



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

**Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Stahlblech-Garage bebaute
Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492“

Maxstraße 16

47178 DUISBURG

(Stadtbezirk „Walsum“ Stadtteil „Vierlinden“)



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Stichtag **23. Juli 2025** ermittelt mit

rd. 194.000,- €
(ohne Innenbesichtigung)

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 : das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Stahlblech-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492“

Postalische Anschrift : Maxstraße 16
47178 Duisburg
(Stadtbezirk „Walsum“ Stadtteil „Vierlinden“)

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
19. Dezember 2024

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240094AD

Aktenzeichen des Auftraggebers : 651 K 62/24

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 22. Januar 2025
→ fernmündliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des geltenden Planungsrechts vom 22. Januar 2025
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 22. Januar 2025
→ schriftliche Mitteilung bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 22. Januar 2025
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 27. Januar 2025
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 30. Januar 2025 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 8871
→ schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 31. Januar 2025

- Grundbuchauszug vom 29. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2025
- digitale Bauakte der Stadt Duisburg
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 23. Juli 2025
- etc.

Besichtigungstermine : 23. Juli 2025

Wertermittlungsstichtag : 23. Juli 2025

Qualitätsstichtag : 23. Juli 2025

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden, sodass sich die Begutachtung auf eine äußere Inaugenscheinnahme beschränkte. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass sich der Innenbereich des Wohngebäudes in einem baulich intakten sowie schadensfreien Zustand befindet und dass die im Zuge der eingeschränkten Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse als repräsentativ für den Gesamtzustand der baulichen Anlage anzusehen sind. Folglich wird bezüglich der Hauptgewerke von einem bauzeittypischen und bezüglich der Ausbaugewerke von einer äußerst einfachen Qualität und Ausführung in funktionsfähigem Zustand ausgegangen; ggf. erforderliche Modernisierungsmaßnahmen bleiben demnach unberücksichtigt.

Äußerlich feststellbare Mängel und Schäden, die im Zuge der eingeschränkten Begutachtung erkennbar waren, finden im erforderlichen Umfang innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren Berücksichtigung. Eine abschließende Beurteilung weiterer solcher sowie sonstiger Besonderheiten ist jedoch aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

Ein Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Annahmen wurde im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt. Es wird dringend empfohlen, vor einer wirtschaftlichen Disposition eine Innenbesichtigung durchzuführen, um potenzielle Abweichungen vom unterstellten Zustand zu überprüfen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass zwar eine Bauakte von der Stadt Duisburg in digitaler Ausführung zur Gutachtererstellung zur Verfügung gestellt werden konnte, jedoch diese keine Bauzeichnungen sowie anderweitige bautechnische Unterlagen der zur Bewertung anstehenden baulichen Anlage enthält.

In Verbindung mit der nicht ermöglichten Innenbesichtigung basieren die für die Wertermittlung erforderlichen Flächendaten auf einer Ableitung der Wohnfläche aus der Bruttogrundfläche unter Anwendung entsprechender Umrechnungskoeffizienten, wobei die Bruttogrundfläche aus grafischen Informationen des Internetportals www.tim-online.de gewonnen wurde. Aufgrund dieser methodischen Herleitung ist die Genauigkeit der ermittelten Wohnfläche als begrenzt einzustufen, was sich auch auf die Aussagekraft der Wertermittlung entsprechend auswirkt.

§ 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.

- 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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	7
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	8
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	8
2.2.	Grundbuchangaben	8
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	8
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
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	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe	13
3.6.	Topografie.....	14
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen.....	16
3.9.	Erschließung	16
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	17
4.3.	Baulasten	17
4.4.	Denkmalschutz	20
4.5.	Altlastenkataster	20
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	25
6.3.	Raumprogramm	26
6.4.	Energetische Qualität	26
6.5.	Baubeschreibung	26
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	27
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	28
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	29
6.5.4.	Besondere Bauteile	29
6.5.5.	Besondere Einrichtungen	29
6.5.6.	Außenanlagen	29
6.5.7.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	29
7.	Technische Berechnungen	31
7.1.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	31
7.2.	Berechnung der Wohnfläche	31

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	33
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	33
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	33
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	33
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	34
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	34
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	35
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	35
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	36
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks	38
9.1.	Bodenrichtwerte	38
9.1.1.	Wohnbaufläche	38
9.1.2.	Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche)	39
9.2.	Bewertungsteilbereiche	39
9.3.	Bodenwertermittlungen	40
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	40
9.3.2.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	42
9.3.3.	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	44
10.	Sachwertverfahren	45
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	45
10.2.	Sachwertermittlung	48
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
11.	Ertragswertverfahren	54
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	54
11.2.	Ertragswertermittlung.....	56
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	57
12.	Verkehrswertermittlung	60
13.	Schlussbestimmung	62
14.	Verzeichnis der Anlagen	63

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

<h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Stahlblech-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492“ Maxstraße 16 47178 DUISBURG (Stadtbezirk „Walsum“ Stadtteil „Vierlinden“) zum Wertermittlungsstichtag 23. Juli 2025</p>		
Bodenwert insgesamt (§ 40 ImmoWertV 21) (87.600 €+ 7.800 €)	=	95.400 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	194.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	189.000 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>194.000 €</u>
(in Worten: EINHUNDERTVIERUNDNEUNZIGTAUSEND EURO)		

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Stahlblech-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492“

Postalische Anschrift : Maxstraße 16
47178 Duisburg
(Stadtbezirk „Walsum“ Stadtteil „Vierlinden“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 29. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg-Hamborn, Grundbuch von Walsum, Blatt 10623**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : Gemarkung : Walsum
Flur : 13
Flurstück : 492
Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
Lage : Maxstraße 16
Fläche : 514 m²

anrechenbare Gesamtfläche :	514 m²
--	--------------------------

Hinweise :	Die Gesamtfläche wurden am 22. Januar 2025 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
------------	---

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 14.10.2024 (AZ: 651 K 62/24).

Eingetragen am 24.10.2024.

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 Mitteilung der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 16. August 2024 unterliegt die hier zur Bewertung anstehende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Walsum	Flur	:	13
Flurstück	:	492	Lage	:	Maxstraße 16 47178 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. 508.000 Einwohner, davon rd. 129.000 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 25,4 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat Juli 2025 13,5 % und ist somit oberhalb des Landes- (8,0 %) und des Bundesdurchschnittes (6,3 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Stand 06. November 2025).

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 „Walsum“, Stadtteil „Vierlinden“, östlich des Rheins sowie rd. 16,0 km nördlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone / Bahnhof) entfernt.

Der nördlichste sowie erst seit dem Jahre 1975 der Stadt Duisburg zugehörige Stadtbezirk „Walsum“ (vorher handelte es sich um eine eigenständige Kommune) weist auf einer Fläche von rd. 21 km² rd. 50.500 Einwohner auf, was einer Bevölkerungsdichte von rd. 2.386 Einwohner/km² entspricht; bei rd. 8.400 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil rd. 16,6 %; alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Mit einer Fläche von 2,28 km² gehört der Stadtteil „Vierlinden“ flächenmäßig zu den kleineren Stadtteilen des insgesamt sechs Stadtteile umfassenden Stadtbezirks „Walsum“. Er befindet sich im nord-östlichen Bereichsgebiet des Stadtbezirks, verfügt an seinem östlichen Verlauf über eine Kommunalgrenze zur Nachbarkommune Dinslaken und ist ansonsten von weiteren Walsumer Stadtteilen umgeben.

Im Stadtteil „Vierlinden“ selbst leben rd. 12.200 Einwohner, davon rd. 2.200 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 18,4% darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Bei der rund 450 Meter langen „Maxstraße“, an welche das Bewertungsobjekt in östlicher Himmelsrichtung angrenzt, handelt es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines gewachsenen

Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgewiesen ist.

Das Straßengelände verläuft überwiegend in Nord-Süd-Richtung, kreuzt im Verlauf die „Manfredstraße“ und mündet im Süden in die „Rudolfstraße“. Im nördlichen Abschnitt befindet sich zudem ein annähernd West-Ost verlaufender Teilbereich gleicher Widmung, der im Westen über einen reinen Fußwegabschnitt an die Verkehrsfläche „Franz-Lenze-Platz“ angebunden ist.

Unter Inanspruchnahme „Rudolfstraße“ bzw. der „Manfredstraße“ in Verbindung der „Oswaldstraße“ und der Herzogstraße“ bzw. der „Bahnhofstraße“, besteht eine direkte Anbindung an die „Friedrich-Ebert-Straße“, welche als übergeordnete Verkehrsachse innerhalb des Stadtteils fungiert.

Die nachbarschaftliche Bebauung zeigt sich überwiegend in einer heterogenen, jedoch insgesamt harmonisch wirkenden Wohnnutzung, die sich durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise auszeichnet. Die Grundstücke verfügen in der Regel über gärtnerisch gestaltete Freiflächen, wodurch ein gepflegtes und einheitlich wirkendes Wohnumfeld entsteht.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der fußläufigen Nachbarschaft, darüber hinaus innerhalb der „Walsumer“ Stadtteile „Alt-Walsum“, „Overbruch“ und „Aldenrade“ als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 16 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Vierlinden“, insbesondere im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft, aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten, um eine **mittlere Wohnlage** handelt, welche in der Duisburger Wohnlagenkarte (am 19. Dezember 2023 beschlossen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg) für den Bereich ebenfalls als „mittlere“ deklariert ist.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Walsum (100)
Ortsteil/Stadtteil	:	Vierlinden (101)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	507.876 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Walsum“	:	50.477 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Vierlinden“	:	12.199 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Walsum“	:	rd. 21,10 km ²
Größe des Stadtteils „Vierlinden“	:	rd. 2,28 km ²

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien und Straßenbahnen (z. B. 905 E, 905, SB 40, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt sowie innerhalb des Stadtgebietes ist u. a. anhand der nächstgelegenen Haltestellen „Duisburg, Franz-Lenze-Platz“ und „Duisburg, Am Driesenbusch“, welche sich jeweils in einer Entfernung von 650 m fußläufig befindet sowie in rd. 10 Minuten gut erreichbar ist, zugänglich. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der „Friedrich-Ebert-Straße“ in rd. 1,0 km mehrere Straßenbahnhaltestellen.

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, ca. 16,0 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 Entfernung von rd. 1,3 km befindet sich die Autobahnauffahrt „Dinslaken-West“ zur Bundesautobahn A 59. Bei dieser Autobahn handelt es sich um Duisburgs Nord-Süd-Achse im Straßenverkehr, welche als Stadtautobahn durch Duisburg führt und wesentliche Autobahnkreuze erschließt.

Mit dem Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ in einer Entfernung von rd. 40 km ist ebenfalls ein Zugang zum internationalen Luftverkehr gegeben.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Dinslaken	:	rd. 5 km
Duisburg (Innenstadt)	:	rd. 16 km
Oberhausen	:	rd. 20 km
Moers	:	rd. 25 km
Mülheim	:	rd. 25 km
Bottrop	:	rd. 25 km
Essen	:	rd. 35 km
Gelsenkirchen	:	rd. 35 km
Krefeld	:	rd. 45 km
Düsseldorf	:	rd. 50 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. in der fußläufigen Nachbarschaft sowie innerhalb der Stadtteile „Alt-Walsum“, „Oberbruch“ und „Aldenrade“ des Stadtbezirks „Walsum“ vorhanden.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 16 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 (Stadtteile „Vierlinden“, „Alt-Walsum“, „Fahrrn“ und „Aldenrade“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 3 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen

(Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und -größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Walsum“, Stadtteil „Vierlinden“, innerhalb eines Wohngebiets, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492“. Er weist eine Größe von 514 m² auf, ist rechteckig zugeschnitten und grenzt südwestlich auf einer Länge von rd. 11,0 m an das öffentliche Straßengelände „Maxstraße“ an.

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um ein Einfamilienwohnhaus in Doppelhausbauweise sowie eine separat errichtete Stahlblechgarage. Zudem grenzt östlich an das Wohngebäude ein kleiner Schuppenanbau, bei dem es sich unter Heranziehung der Liegenschaftskarte offensichtlich um den verbliebenen Teil eines ehemals größeren Nebengebäudes handelt, welches bereits weitgehend zurückgebaut worden ist.

Das Wohngebäude verfügt über einen regelmäßigen und im rückwärtigen Bereich leicht abgewinkelten Grundrisszuschnitt, ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet und befindet sich in einem Abstand von etwa 5,9 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die PKW-Garage ist rechteckig zugeschnitten als auch nordöstlich des Wohnhauses gelegen und weist einen Abstand von rund 1,1 m zur nördlichen sowie etwa 22,8 m zur südwestlichen Straßengrenze auf.

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

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstücke 492	rd. 11,0 m	rd. 46,5 m	514 m ²



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 existieren nicht bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemarkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen. Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

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.

3.6. Topografie

Die Oberfläche des Bewertungsgrundstücks ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die straßenseitige Gebäudevorfläche mit der nordwestlich angeordneten Garagenzufahrt und der Zuwegung zum Wohnhaus befindet sich in einem deutlich verwahrlosten und pflegebedürftigen Zustand. Die Flächen sind durch ungepflegte Rasenbereiche mit starkem Wildwuchs, unregelmäßig durchwurzelter Bewuchs sowie beschädigten und teilweise abgesackten Pflasterbeläge geprägt. Eine strukturierte und funktionsgerechte Grundstücksgestaltung ist in diesem Bereich nicht mehr

erkennbar. Der straßenseitige Außenbereich vermittelt insgesamt einen ungeordneten und desolaten Gesamteindruck, welcher auf einen längeren Zeitraum unterlassener Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen schließen lässt.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Höhenlage des Erdgeschosses rd. 80 cm oberhalb des angrenzenden Niveaus des Verfahrensgrundstücks gelegen ist, so dass Eingangsstufen als auch ein Eingangspodest bestehen.

Rückwärtig an das Wohnhaus schließt sich ein Terrassenbereich an, der entlang der Garagenzufahrt mittels einer etwa 1,8 m hohen Mauer eingefasst ist. Die Terrasse ist mit Holzbohlen belegt, befindet sich jedoch in einen nicht weiter brauchbaren Zustand.

Der rückwärtige Hausgarten konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vollständig eingesehen werden. Aus öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen ergibt sich jedoch, dass der Bereich überwiegend mit dichtem Buschwerk, hochgewachsenem Wildwuchs und vereinzelt Bäumen bewachsen ist. Anzeichen einer gepflegten oder gestalterisch angelegten Gartennutzung bestehen nicht.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt worden. Insgesamt weist das zur Bewertung anstehende Grundstück keine erkennbare gärtnerische oder gestalterische Struktur auf. Die unbebauten Flächen befinden sich in einem ungepflegten und teilweise verwahrlosten bzw. desolaten Zustand, wodurch eine zweckmäßige Nutzung nur eingeschränkt möglich ist.



Gebäudevorfläche



Garagenzufahrt/Wohnhauszuwegung



rückwärtiger Terrassenbereich

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich, gemäß Internetrecherchen (siehe "<http://www.bid.rag.de>"), die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet eines bereits stillgelegten Bergwerks befindet und bis 1979 Abbaueinwirkungen registriert worden sind, gegenwärtig jedoch kein sogenannter „Nachbergbau“ besteht.

Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und

deren Einwirkungen auf die zu betrachtenden baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

Bei der durchzuführenden Bodenwertermittlung wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowie den o. g. Ausführungen, eine **lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation** insoweit berücksichtigt, wie sie in **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen sind.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Berg- und Immissionsschadensverzichtrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Bergwerksbetreibers in Abteilung II des vorliegenden Grundbuches nicht verzeichnet sind.

3.8. 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 23. Juli 2025 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Maxstraße“ ist insgesamt als eher gering einzustufen und wird vorwiegend vom Anliegerverkehrs geprägt. Darüber hinaus befindet sich die angrenzende Verkehrsfläche 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.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Straßengelände „Maxstraße“, bei dem es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes handelt, das mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Im Bereich des Bewertungsobjekts ist die Verkehrsfläche mit einer asphaltierten Fahrbahn, beidseitig gepflasterten Gehwegen sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen auf der dem Bewertungsobjekt abgewandten Straßenseite ausgestattet.

Der Fachbereich „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg erteilte bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes am 22. Januar 2025 folgendes mit:

- *Der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Maxstraße“ ist gezahlt bzw. abgegolten.*
- *Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls gezahlt bzw. abgegolten.*
- *Sollten die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.*

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass zurzeit nicht feststeht, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß fernmündlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 22. Januar 2025 befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Walsum	Flur	:	13
Flurstück	:	492	Lage	:	Maxstraße 16 47178 Duisburg

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB. Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Wohnbaufläche“.

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 (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. 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, Wege-rechte, 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.

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

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 30. Januar 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Walsum	Flur	:	13
Flurstück	:	492	Lage	:	Maxstraße 16 47178 Duisburg

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: Duisburg Baulastenblatt Nr. 8871 Seite: 1		
Grundstück: Maxstraße 16		
Gemarkung: Walsum	Flur: 13 Flurstück: 492	
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
1	<p><u>belastetes Grundstück:</u></p> <p>Straße und Hausnummer: Maxstraße 14</p> <p>Gemarkung : Walsum Flur : 13 Flurstück : aus 458</p> <p>Straße und Hausnummer: Maxstraße 16</p> <p>Gemarkung : Walsum Flur : 13 Flurstück : aus 458</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast</u></p> <p>Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der noch zu bildenden o. g. belasteten Grundstücke, die auf der geplanten Grundstücksgrenze zur gemeinsamen Nutzung errichtete Brandwand, im Falle des Abbruchs eines der genannten Gebäude, die gemeinsame Brandwand im Sinne des § 15 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung, zu erhalten.</p> <p>In dem der Baulastenerklärung beigefügten Lageplan vom 14.04.2004 ist die Brandwand, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, grün gekennzeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die von der Firma [REDACTED] mbH, vertreten durch Frau [REDACTED], am 29.06.2004 abgegebene Baulastenerklärung.</p> <p>Eingetragen am 29.06.2004</p>	<p>s. auch Baulastenblatt Nr. 8861, S. 1 lfd. Nr. 1, gleichlautende Eintragung für das Grundstück Maxstraße 14</p>

Beurteilung der Baulasten:

Grundsätzlich ist die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere Gebäude nach den landesrechtlichen Bauvorschriften zulässig, sofern durch eine Baulast sichergestellt ist, dass im Falle des Abbruchs eines der Gebäude oder einzelner Gebäudeteile die gemeinsam genutzten Bauteile bestehen bleiben. Vor diesem Hintergrund ist die Eintragung entsprechender Baulasten immer dann erforderlich, wenn einzelne Gebäudeteile konstruktiv oder funktional mehreren Gebäuden zugleich dienen.

Dabei handelt es sich in der Regel um gemeinsame Gebäudetrennwände, die an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet sind und als Außenwand gleichzeitig beiden Gebäuden dienen. Solche gemeinsamen Bauteile sind damit in konstruktiver und funktionaler Hinsicht für den Bestand beider Baukörper erforderlich. Befindet sich das gemeinsame Bauteil auf beiden Grundstücken, werden beide betroffenen Grundstücke mit der entsprechenden Baulast belastet.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks, auf dem eine derartige Baulasteintragung lastet, insbesondere wenn die Grundstücksgrenze mittig durch das gemeinsame Bauteil verläuft, ergibt sich kein wesentlicher Werteeinfluss. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einerseits ohne eine Baulast zwei getrennte Grenzwände errichtet werden müssten, was einen höheren Flächenverbrauch zur Folge hätte. Andererseits verbleibt beim Abbruch eines der Gebäude auf dem betreffenden Grundstück ein schmaler Streifen mit der verbleibenden Brandwand, was eine eingeschränkte Neubebauung bewirken kann.

Unter Berücksichtigung dieser gegenseitigen Vor- und Nachteile, die sich in ihrer wertmäßigen Wirkung im Ergebnis weitgehend aufheben, ist festzustellen, dass die eingetragene Baulast im vorliegenden Bewertungsfall keine wertrelevante Auswirkung im Sinne des § 8 Abs. 1 ImmoWertV 2021 entfaltet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der fiktiv baulastenfreie 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.

4.4. 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 Kulturdenkmälern. 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. Dampfeisenbahnen.

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 27. Januar 2025 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.

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 23. Juli 2025 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 31. Januar 2025 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 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 31. Januar 2025 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 offensichtlich **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt bzw. sind 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 „4.3. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführte Ortsbesichtigung ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten, die dem Unterzeichnenden bekannt wären.

Objektadresse

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ist derzeit offensichtlich ungenutzt, Mietverhältnisse sind dem Unterzeichnenden demnach nicht bekannt.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, lässt sich an dieser Stelle keine Aussage zum möglichen Auftreten von Hausschwamm oder vergleichbaren Schäden treffen.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist im Wesentlichen mit einer Einfamilien-Doppelhaus-hälfte und einer Stahlblechgarage wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Wohnhaus:	<ul style="list-style-type: none">• massive Bauweise• 1½-geschossig• Satteldach• Anzahl der Vollgeschosse: 1• vermutlich teilweise unterkellert Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund fehlender Unterlagen unterstellt, dass die bauliche Anlage zu 50 % unterkellert ist.• Baujahr: unbekannt, geschätzt 1935
PKW-Ga:	<ul style="list-style-type: none">• Stahlblechkonstruktion• 1-geschossig• Satteldach• Anzahl der Vollgeschosse: 1• Baujahr: unbekannt

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass zwar eine Bauakte von der Stadt Duisburg in digitaler Ausführung zur Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt werden konnte, jedoch diese keine Bauzeichnungen sowie anderweitigen bautechnischen Unterlagen der zur Bewertung anstehenden baulichen Anlagen enthält.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Walsum“, Stadtteil „Vierlinden“ innerhalb eines Wohngebietes und besteht aus dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung „Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492“. Er weist einen rechtecki- gen Zuschnitt auf, grenzt südwestlich an das öffentliche Straßengelände „Maxstraße“ an und ist im Wesentlichen mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Stahlblechgarage bebaut.

Das Wohngebäude wurde schätzungsweise um das Jahr 1935 in konventioneller Massivbauweise errichtet, weist eine 1½-geschossige Bauweise auf und ist vermutlich zu rd. 50 % unterkellert. Die vorgenannten Annahmen wurden aufgrund der örtlichen Außenbesichtigung vom 23. Juli 2025 ge- troffen, können jedoch nicht durch die vorliegende Bauakte bestätigt werden, da diese keine Bau- zeichnungen oder sonstigen bautechnischen Unterlagen enthält. Zudem wurde eine Innenbesichti- gung ebenfalls nicht ermöglicht, welche die vorgenannten Annahmen hätte stützen können. Die ge- troffenen Annahmen werden dennoch als Grundlage für die nachfolgenden Wertermittlungsverfah- ren herangezogen, da sie auf den sichtbaren äußeren Merkmalen des Gebäudes, den typischen Bauweisen der Entstehungszeit sowie den ortsüblichen Gegebenheiten vergleichbarer Objekte be- ruhen und somit eine sachgerechte und nachvollziehbare Bewertung ermöglichen.

Die Grundrissgestaltung wird als bauzeittypisch mit funktionaler Wohnnutzung angenommen, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass Durchgangsräume^{1.)} oder gefangene Räume^{2.)} vorhanden sind. Ein möglicher Werteeinfluss hieraus bleibt unberücksichtigt, da mangels Innenbesichtigung keine verlässliche Beurteilung der inneren Raumaufteilung möglich war.

- 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 erschlos- sen 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 einge- schränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

Die Hauptgewerke des Bauwerks bestehen offensichtlich aus einer bauzeittypischen Massivbauweise, die jedoch äußerlich bereits teilweise an zeitgemäße Ausführungen angepasst wurde. So sind die Fassadenflächen überwiegend mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung eingebaut sowie die Verkleidung der Dachunterseite erneuert und teilweise mit Beleuchtungseinrichtungen ergänzt worden. Auch die Dachrinnen und Fallrohre wurden augenscheinlich erneuert.

Auf Grundlage dieser Beobachtungen ist davon auszugehen, dass auch der Innenausbau zumindest in Teilbereichen modernisiert wurde, beispielsweise im Hinblick auf Oberflächen, Sanitäreinrichtungen oder technische Installationen. Eine abschließende Bestätigung dieser Annahme war jedoch nicht möglich, da weder aussagefähige Bauunterlagen vorliegen noch eine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Die vorgenannten Annahmen ergeben sich aus den sichtbaren äußeren Merkmalen und den typischen Bauweisen vergleichbarer Gebäude, die in derselben Baualtersklasse errichtet wurden. Bei einem Objekt, das äußerlich bereits Modernisierungsmaßnahmen erkennen lässt, ist es aus fachlicher Sicht naheliegend und sachgerecht, auch im Innenbereich ein Modernisierungsniveau (hier: in geringem Umfang) anzunehmen. Diese Einschätzung trägt dazu bei, den baulichen Gesamteindruck des Gebäudes realistisch zu erfassen und eine marktgerechte Bewertung vorzunehmen, ohne einzelne Merkmale über- oder unterzubewerten.

Einem potentiellen Kaufinteressenten wird in diesem Zusammenhang jedoch dringend empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine vollständige Innenbesichtigung durchzuführen, um den tatsächlichen Bau- und Erhaltungszustand festzustellen und die in diesem Gutachten getroffenen Annahmen zu Bauweise und Modernisierungsgrad gegebenenfalls zu verifizieren.

Bedingt durch die erfolgten bzw. unterstellten Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb 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.

Ferner wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung äußerlich Mängel und Schäden am Wohngebäude festgestellt, für deren Beseitigung innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} berücksichtigt wird. Ergänzend wird für den Innenbereich von einer Teilmodernisierung in geringfügigem Umfang sowie in insgesamt mängelfreiem Zustand ausgegangen.

Bei dem rückwärtig an das Wohnhaus angrenzenden Schuppen handelt es sich offensichtlich um den verbliebenen Teil eines ehemals größeren Nebengebäudes, welches bereits weitgehend zurückgebaut wurde. Die bauliche Anlage besteht aus einer einfachen Holzkonstruktion und befindet sich in einer durch das Bewertungsobjekt und das grenzständige Nachbargebäude gebildeten Nische. Der Schuppen weist äußerlich erkennbare Mängel und Schäden, insbesondere an der Dachendeckung, auf.

Siehe Fußnote 1.) auf Seite 25 dieses Verkehrswertgutachtens.

Nach sachverständiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass sich der verbleibende Zeitwert dieser baulichen Anlage mit dem auf den Wertermittlungsstichtag kapitalisierten Barwert der künftig anfallenden Rückbaukosten wertneutral aufhebt, sodass eine Berücksichtigung des Schuppens in den anzuwendenden Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich ist und eine weiterführende Baubeschreibung dieser untergeordneten und wirtschaftlich verbrauchten Anlage entfällt.

Die zugehörige Stahlblech-Fertigarage weist erhebliche Mängel und Schäden auf und lässt äußerlich keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr erkennen. Aus diesem Grund werden für diese bauliche Anlage voraussichtliche Rückbaukosten im Rahmen der Wertermittlung pauschal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021, ohne vertiefende Untersuchungen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G. ^{1.)})“ berücksichtigt. Folglich entfällt auch für dieses Bauwerk eine weiterführende Baubeschreibung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens.

Der unbebaute Teil des zur Bewertung anstehenden Grundstücks befindet sich in einem ungepflegten und teilweise verwahrlosten bzw. desolaten Zustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit des Grundstücks ist aufgrund seiner wohnbaulichen Prägung sowie der Lage innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes grundsätzlich gegeben. Die Erschließungssituation, die ortsübliche Grundstücksgröße und die Umgebungsnutzung entsprechen den marktüblichen Erwartungen an ein Wohnhausgrundstück dieser Baualtersklasse. Einschränkungen ergeben sich jedoch aus dem gegenwärtigen baulichen Erhaltungszustand, wodurch ein erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand zu erwarten ist, obwohl bereits eine äußerliche Teilmodernisierung erfolgte und dieser Umstand zumindest teilweise auch für den Innenbereich angenommen werden kann. Derartige Gegebenheiten führen erfahrungsgemäß zu einer reduzierten Käuferzielgruppe, da die Vermarktung überwiegend auf handwerklich versierte Selbstnutzer oder Sanierungsinteressenten ausgerichtet ist.

Insgesamt kann die Vermarktungsfähigkeit als eingeschränkt, jedoch grundsätzlich gegeben beurteilt werden. Sie hängt maßgeblich von der Bereitschaft des Erwerbers ab, die noch erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zu übernehmen und das Gebäude an heutige Wohnstandards anzupassen.

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.).

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.

6.3. Raumprogramm

Eine Darstellung des Raumprogramms ist nicht möglich, da weder eine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte noch Grundrisszeichnungen in der vorliegenden Bauakte enthalten sind.

6.4. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach 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.

Eine Ausweispflicht besteht nicht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart sowie den äußerlich erfolgten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „D-E“ (100 -159 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 23. Juli 2025.

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.

In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des vorgenannten Besichtigungstermins lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme möglich war und die Bauakte der Stadt Duisburg keine Bauzeichnungen sowie anderweitige bautechnische Unterlagen der zur Bewertung anstehenden baulichen Anlagen enthält.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyipischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyipischer Ausführung
- Feuchtigkeitsschutz :
 - Keine Angaben möglich!
- Kellerinnenwände : Ziegelsteinmauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyipischen Ausführungen
- Außenwände : Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyipischer Ausführung
- Außendämmung :
 - siehe Rubrik Fassade
- Fassade :
 - Wärmedämmverbundsystem
 - Ausführungszeitpunkt unbekannt
 - Dämmstärke unbekannt
- Innenwände (**unterstellt**) :
 - Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein
 - teilweise Leichtbauwände
- Dachkonstruktion :
 - Satteldach
 - zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz)
- Dacheindeckung :
 - Tonziegel
- Dachgauben :
 - nicht vorhanden
- Dämmung der Dachflächen : Die Existenz einer Dämmung der Dachschrägen bzw. der obersten Geschossdecke wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Dachentwässerung :
 - Zinkrinnen
 - Zinkfallrohre
- Geschossdecken :
 - Eisenbetondecke
 - Holzbalkendecke
- Geschosstreppen : Treppe zum Kellergeschoss (**unterstellt**):
 - Holzwangetreppe
 - HolzhandlaufTreppe zum Dachgeschoss (**unterstellt**):
 - geschlossene Holztreppe
 - Tritt- und Setzstufen mit einfachem Farbanstrich
 - Holzgeländer mit HolzhandlaufTreppe zum Dachraum (**unterstellt**):
 - nicht vorhanden
 - Zugang mittels einer Dachluke

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom,
Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz einer Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einer angemessenen Qualität und normaler Bestückung unterstellt.
- Für die kellergeschossigen Räumlichkeiten wird ferner angenommen, dass dort die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt sind.
- Heizungsanlage : ▪ keine Angaben möglich
- Warmwasseraufbereitung : ▪ keine Angaben möglich
- Lüftung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine besondere Lüftungsanlage nicht vorhanden ist.
- 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 den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. Zudem wurde bereits die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei, es sind Eingangsstufen und ein Eingangspodest vorhanden. Die Türöffnungen sind vermutlich 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 : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in der Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.
- 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.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Oberbeläge : ▪ keine Angaben möglich
- Fenster : ▪ Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- Rollläden : ▪ teilweise Kunststoffrollladen
- Türen : Hauseingangstüre:
▪ bauzeitliche Holztüre
▪ kleinformatischer Lichtausschnitt (Einfachverglasung)
- Türe zum Hausgarten:
▪ keine Angaben möglich
- Kellertüren:
▪ keine Angaben möglich
- Innentüren:
▪ keine Angaben möglich

6.5.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : ▪ Eingangstreppe mit beidseitigem Metallgeländer
▪ Eingangsüberdachung

6.5.5. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : ▪ besondere Einrichtungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt

6.5.6. Außenanlagen

- Außenanlagen : ▪ Gartenmauer
▪ Außenbeleuchtungseinrichtungen
▪ versiegelte Flächen (desolater Zustand)
▪ Ver- und Entsorgungsleitungen
▪ etc.

6.5.7. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

- Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird für den gesamten Innenbereich ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Im straßen- und gartenseitigem Gebäudebereich wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen folgende Mängel und Schäden festgestellt (keine abschließende Auflistung):

- Putzabplatzungen an der Fassade
- fachgerechte Anbindung der gartenseitigen Regenrinne
- Einbau einer zeitgemäßen Eingangstüre mit entsprechendem Wärme- und Schallschutzvermögen

- Stuckateur- und Malerarbeiten entlang der gartenseitigen Grenzbebauung des Nachbargebäudes (Bereich des bereits beseitigten Schuppens)
- Rückbau der PKW-Garage

Einem potentiellen Interessenten wird aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten des Unterzeichnenden empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche dort bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen.

Zusammenfassend wird hinsichtlich der Hauptgewerke von einer bauzeittypischen Ausführung mit außenseitig erkennbaren Modernisierungen ausgegangen und bezüglich der Ausbaugewerke wird eine geringfügige Teilmodernisierung unterstellt. Zudem wird unterstellt, dass im Innenbereich keine Mängel und Schäden bestehen.

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

Die von der Stadt Duisburg in digitaler Form zur Verfügung gestellte Bauakte des zur Bewertung anstehenden Grundbesitzes enthält weder Bauzeichnungen noch sonstige bautechnische Unterlagen, welche der nachfolgenden Berechnung hätten zugrunde gelegt werden können. Da zudem eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde, war es im Rahmen der Ortsbesichtigung ebenfalls nicht möglich, ein örtliches Aufmaß zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen durchzuführen.

7.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgende Berechnung weicht 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.

Einfamilien-Doppelhaushälfte:

1.) Kellergeschoss:	50%	x	58,73 m ²	=	29,37 m ²
2.) Erdgeschoss:	6,94 m	x	6,87 m		
	+	2,84 m	x	3,89 m	= 58,73 m ²
3.) Dachgeschoss:	6,94 m	x	6,87 m	=	47,68 m ²

BGF "Einfamilien-Doppelhaushälfte"	= 135,78 m²
---	-------------------------------

Anmerkung:

Die ausgewiesenen Längen wurden innerhalb des Internetportals "tim-online" graphisch ermittelt. Die Genauigkeit ist für den hier anliegenden Zweck ausreichend; für ein Baugenehmigungsverfahren empfiehlt sich jedoch ein örtliches Aufmaß. Bei dem Internetportal "tim-online" handelt es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices.

7.2. Berechnung der Wohnfläche

Aufgrund der oben genannten Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der fehlenden aussagekräftigen Grundrisszeichnungen und der nicht durchführbaren örtlichen Aufmaßnahme, erfolgt die Wohnflächenberechnung überschlägig unter Anwendung des sogenannten Nutzflächenfaktors 1 (NFK 1).

Dieser beschreibt das Verhältnis zwischen der Wohn- oder Nutzfläche und der Geschossfläche eines Gebäudes und ermöglicht eine praxisnahe Annäherung bei fehlenden detaillierten Flächenangaben (vgl. [1], Teil 3, Kapitel 11).

Durch Multiplikation mit dem Nutzflächenfaktor 1 wird die Brutto-Grundfläche der Wohn- bzw. Nutzgeschosse um den Anteil des Mauerwerks sowie um nicht anrechenbare Flächenanteile, wie beispielsweise Treppenhäuser oder nicht nutzbare Verkehrsflächen, auf die Netto-Nutz- bzw. Wohnfläche reduziert.

Diese Berechnungsmethode wird insbesondere dann herangezogen, wenn keine vollständige Flächenermittlung vorliegt, jedoch eine sachgerechte Annäherung erforderlich ist, um eine marktgerechte Ertragswertermittlung durchführen zu können.

Laut Fachliteratur hat „Sprengnetter“ über viele Jahre hinweg mit den Werten von „Albach/Ungers“ und „Udart“ gearbeitet und diese auf Basis eigener empirischer Untersuchungen angepasst. Dabei wurden verschiedene Baujahre, Bauweisen und Grundrisstypen berücksichtigt, sodass sich der

Nutzflächenfaktor 1 (NFK 1) für Gebäude der Baujahr 1926 bis 1959 auf rund **0,74** beziffert. Dieser Wert basiert auf statistischen Erhebungen vergleichbarer Objekte und stellt somit eine anerkannte Grundlage für überschlägige Flächenberechnungen innerhalb der Verkehrswertermittlung dar.

Die Wohnfläche stellt einen wesentlichen Bewertungsfaktor dar, weshalb ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass eine Überprüfung vor Ort erforderlich ist, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu gewährleisten.

Die Wohnflächenermittlung erfolgt unter Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Einfamilien-Doppelhaushälfte:

1.) Wohnfläche EG:	0,74	x	58,73 m ²	=	43,46 m ²	x	1,00	=	43,46 m ²
2.) Wohnfläche DG:	0,74	x	47,68 m ²	=	35,28 m ²	x	1,00	=	35,28 m ²
Wohnfläche insgesamt								=	78,74 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 Grundstücksmerkmalen 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 das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** 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.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden 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 um das mit einer **Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Stahlblech-Garage** bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492**“.

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.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwerte

9.1.1. Wohnbaufläche

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 Wertermittlungsstichtag 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 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

320 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47178
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• I-II
wertrelevante Geschossflächenzahl: (§16 Absatz 4 ImmoWertV 21)	• 0,5
Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 1-2
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

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 Grundstück 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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.1.2. Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche)

Bei hausnahem Gartenland handelt es sich um Flächen angrenzend zu Wohnbauflächen, die weder bebaut werden können, noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind. Derartige Flächen liegen i. d. R. hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von rd. 30 m und werden im Geltungsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt.

Entsprechend den Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht des vorgenannten Gremiums wurde bei der Kaufpreisauswertung derartiger Kauffälle der Zusammenhang zwischen dem „Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenrichtwert“ zu der „Größe des Grundstücks“ mit der logarithmischen Funktion $y = - 0,040 \times \ln(x) + 0,395$ (mit $x =$ Größe des Grundstücks) dargestellt.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Bewertungsgrundstücks 514 m², so dass

rd. 14,5 %

des lagetypischen Bodenrichtwertes bei der Ermittlung des Bodenwertes der Hausgartenfläche in Anrechnung zu bringen sind.

9.2. Bewertungsteilbereiche

Das verfahrensgegenständliche Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 30 m Grundstückstiefe)	Einfamilien-Doppelhaushälfte, Stahlblechgarage, Schuppen	331 m ²
Hausgartenfläche (ab 30 m Grundstückstiefe)	Garten	183 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		514 m²

Hinweis:

Die ausgewiesenen Flächen wurden mithilfe des Internetportals „TIM-online“ grafisch ermittelt und sind für den vorliegenden Zweck hinreichend genau. Das Internetportal „TIM-online“ ist eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die über sogenannte WebMapServices die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW darstellt.

9.3. Bodenwertermittlungen

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.07.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,29
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 514 m ² Bewertungsteilbereich = 331 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 30,0 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	= Garten nordöstlich

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 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)	= 320,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.07.2025	× 1,021	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 326,72 €/m ²	E2
GFZ	0,5	0,29	× 0,900	E3
Fläche (m ²) (Gesamtgrundstück)	keine Angabe	514	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	
Tiefe (m)	30,0	30,0	× 1,000	E4
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
Himmelsrichtung	neutral	Garten nordöstlich	× 0,900	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 264,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 264,64 €/m ²	
Fläche	× 331 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 87.595,84 € rd. 87.600,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **23. Juli 2025** insgesamt

87.600,00 €

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		23.07.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,56	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	3,7	%/Jahr
insgesamt		2,06	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,021

E2

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.

E3

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks (Bewertungsteilbereich) erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten und beträgt im vorliegenden Fall **0,90**.

E4

Die Baulandtiefe des Bewertungsteilbereiches "Wohnbaufläche" entspricht die des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

E5

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **0,90** maßgebend.

Anmerkung

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.

9.3.2. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.07.2025
Entwicklungsstufe	= hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 514 m ² Bewertungsteilbereich = 183 m ²
Himmelsrichtung	= Garten nordöstlich

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (lagetypischer Bodenrichtwert) (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.07.2025	× 1,021	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	326,72 €/m ²	
Fläche (m ²) (Gesamtgrundstück)	keine Angabe	514	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	hausnahes Gartenland	× 0,145	E2
Himmelsrichtung	neutral	Garten nordöstlich	× 0,900	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	42,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 42,64 €/m ²	
Fläche	× 183 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 7.803,12 € rd. 7.800,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **23. Juli 2025** insgesamt

7.800,00 €

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		23.07.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,56	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	3,7	%/Jahr
insgesamt		2,06	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,021

E2

Entsprechend den Ausführungen in „9.1.2. Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche)“ dieses Verkehrswertgutachtens sind für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“ rd. 14,5 % des lagetypischen Bodenrichtwertes für baureife Wohnbaufläche in Ansatz zu bringen. Dieser Wertansatz berücksichtigt die eingeschränkte Nutzbarkeit, die untergeordnete marktwirtschaftliche Bedeutung sowie die ortsüblichen Preisrelationen hausnaher Gartenflächen im Stadtgebiet von Duisburg und stellt damit eine sachgerechte und marktgerechte Bewertung dieses Grundstücksteilbereichs dar.

E3

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **0,90** maßgebend.

Anmerkung

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.

9.3.3. Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		7.800,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	=	7.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	=	7.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale^{1.)}	-	2.500,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“ zum Wertermittlungsstichtag 23. Juli 2025	=	5.300,00 €
	rd.	5.300,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertanpassung

1.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die rückwärtige Hausgartenfläche befindet sich in einem ungepflegten und stark überwachsenen Zustand und ist durch dichtes Buschwerk, hochgewachsenen Wildwuchs sowie vereinzelte, unkontrolliert aufgewachsene Bäume geprägt. Eine ordnungsgemäße gärtnerische Nutzung oder gestalterisch angelegte Gartenstruktur ist nicht mehr erkennbar. Für eine Wiederherstellung einer einfachen, ortsüblichen Gartenfläche ist daher eine grundlegende Räumung und Rodung der Vegetationsflächen erforderlich. Hierzu zählen insbesondere das Entfernen von Sträuchern, Wildwuchs, Wurzelwerk und abgelagerten organischen Materialien sowie gegebenenfalls der Abtransport und die Entsorgung des Schnittguts.

Nach sachverständiger Einschätzung sind diese Maßnahmen zur Herstellung eines marktüblichen Grundstückszustands erforderlich und als beseitigungsbedingte Wertminderung zu berücksichtigen. Die hierfür anzusetzenden Rodungs- und Räumungskosten werden pauschal mit 2.500 € angesetzt und als wertminderndes Merkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise entspricht der in der Wertermittlungspraxis üblichen Behandlung von nicht nutzungsfähigen oder erheblich verwilderten Gartenflächen, welche vor einer marktgerechten Nutzung zunächst hergestellt werden müssen, um einen ortsüblichen Zustand zu erreichen.

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. 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, Eingangstrepfen 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 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.

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.

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Doppelhaushälfte
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	823,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	135,78 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	1.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	113.246,94 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 23.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	213.583,73 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	213.583,73 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.424,10 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 77.424,10 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)} + 1.548,48 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 78.972,58 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (siehe Nr. 9.3.1.) + 87.600,00 €

vorläufiger Sachwert = 166.572,58 €

Sachwertfaktor ^{9.)} x 1,20

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 199.887,10 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} - 10.750,20 €

Vergleichswert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“ (siehe Nr. 9.3.3.) + 5.300,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 23. Juli 2025 = 194.436,90 €

rd. 194.000,00 €

10.3. 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 Wertermittlungstichtag 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 graphisch ermittelter Maße innerhalb des Internetportals www.tim-online.de 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).

Bei dem Internetportal www.tim-online.de handelt es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices. Die dort erzielbare Genauigkeit ist für den hier anliegenden Zweck ausreichend; für ein Baugenehmigungsverfahren empfiehlt sich jedoch ein örtliches Aufmaß.

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. Ausbauseinschläge.

Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilien-Doppelhaushälfte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Eingangsüberdachung	500,00 €
▪ Eingangstreppe mit beidseitigem Metallgeländer	1.000,00 €
Summe	1.500,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das

Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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 unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 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: Einfamilien-Doppelhaushälfte

Das (geschätztes Baujahr) 1935 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		6,5	0,5

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1935 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

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 einfachste Außenanlagen weist der Marktbericht bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen Pauschalansatz von 2,0 % vom Gebäudezeitwert aus, welcher der Unterzeichnende im vorliegenden Fall für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (77.424,10 €)	1.548,48 €
Summe	1.548,48 €

9.) Sachwertfaktor

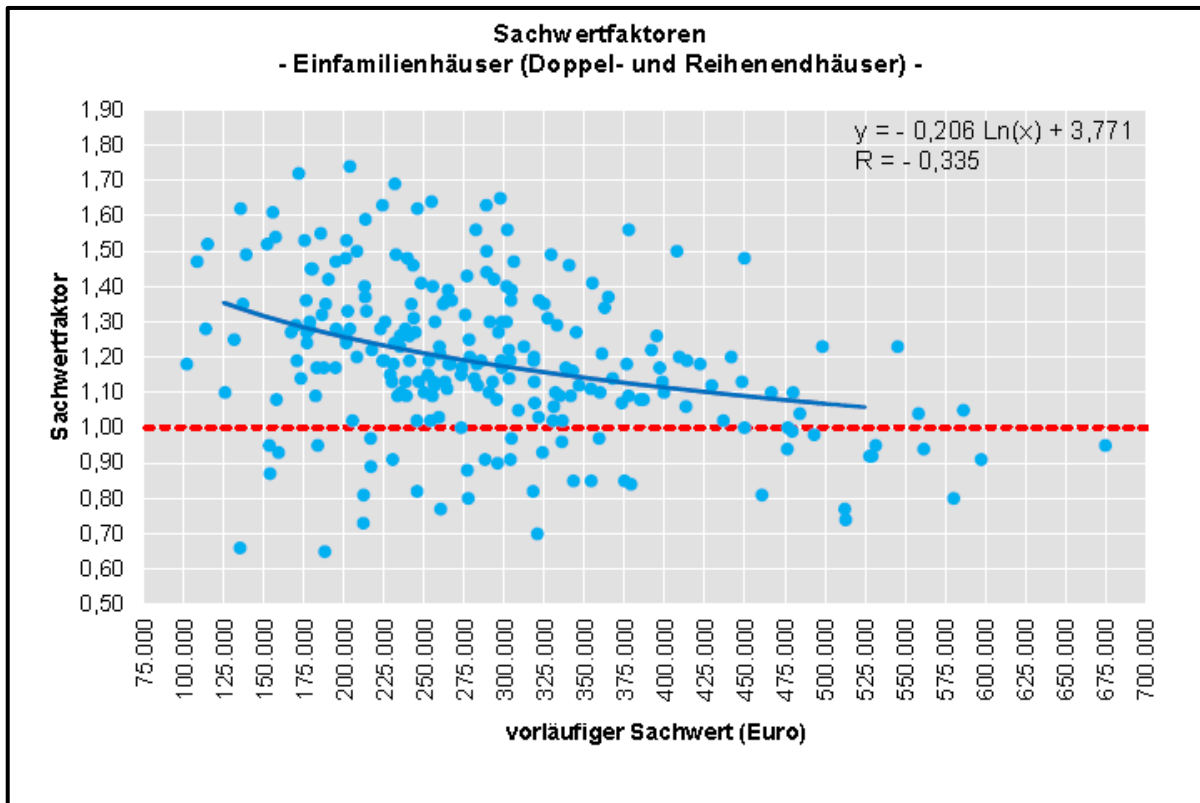
Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich.

Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg haben gezeigt, dass die Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig sind. Zur Ableitung marktgerechter Anpassungsfaktoren wurden bei typischen Kauffällen von Ein-, Doppel- und Reihenendhäusern die jeweiligen Sachwerte berechnet und den tatsächlich erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen dem vorläufigen Sachwert und den am Markt erzielten Kaufpreisen wurde anhand einer logarithmischen Funktion beschrieben, die den Verlauf der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes abbildet. Diese Funktion wurde aus einer Stichprobe von insgesamt 236 Kauffällen mit einer Wohnfläche von mindestens 80 m² abgeleitet und lautet:

$$y = -0,206 \ln(x) + 3,771$$

Für den ermittelten vorläufigen Sachwert von 166.572,58 € ergibt sich daraus ein rechnerischer Sachwertfaktor von 1,29. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Wohnfläche von 78,74 m² geringfügig unterhalb des für die Funktion zugrunde gelegten Untersuchungsbereichs liegt. Damit bewegt sich das Bewertungsobjekt am unteren Rand der Datenbasis, was eine höhere Unsicherheit der Funktionsübertragung auf den konkreten Einzelfall begründet.



Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert (Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2025)
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg

Der aus der Gesamtstichprobe abgeleitete mittlere Sachwertfaktor beträgt 1,20 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,22$, was eine deutliche Streuung der Kauffälle um die Trendlinie verdeutlicht. Die grafische Darstellung zeigt, dass sich die tatsächlich erzielten Kaufpreise sowohl oberhalb als auch unterhalb der modellierten Funktion bewegen. Das Marktgeschehen ist somit durch eine heterogene Verteilung der Kauffälle und ein nur mäßig ausgeprägtes Bestimmtheitsmaß ($R \approx 0,34$) gekennzeichnet, weshalb eine direkte Anwendung des Funktionswertes auf Einzelfälle nur eingeschränkt sachgerecht ist.

Das Bewertungsobjekt weist – trotz äußerlich erkennbarer Modernisierungen an der Gebäudehülle (Wärmedämmverbundsystem, Fenster, Dachrandbereiche) – insgesamt einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf. Die Ausbaugewerke werden als teilmodernisiert und mängelfrei unterstellt, während die Nebengebäude (Schuppen und Stahlblechgarage) als wirtschaftlich verbraucht gelten und wertneutral bzw. in Form von Rückbaukosten berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund ist der aus der Regressionsfunktion resultierende Faktor von 1,29 als oberer Orientierungswert anzusehen, der aufgrund des baulichen Zustands, der geringfügig kleineren Wohnfläche sowie der begrenzten Marktgängigkeit nach unten zu korrigieren ist. Der Sachwertfaktor von 1,20 wird daher als sachgerecht, marktgerecht und methodisch plausibel erachtet. Er berücksichtigt die zustandsbedingten Risiken, die Streubreite der Kauffälle sowie das heterogene Marktverhalten innerhalb des Teilssegments in angemessener Weise.

Der angesetzte Sachwertfaktor von 1,20 führt zu einem vorläufigen marktkorrigierten Sachwert von 199.887 €, der die wahrscheinlichste Relation zwischen Sachwert und Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag widerspiegelt.

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, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung zum Wertermittlungsstichtag insgesamt
Bauschäden	(Basisjahr 2010)	
▪ Putzabplatzungen an der Fassade	-350,00 €	
▪ fachgerechte Anbindung der gartenseitigen Regenrinne	-350,00 €	
▪ Einbau einer zeitgemäßen Eingangstüre mit entsprechendem Wärme- und Schallschutzvermögen	-2.500,00 €	
▪ Stuckateur- und Malerarbeiten entlang der gartenseitigen Grenzbebauung des Nachbargebäudes	-2.000,00 €	
▪ Rückbau der PKW-Garage	-500,00 €	
Summe	-5.700,00 €	
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x 188,6/100	
insgesamt		-10.750,20 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. 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.

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Doppelhaushälfte	1		78,74		8,35	657,48	7.889,76
Summe			78,74	-		657,48	7.889,76

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

7.889,76 €

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

• für Betriebskosten:			=	-- €
i. d. R. voll umlagefähig				
• für Verwaltungskosten:			=	359,00 €
lfd. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal			
• für Instandhaltungskosten			=	1.102,36 €
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	78,74 m ² x 14,00 €/m ²			
• für Mietausfallwagnis:			=	157,80 €
Ø 2,0 % von 7.889,76 €				

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	-	1.619,16 €
jährlicher Reinertrag	=	6.270,60 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,75 % von 87.600,00 €

(Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ siehe Nr. 9.3.1.)

- 1.533,00 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 4.737,60 €

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

bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× 22,592

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 107.031,86 €

beitragsfreier Bodenwert (siehe Nr. 9.3.1.)

+ 87.600,00 €

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

= 194.631,86 €

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

- 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 194.631,86 €

Übertrag	=	194.631,86 €
-----------------	---	---------------------

Übertrag	=	194.631,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	10.750,20 €
Vergleichswert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“ (siehe Nr. 9.3.3.)	+	5.300,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 23. Juli 2025	=	189.181,66 €
	rd.	189.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnfläche erfolgte überschlägig unter Anwendung des sogenannten Nutzflächenfaktors 1 (NFK 1). Dieser beschreibt das Verhältnis zwischen der Wohn- oder Nutzfläche und der Geschossfläche eines Gebäudes und ermöglicht eine praxisnahe Annäherung bei fehlenden detaillierten Flächenangaben (vgl. [1], Teil 3, Kapitel 11). Die Berechnung orientiert sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

Ferner wird diesbezüglich auf „7.2. Berechnung der Wohnfläche“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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. 20,5 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die marktüblich erzielbaren Reinerträge eines Grundstücks kapitalisiert werden, um den Ertragswert zu bestimmen. Er stellt keinen direkten Ausdruck der tatsächlichen Rendite einer Immobilie dar, sondern eine Rechengröße, die aus den

Kaufpreisen und den zugehörigen Reinerträgen vergleichbarer Objekte abgeleitet wird. Der Liegenschaftszinssatz ist ein zentraler Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren, der die spezifischen Risiken, Renditeerwartungen und Marktgegebenheiten eines jeweiligen Grundstücksteilmarkts widerspiegelt und somit die Verbindung zwischen Ertrag und Preisbildung am Immobilienmarkt herstellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat für den Teilmarkt der Einfamilienwohnhäuser keine eigenen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Zur Ableitung eines sachgerechten Zinssatzes wird daher auf die vom Gutachterausschuss ermittelten Daten für Zweifamilienwohnhäuser zurückgegriffen. Die entsprechende Stichprobe aus dem Jahr 2024 umfasst 48 Kauffälle und weist einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % bei einer Standardabweichung von $\pm 0,9$ % auf.

Die untersuchten Objekte zeichnen sich durch eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren (± 7 Jahre), eine mittlere Wohnfläche von 184 m^2 ($\pm 47 \text{ m}^2$) sowie durchschnittliche Nettokaltmieten von $7,35 \text{ €/m}^2$ ($\pm 0,41 \text{ €/m}^2$) aus. Die Stichprobe bildet somit den lokalen Renditerahmen für vermietete Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet von Duisburg ab.

Da Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser erfahrungsgemäß geringer ausfallen als bei Zweifamilien- oder Mehrfamilienhäusern, wäre grundsätzlich von einem etwas niedrigeren Zinssatz auszugehen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand aufweist, nur teilweise modernisiert ist und aufgrund der geringen Wohnfläche von $78,74 \text{ m}^2$ eine eingeschränkte Marktgängigkeit besitzt. Diese Merkmale führen zu einem erhöhten Instandhaltungs- und Leerstandsrisiko, welches eine maßvolle Anhebung des Zinssatzes rechtfertigt.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % als sachgerecht und marktgerecht angesehen. Dieser Wert liegt nahe am arithmetischen Mittel der Duisburger Marktstichprobe, berücksichtigt zugleich die objektbezogenen Risikofaktoren und trägt dem baulichen Zustand des Bewertungsobjekts in angemessener Weise Rechnung.

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 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 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 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung besteht darin, den wahrscheinlichsten Preis zu bestimmen, der für ein Grundstück oder Gebäude am Wertermittlungsstichtag unter den Bedingungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erzielt werden kann. Dies entspricht der Vorgabe des § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert (Marktwert) aus den tatsächlichen Eigenschaften, den allgemeinen Wertverhältnissen und den marktüblichen Bedingungen abzuleiten ist.

Die Aufgabe des Sachverständigen besteht darin, die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes vollständig zu erfassen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse sachgerecht zu bewerten, wie es die ImmoWertV 2021 als auch die ImmoWertA 2023 in ihren Grundsätzen vorsehen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Walsum“, Stadtteil „Vierlinden“, umfasst das Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492“, verfügt über eine Größe von 514 m² und ist im Wesentlichen mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie einer separat errichteten Stahlblechgarage bebaut.

Das Wohngebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet, verfügt über eine 1½-geschossige Bauweise und ist nach den im Rahmen der Außenbesichtigung vom 23. Juli 2025 gewonnenen Erkenntnissen vermutlich zu etwa 50 % unterkellert. Da die der Bewertung zugrunde liegende Bauakte keine Bauzeichnungen oder sonstigen bautechnischen Unterlagen enthält und eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, konnten weitergehende Erkenntnisse zur inneren Bauweise und Ausstattung nicht gewonnen werden. Es wird daher — wie im Gutachten an entsprechender Stelle erläutert — ein geringfügiger Modernisierungsumfang im Innenbereich unterstellt.

Die äußere Inaugenscheinnahme zeigte, dass im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle erfolgt sind, insbesondere im Bereich des Wärmedämmverbundsystems, der Fenster sowie der Dachunterschale. Gleichwohl weist das Gebäude einen insgesamt unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf, welcher sich durch sichtbare Mängel und Schäden, verwahrloste Außenanlagen sowie wirtschaftlich verbrauchte Nebengebäude (Schuppen und Stahlblechgarage) manifestiert. Diese Zustandsmerkmale wurden im Rahmen der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Der rückwärtige Schuppen ist lediglich als verbliebener Teil eines ehemals größeren Nebengebäudes zu betrachten und wurde aufgrund seines baulichen Zustands wertneutral belassen, da sich der verbleibende Zeitwert mit den zukünftig anfallenden Rückbaukosten vollständig aufhebt. Die Stahlblechgarage weist erhebliche Mängel und Schäden auf und besitzt kein Nutzungspotential mehr, sodass sie hierfür die erforderlichen Rückbaukosten in Anrechnung gebracht wurden.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung der bewerteten baulichen Anlage sowie der sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 23. Juli 2025 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	194.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	189.000 €

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. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus 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.

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit als auch von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

zur Ergebniszuverlässigkeit:

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in ebenfalls guter Qualität (gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Folge dessen ist diesbezüglich keine Gewichtung der Verfahrensergebnisse erforderlich.

zu den Preisbildungsmechanismen

Die für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen Marktmechanismen orientieren sich im vorliegenden Fall an den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr typischerweise anzutreffenden Preisbildungsstrukturen für eigengenutzte Wohnimmobilien, bei denen ertragsorientierte Überlegungen nicht maßgeblich sind und die Kaufpreisbildung im Wesentlichen auf Substanz- und Gebrauchswertgesichtspunkten basiert. Folge dessen erfolgt eine Gewichtung des Sachwertes mit 100 %, während dem Ertragswert kein anrechenbarer Anteil (0 %) zugewiesen wird. Ergänzend ist festzuhalten, dass der ermittelte Ertragswert lediglich rund 2,6 % vom Sachwert abweicht, was die Plausibilität des Sachwertes zusätzlich unterstreicht.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Stahlblech-Garage bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Walsum, Flur 13, Flurstück 492“ und der postalischen Anschrift „Maxstraße 16 in 47178 Duisburg“ zum Wertermittlungstichtag 23. Juli 2025 auf (ohne Innenbesichtigung):

194.000 €

(in Worten: EINHUNDERTVIERUNDNEUNZIGTAUSEND EURO)

13. 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 13. November 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadensersatzansprüche 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.

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 64

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 66

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 67

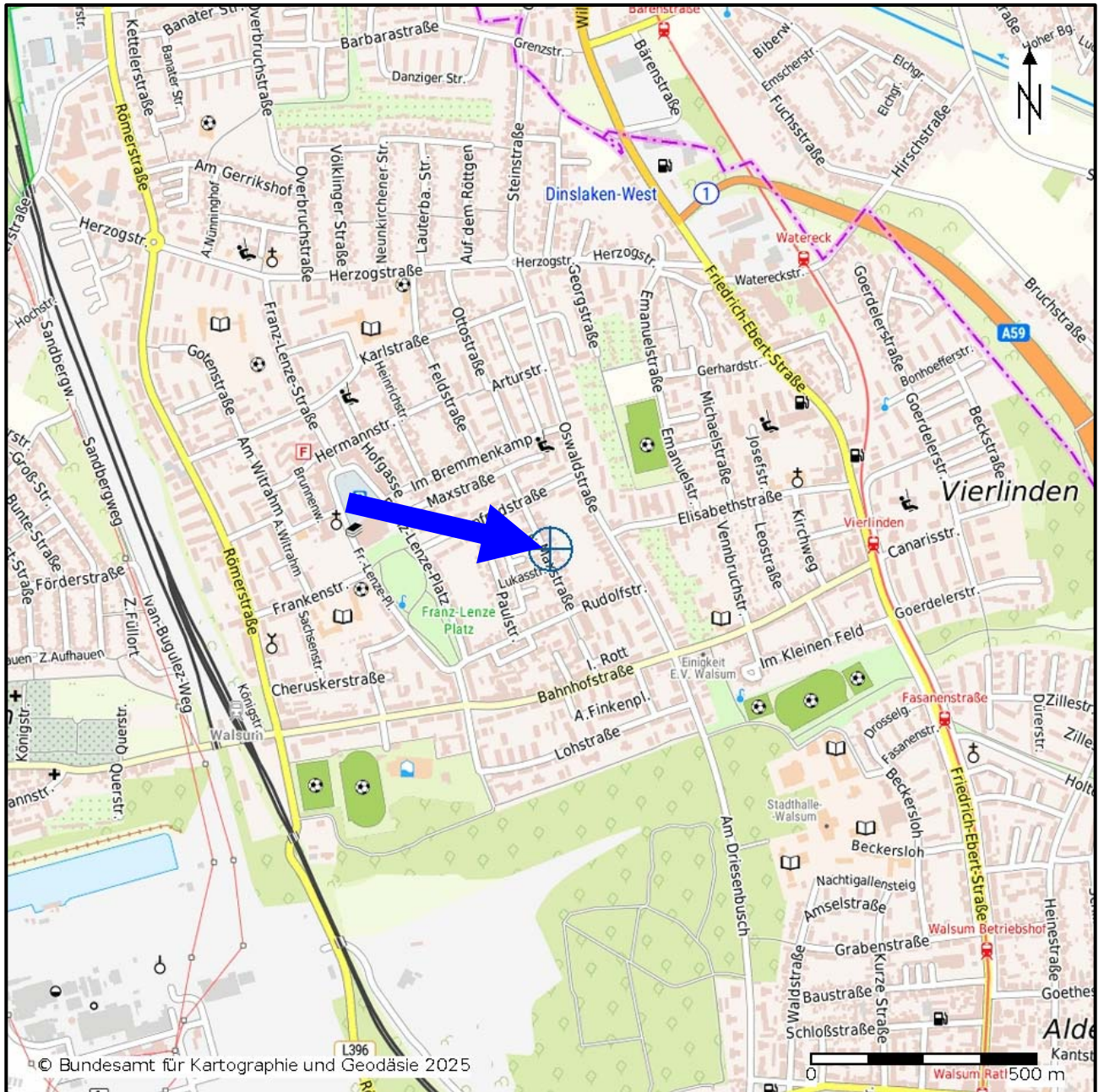
Anlage 4: Bauzeichnungen 69

Anlage 5: Fotonachweis 70

Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 72

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

Eingegangen
01. FEB. 2025
Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. A. Theussen

Sachverständigenbüro
Andreas Theussen
Graf-Gumbrecht-Str. 22
46519 Alpen

31.01.2025

Grundstück: Maxstr. 16
Gemarkung: Walsum, Flur: 13, Flurstück: 492

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 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das oben genannte Grundstück 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.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:
In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebietes 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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundrisszeichnungen sowie sonstige bautechnische Unterlagen der bewerteten baulichen Anlage in der von der Stadt Duisburg zur Gutachtenerstellung bereitgestellten digitalen Bauakte nicht enthalten sind. Folglich können an dieser Stelle keine Bauzeichnungen dargestellt werden.

Anlage 5: Fotonachweis



Straßenansicht



Giebelansicht



Gartenansicht



Stahlblechgarage

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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 2025) erstellt.