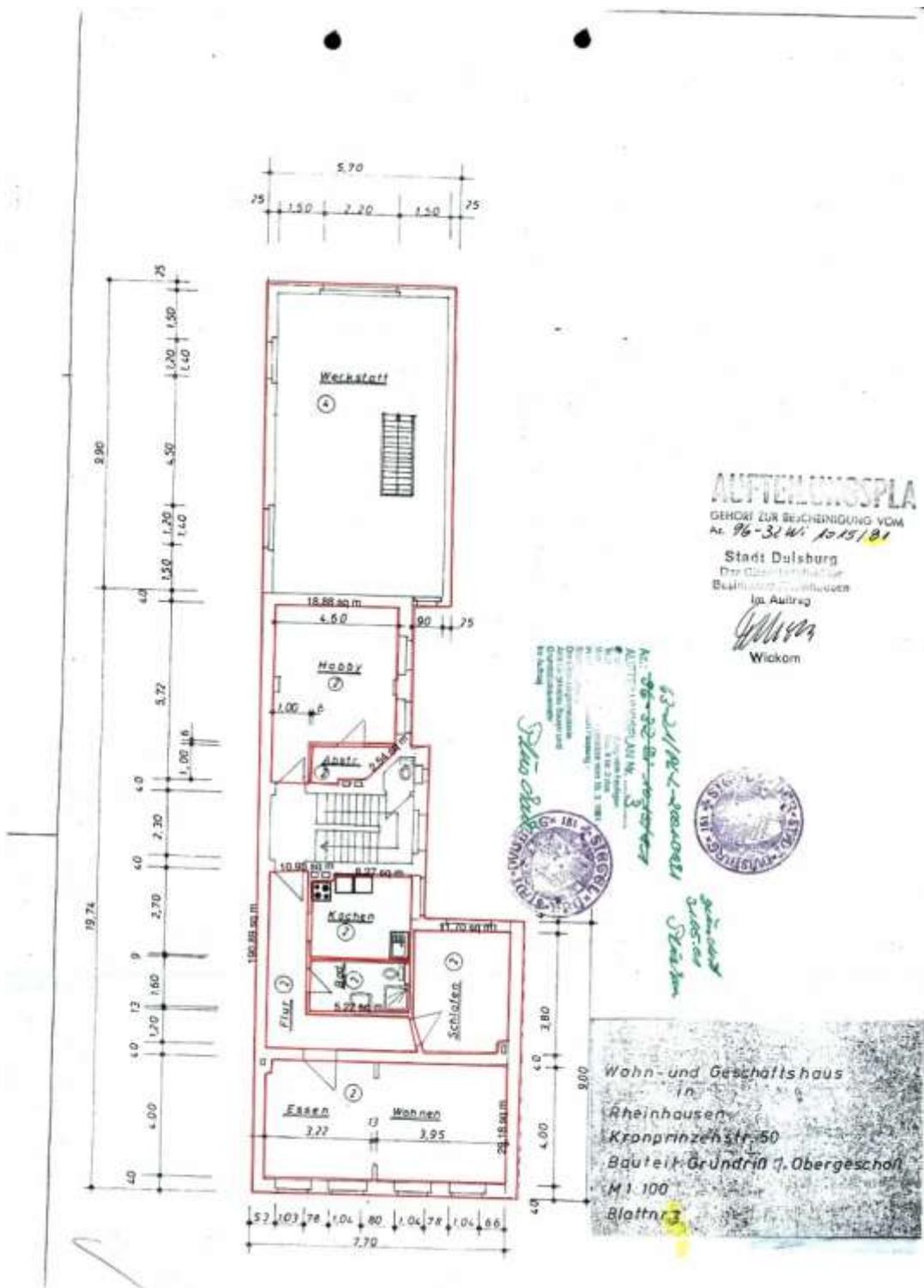
Seite 2 von 7



Grundriss EG Quelle: Bauakten der Stadt Duisburg

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

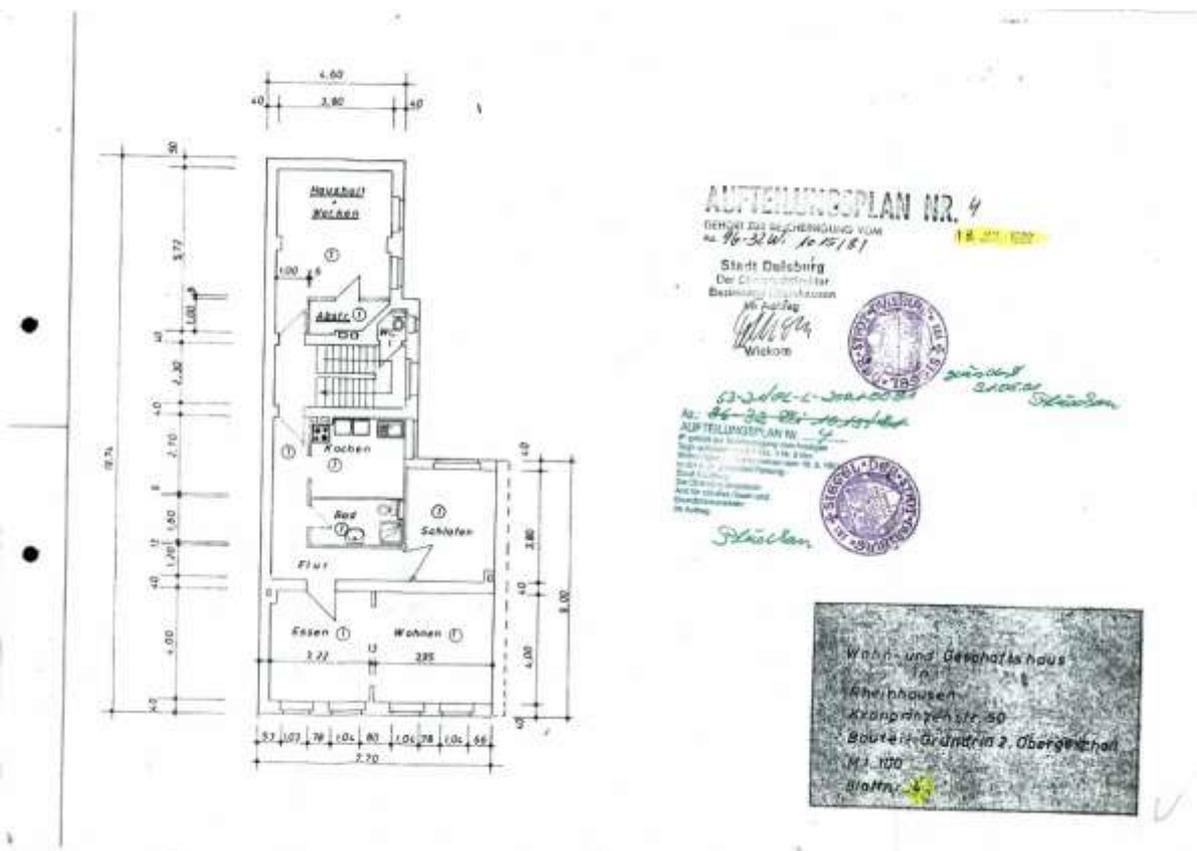
Seite 3 von 7



Grundriss 1. OG Quelle: Bauakten der Stadt Duisburg

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

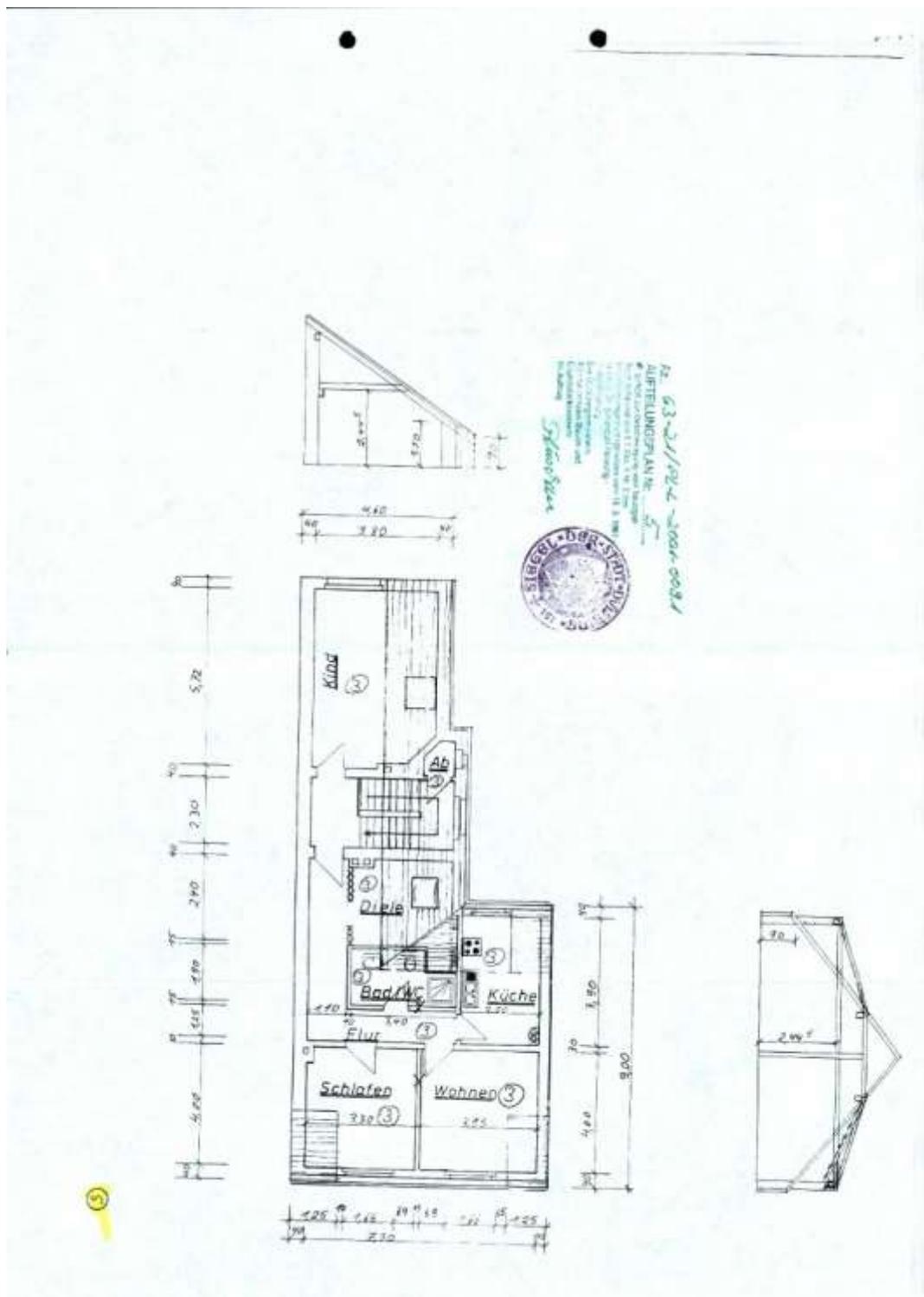
Seite 4 von 7



Grundriß 2. OG Quelle: Bauakten der Stadt Duisburg

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

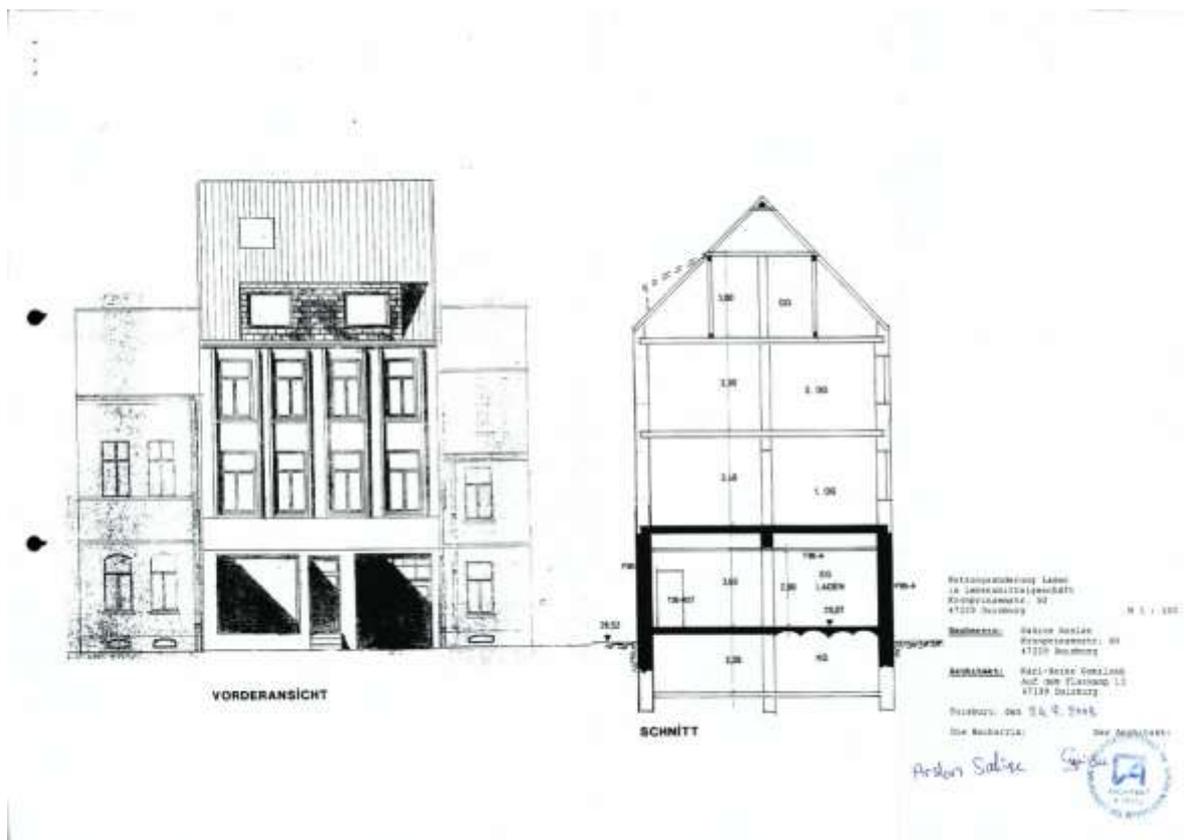
Seite 5 von 7



Grundriss DG Quelle: Bauakten der Stadt Duisburg

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

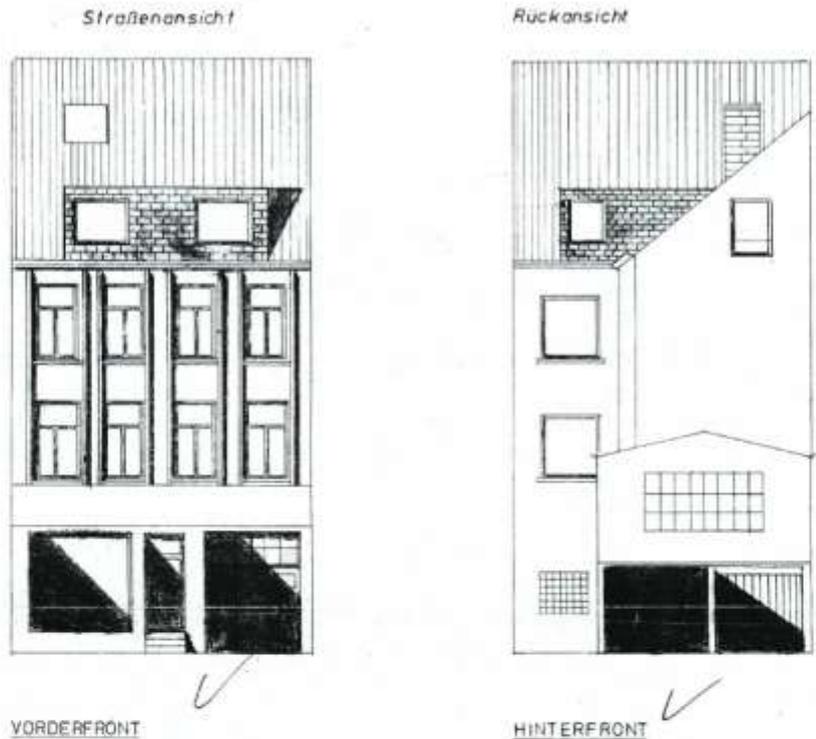
Seite 6 von 7



Vorderansicht, Schnitt

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

Seite 7 von 7



VORDERFRONT

HINTERFRONT

Handwritten notes in green ink:
Nr. 02-2/19/2-2004-0001
Aufstellungsplan Nr. 10
Mietvertrag vom 11.11.2004
L. 10/11/04
Das Grundstück ist an
den Eigentümer übergeben
und wird von ihm
benutzt.
Stempel: *Stempel des Architekten*

KRONPRINZENSTR 50 IN DBG, RH.

Ansichten

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1

