



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus (Bungalow) nebst PKW-Garage bebaute
Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 809“

Hopfenstraße 8

47198 DUISBURG

(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“)



Der **Verkehrswert/Marktwert** des Grundstücks wurde zum
Stichtag 06. Mai 2025 ermittelt mit

rd. 335.000,- €

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 einem Einfamilienwohnhaus (Bungalow) nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 809“
- Postalische Anschrift : Hopfenstraße 8
47198 Duisburg
(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“)
- 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
18. Dezember 2024
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240095AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 651 K 63/24
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 22. Januar 2025
 - Bebauungsplan Nr. 820 der Stadt Duisburg mit Rechtskraft vom 31. März 1988
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 29. Januar 2025
 - schriftliche Mitteilung bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 23. Januar 2025
 - schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 29. Januar 2025
 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 30. Januar 2025 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 1976
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 31. Januar 2025

- Grundbuchauszug vom 31. 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 06. Mai 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 06. Mai 2025

Wertermittlungsstichtag : 06. Mai 2025

Qualitätsstichtag : 06. Mai 2025

Allgemeine Hinweise:

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	12
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund	14
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	15
4.1.	Bauplanungsrecht.....	15
4.2.	Bauordnungsrecht	15
4.3.	Denkmalschutz	15
4.4.	Altlastenkataster	16
4.5.	Baulasten	17
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	21
6.	Objektbeschreibung	22
6.1.	Allgemein	22
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	24
6.3.	Raumprogramm	25
6.4.	Energetische Qualität	25
6.5.	Baubeschreibung	25
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus	26
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	27
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	28
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	29
6.5.2.	PKW-Garage	30
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	30
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	30
6.5.2.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	30
6.5.3.	Außenanlagen	30
6.5.4.	Baumängel/Bauschäden/etc.....	31

7.	Technische Berechnung	33
7.1.	Wohnflächenberechnung	33
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	33
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	34
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	34
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	34
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	34
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	35
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	35
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	36
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	36
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	39
9.1.	Bodenrichtwert.....	39
9.2.	Bodenwertermittlung.....	40
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
10.	Sachwertverfahren	43
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	43
10.2.	Sachwertermittlung	46
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	47
11.	Ertragswertverfahren	51
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	51
11.2.	Ertragswertermittlung.....	53
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	54
12.	Verkehrswertermittlung	56
13.	Schlussbestimmung.....	58
14.	Verzeichnis der Anlagen	59

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus (Bungalow) nebst PKW-Garage
bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 809“

Hopfenstraße 8

47198 DUISBURG

(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“)

zum Wertermittlungstichtag

06. Mai 2025

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	102.000 €
----------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	335.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	321.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>335.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTFÜNFUNDREISSIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus (Bungalow) nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 809“

Postalische Anschrift : Hopfenstraße 8

47198 Duisburg

(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 31. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch von Duisburg-Ruhrort, Blatt 5063**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Homberg</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>22</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>809</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Hof- und Gebäudefläche</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Hopfenstraße 8</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>304 m²</i>

anrechenbare Gesamtfläche	:	304 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. 4	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 K 63/24).</i>	
		<i>Eingetragen am 25.10.2024.</i>	

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 verfahrensgegenständliche 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 23. Januar 2025 unterliegt die hier zur Bewertung anstehende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Homberg	Flur	:	22
Flurstück	:	809	Lage	:	Hopfenstraße 8 47198 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. 507.900 Einwohner, davon rd. 129.200 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 Mai 2025 rd. 13,3 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,8 %) und des Bundesdurchschnittes (6,2 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Stand Mai 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 Logistikkdrehscheiben 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 „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“, westlich des Rheins sowie rd. 10,0 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt und ist durch das öffentliche Straßengelände „Hopfenstraße“ erschlossen.

Der rheinübergreifende drittgrößte Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“ weist auf einer Fläche von rd. 37 km² rd. 41.700 Einwohner auf (entspricht einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.125 Einwohner/km²), von denen es sich bei rd. 8.700 Personen um nichtdeutsche Mitbürger handelt, was einem Anteil von rd. 20,8 % entspricht.

Während sich der Stadtteil „Ruhrort“ rechtsrheinisch befindet, handelt es sich bei den darüber hinaus zugehörigen Stadtteilen „Baerl“, „Homberg“ und „Hochheide“ um die nördlichsten sowie linksrheinischen Ortsteile des Duisburger Stadtgebietes.

Mit einer südlichen Begrenzung durch die Bundesautobahn A 40, der im westlichen Bereich verlaufenden Stadtteilgrenze zum Nachbarstadtteil „Hochheide“ sowie einer nördlichen als auch östlichen Begrenzung durch den Rhein, befindet sich „Alt-Homberg“ in direkter Nachbarschaft zum Flusslauf und verfügt mit der „Friedrich-Ebert-Brücke“ über eine eigene Rheinquerung.

Im Stadtteil „Alt-Homberg“ selbst leben rd. 15.200 Einwohner, davon rd. 2.200 nichtdeutsche Bürger (entspricht einem Anteil rd. 14,7 %; Stand 31. Dezember 2024).

Bei der rund 185 Meter lange „Hopfenstraße“ handelt es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Sie verbindet leicht bogenförmig die „Birkenstraße“ im Norden mit der

„Buchenstraße“ im Südosten, wobei mittels der erstgenannten Erschließungsanlage nach rd. 370 m in östlicher Richtung die Landstraße Nr. 287/140 („Rheindeichstraße“) zu erreichen ist. Die „Rheindeichstraße“ fungiert als einer der Hauptverkehrsachsen, beginnt im Stadtteil „Baerl“, quert in südöstlicher Richtung den Rhein („Friedrich-Ebert-Brücke“) und endet im Stadtteil „Ruhrort“.

Die nachbarschaftliche Bebauung ist überwiegend durch eine heterogene, jedoch insgesamt einheitlich wirkende Wohnnutzung geprägt, welche sich in einer Mischung aus 1-geschossigen Bungalows, 1½-geschossigen Doppelhaushälften sowie freistehenden Wohngebäuden darstellt, welche allesamt als Ein- und Zweifamilienwohnhäuser konzipiert sind.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der weitläufigeren Nachbarschaft innerhalb des Stadtteils „Alt-Homberg“ als auch innerhalb der direkt angrenzenden weiteren Duisburger Stadtteile „Hochheide“, „Baerl“ und „Bergheim“ sowie in der Duisburger Innenstadt (in rd. 10 km Entfernung) vorhanden.

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Homberg/Ruhrort/Baerl (400)
Ortsteil	:	Alt-Homberg (402)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	507.876 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks		
„Homberg/Ruhrort/Baerl“	:	41.690 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Alt-Homberg“	:	15.182 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“	:	rd. 37,06 km ²
Größe des Stadtteils „Alt-Homberg“	:	rd. 7,14 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: www.duisburg.de, Abrufdatum 31. Juli 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 913, 926 etc.) Richtung Duisburger Innenstadt einschl. des gesamten Stadtgebietes sowie in Richtung des Moerser Stadtgebietes ist u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg, In den Haesen“ bzw. „Duisburg, Zollstr.“, welche sich in einer Entfernung von jeweils rd. 650 m vom Bewertungsobjekt befinden, fußläufig zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, rd. 10 km entfernt vom Bewertungsobjekt, 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 (BAB) 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. 3 km (5 Minuten Fahrzeit) befindet sich die Autobahnauffahrt "Duisburg-Baerl" zur Bundesautobahn A 42, welche von Kamp-Lintfort aus kommend das Ruhrgebiet in Richtung Gelsenkirchen und Herne erschließt.

Unter Inanspruchnahme der A 42 sind diverse (Duisburger) Autobahnkreuze (u. a. „Kreuz Duisburg Nord“ zur A 59 und im weiteren Verlauf „Kreuz Duisburg“ zur A 40, „Kreuz Oberhausen-West“ zur A 3, „Kreuz Kamp-Lintfort“ zur A 57) verkehrsgünstig gelegen. Darüber hinaus existiert mit der Autobahnauffahrt „Duisburg-Homburg“ in rd. 5 km (10 Minuten Fahrzeit) eine weitere Autobahnanbindung an die BAB A 40.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ befindet sich vom Bewertungsobjekt aus in einer Entfernung von rd. 35 Minuten/40 km und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen an.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Moers	:	rd. 5 km	Duisburg (Innenstadt)	:	rd. 10 km
Oberhausen	:	rd. 20 km	Dinslaken	:	rd. 20 km
Mülheim	:	rd. 20 km	Krefeld	:	rd. 30 km
Bottrop	:	rd. 30 km	Essen	:	rd. 30 km
Gelsenkirchen	:	rd. 35 km	Düsseldorf	:	rd. 40 km
Köln	:	rd. 85 km			

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind innerhalb des Stadtteils „Alt-Homburg“ in teilweise fußläufiger Entfernung sowie in den benachbarten Ortsteilen „Hochheide“ sowie „Baerl“ vorhanden.

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

3.4. Schulische Versorgung

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

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

Im näheren Einzugsgebiet (Stadtteile „Baerl“, „Hochheide“ und „Alt*-Homburg“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von rd. 3 km bis 8 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren

in unterschiedlichen Trägerschaften. Des Weiteren sind verkehrsgünstig im Duisburger Stadtgebiet auf der östlichen Rheinseite (Stadtteile „Beeckerwerth“, „Laar“, „Ruhrort“ u. a.) als auch in der Nachbarstadt Moers weitere derartige Einrichtungen gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“ und ist innerhalb eines Wohngebietes gelegen, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Es trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 809“, ist, generalisiert betrachtet, als rechtwinkliges Trapez zugeschnitten und verfügt über eine Fläche von 304 m².

Die Verfahrensfläche grenzt im Westen auf einer Länge von rund 18,8 m an das öffentliche Straßengelände der „Hopfenstraße“ sowie im Norden auf einer Länge von etwa 20,3 m an einen fußläufigen Abschnitt der Erschließungsanlage „Fliederweg“ an und ist mit einem als Doppelhaushälfte konzipierten Bungalow sowie einer PKW-Garage bebaut.

Die vorgenannten baulichen Anlagen besitzen jeweils einen rechteckigen Zuschnitt und schließen unmittelbar aneinander an, sodass ihre Grundrissgestaltungen keine besonderen Auffälligkeiten aufweisen. Das Wohnhaus ist dabei grenzständig entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze angeordnet, während sich die PKW-Garage grenzständig entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet.

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

Ausmaße der Verfahrensfläche

Grundstück	mittlere Tiefe	mittlere Breite	Größe
Flurstück 809	rd. 17,0 m nördlich: rd. 20,3 m südlich: rd. 13,7 m	rd. 17,5 m	304 m ²

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Weitere einmessungspflichtige Gebäude sind nicht existent.

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzmittlung) und das Ergebnis der Grenzmittlung 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 Grenzmittlung (§ 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 verfahrensgegenständlichen Grundstücks ist im Wesentlichen eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Westlich des Wohnhauses liegt der überwiegende Anteil der unbebauten Grundstücksfläche, welcher straßenseitig aus einer gepflasterten Garagenvorfläche sowie einer ebenfalls gepflasterten Wohnhauszuwegung einschließlich eines versiegelten Eingangsbereichs besteht.

Der verbleibende Grundstücksteil ist mit einem Kunstrasen ausgestattet, dessen Qualität und Ausführung jedoch lediglich als einfach und zweckmäßig bewertet werden kann.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen überwiegend mittels eines rund 1,80 m hohen Holzlamellenzauns, welcher auf der Grundstücksinnenseite abschnittsweise zusätzlich anhand von Thujaabpflanzungen ergänzt wird.

Insgesamt besteht eine schlichte, jedoch zweckmäßige Grundstücksgestaltung, welche in ihrer Ausführung der vorgesehenen Nutzung angemessen erscheint, jedoch im Vergleich zu einer ortsüblichen Gartengestaltung als unterdurchschnittlich zu klassifizieren ist.



Garagenzufahrt



straßenseitige Gartenfläche

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

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

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

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

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 06. Mai 2025 nicht festgestellt. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Hopfenstraße“ ist insgesamt als gering einzustufen und wird vorwiegend vom Anliegerverkehr 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

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

Erschlossen wird der zur Bewertung anstehende Grundbesitz mittels der öffentlichen Verkehrsfläche „Hopfenstraße“, welche über eine asphaltierte Fahrbahn sowie beidseitig plattierte Gehwege verfügt. Zudem befinden sich auf der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite Parkbuchten, befestigt mit Betonsteinpflaster, die abschnittsweise durch Grünanlagen unterbrochen sind. Weiterhin sind entlang der dem Bewertungsobjekt abgewandten Straßenseite Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 29. Januar 2025 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Hopfenstraße“ i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie einmalige Kanalschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits gezahlt bzw. abgegolten.

Ergänzend wurde die Auskunft erteilt, dass derzeit nicht feststeht, ob ein erneuter Ausbau der angrenzenden Verkehrsfläche erfolgen wird. Vor dem Hintergrund der zum 01. Januar 2024 erfolgten Abschaffung der Straßenbaubeiträge und des damit verbundenen Beitragserhebungsverbots gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) ist dieser Sachverhalt jedoch unerheblich, da Straßenbaubeiträge seitdem nicht mehr erhoben werden dürfen.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Homberg	Flur	:	22
Flurstück	:	809	Lage	:	Hopfenstraße 8 47198 Duisburg

im Geltungsbereich des rechtskräftigen sowie qualifizierten^{1.)} Bebauungsplans Nr. 820 - Homberg - für den Bereich zwischen „Halener Straße“, „Ahornstraße“, „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ und „Am-selweg“ sowie beiderseits der Straße „Im Grünen Winkel“ und der „Birkenstraße“.

Der seit dem 31. März 1988 rechtskräftige Bebauungsplan enthält für den Bereich des zur Bewertung anstehenden Areals folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR), gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: I-geschossige Bauweise, gemäß § 16 BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,5, gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- g, geschlossene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 BauNVO
- Die überbaubare Fläche umfasst den gegenwärtigen Gebäudebestand, weitere überbaubare Flächen sind im vorgenannten Bebauungsplan der Stadt Duisburg nicht ausgewiesen.
- Weitere Angaben sind aus dem vorgenannten Bebauungsplan der Stadt Duisburg zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan enthält zudem textliche Festsetzungen.

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. 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 (Ensembleschutz).

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 29. Januar 2025 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 23 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 dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** nach § 23 Abs. 1 im Sinne von § 2 (Abs. 1 und 5) DSchG NRW handelt und dass auch **kein konkreter** Bodendenkmalverdacht besteht.

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 31. Januar 2025 besteht für das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständliche Grundstück **kein** konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

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

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

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand 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).

4.5. 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. 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	:	Homberg	Flur	:	22
Flurstück	:	809	Lage	:	Hopfenstraße 8 47198 Duisburg

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: Duisburg		Baulastenblatt Nr. 1976	Seite: 1
Grundstück: <u>Hopfenstraße 8 u. Fliederweg 13 A</u>			
Gemarkung: Homberg	Flur: 22	Flurstück: 809	(alt: 737)
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	2	3	
1	Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Hopfenstr. 8 (Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 737 <i>(jetzt Flurstück 809)</i>) auf dem vorgenannten Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers, der jeweiligen Bewohner und Besucher des Grundstücks Fliederweg 13 A (Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 737 <i>(jetzt Flurstück 810)</i>)		

eine Fläche

- a) zur Nutzung als Stellplatz (im Sinne des § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. vom 27.01.1970 - GV. NW S. 96 -) für 1 Personenkraftwagen,
- b) zum Befahren mit Personenkraftwagen und zum Begehen, soweit dieses zum Erreichen und Verlassen des unter a) genannten Stellplatzes erforderlich ist,

zur Verfügung zu stellen.

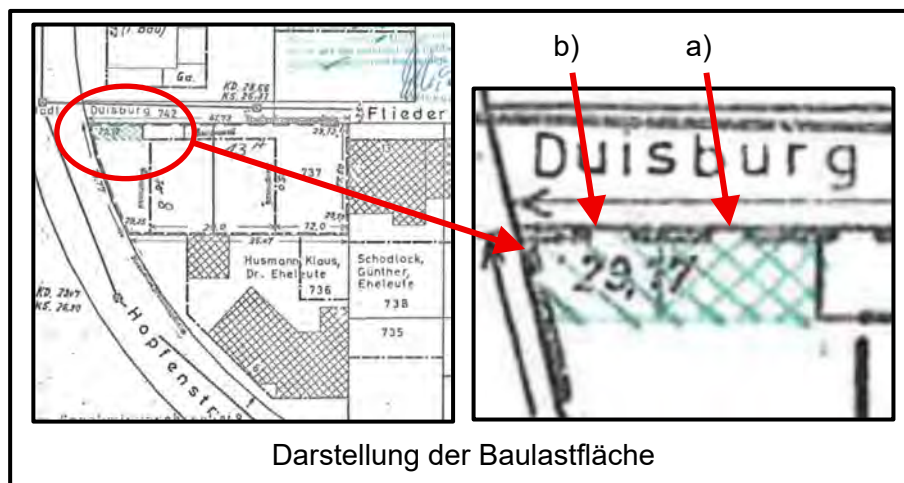
Die Begünstigten sind berechtigt, den Stellplatz und die Wegefläche jederzeit zu benutzen.

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 12.09. 1975 ist der Stellplatz kreuzweise grün schraffiert und die Wegefläche einfach grün schraffiert gekennzeichnet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

Diese Eintragung stützt sich auf die von Frau [REDACTED], geb. [REDACTED] am [REDACTED] abgegebene Baulasterklärung.

Eingetragen am 12.01.1979.



Darstellung der Baulastfläche

Die sogenannte „Stellplatz-/Zufahrtsbaulast“ bezeichnet die Verpflichtung, eine festgelegte Fläche auf einem Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks für die Nutzung als Stellplatz sowie für die entsprechende Zufahrt bereitzustellen. Diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung dient dazu, den Nachweis der notwendigen Stellplätze für die baurechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens zu erbringen (vgl. BGH, Urteil vom 07.10.1994 - V ZR 4/94).

Während die Baulast für das begünstigte Grundstück einen Wertvorteil darstellt, da hierdurch die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung erfüllt werden können, entsteht für das belastete Grundstück ein Wertnachteil. Dieser resultiert aus der dauerhaften Inanspruchnahme der betreffenden Fläche sowie potenziellen Einschränkungen hinsichtlich der Grundstücksnutzung. Ergänzend ist zu prüfen, ob die Belastung ausschließlich den ausgewiesenen Grundstücksteil betrifft oder ob sich hieraus weitergehende Auswirkungen auf das Restgrundstück ergeben, beispielsweise

durch eine eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit oder eine veränderte Grundstücksqualität.

Da eine Baulast lediglich eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde begründet, ergibt sich hieraus kein unmittelbarer privatrechtlicher Nutzungsanspruch für den Begünstigten. Erst durch eine ergänzende privatrechtliche Vereinbarung in Form einer Grunddienstbarkeit entstünde eine entsprechende Duldungspflicht für den Eigentümer des belasteten Grundstücks (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983 - V ZR 204/82). Diese besteht jedoch im vorliegenden Fall nicht. Demzufolge kann die Nutzung ggf. untersagt werden und der Eigentümer kann über den Stellplatz (Baulastfläche) frei verfügen.

Es verbleibt jedoch im Falle der Untersagung festzustellen, dass es sich dadurch um einen Verstoß gegen die mit einer Baulast übernommene Verpflichtung und gleichzeitig um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt, der die Bauaufsichtsbehörde zum Erlass einer mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Ordnungsverfügung berechtigen kann (Beispiel: OVG Berlin NJW 1994, 2971: durch Baulast begründete Verpflichtung zur Beheizung des Nachbargrundstücks).

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die bestehende Baulast im Rahmen der Verkehrswertermittlung angemessen zu berücksichtigen ist, obwohl zwar einerseits ein privatrechtlicher Nutzungsanspruch nicht durchsetzbar ist, andererseits jedoch ordnungsrechtliche Maßnahmen ausgelöst werden könnten. Zudem ist durch die potenzielle Inanspruchnahme der belasteten Fläche die Zufahrt zur PKW-Garage vollständig blockiert, was eine erhebliche Nutzungseinschränkung darstellt und somit wertmindernd einzubeziehen ist.

Zwar ergab die Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025, dass derzeit offensichtlich keine tatsächliche Nutzung der belasteten Fläche erfolgt; dennoch bestehen auch ohne unmittelbare Inanspruchnahme bereits Einschränkungen, welche sich insbesondere hinsichtlich der Beleihungsfähigkeit des Grundstücks als relevant darstellen.

Üblicherweise bewegen sich Abschläge für die hier zu betrachtende Art der Baulast zwischen etwa 5 % und 20 % des Bodenwerts.

Im vorliegenden Fall erscheint – aufgrund der zentralen und grundstücksinternen Lage der Belastung sowie des damit verbundenen potenziell negativen Einflusses auf die Beleihbarkeit – ein Abschlag in einer Größenordnung von etwa **15 %** des Bodenwerts als sachgerecht, angemessen und marktüblich sowie dies auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nichtausübung der Baulast.

Jedoch ist die durch die Baulast bedingte vollständige Blockierung der Zufahrt zur PKW-Garage als besonders gravierende Einschränkung der Grundstücksnutzung zu bewerten. Sie führt faktisch dazu, dass ein wesentliches Ausstattungsmerkmal des Grundstücks – die gesicherte Erreichbarkeit und Nutzung der Garage – entfällt und damit eine wesentliche Wertkomponente dauerhaft beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund ist ein zusätzlicher wertmindernder Abschlag von mindestens **30 %** des Bodenwerts als sachgerecht anzusehen, um die marktseitig zu erwartende Zurückhaltung potenzieller Erwerber und die eingeschränkte Beleihbarkeit angemessen abzubilden.

Ermittlung der Wertminderung:

belastete Fläche (rd. 3,0 m x 9,50 m):		rd.	28,50	m ²
angepasster objektspezifischer Bodenrichtwert:	x	rd.	336,35	€/m ²
angemessener Anteil des Werteinflusses (15 % + 30 %):	x	rd.	45,00	%
angemessener Wertabschlag:			4.313,69	€
		rd.	4.300,00	€

Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}“ und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

1.) siehe Seite 23 dieses Verkehrswertgutachtens

§ 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.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ist gegenwärtig vollständig ungenutzt. Mietverhältnisse bestehen demnach nicht.

Baulastenauskunft

Denkmalrechtliche Belange bestehen nicht.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen

Überbauten als auch Eigengrenzüberbauten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Bungalow) nebst PKW-Garage wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Einfamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- 1 -geschossig
- vollständig unterkellert
- Flachdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

PKW-Garage:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- Flachdach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

Bauvorhaben:

- „Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage“

Anmerkung:

Das Bauvorhaben wurde seinerzeit gemeinschaftlich mit dem östlich angrenzenden Flurstück 810 realisiert, welches zusammen mit dem heutigen Verfahrensgrundstück ursprünglich im Liegenschaftskataster als einheitliches Flurstück 737 geführt wurde. Im Rahmen einer im Jahr 1979 durchgeführten Teilung (Teilungsantrag vom 21. November 1978) entstanden die heutigen Flurstücke 809 und 810. Auf beiden Grundstücken wurden jeweils Bungalow-Doppelhaushälften mit **einer** Wohneinheit errichtet, so dass sich aus dem ursprünglichen Zweifamilienwohnhaus zwei Einfamilienwohnhäuser ergeben.

Baugenehmigung:

- 412/77 vom 12. September 1977

Baubeginn:

- 18. Juli 1977

Schlussabnahme:

- 08. Dezember 1978

Baujahr:

- 1978

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homburg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homburg“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homburg, Flur 22, Flurstück 809“. Er ist als rechtwinkliges Trapez zugeschnitten, weist eine Größe von 304 m² auf und mit einem Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Garage bebaut.

Das gegenwärtig leerstehende eingeschossige Wohngebäude wurde im Jahre 1978 als Bungalow-Doppelhaushälfte in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und im Erdgeschoss vollständig auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung ausgelegt. Eine zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführte Ausbaumaßnahme führte dazu, dass auch im Kellergeschoss eine zusätzliche Wohneinheit entstand, die in vergleichbarer Ausführung hergerichtet, über eine separate Kelleraußentreppe erschlossen und offenbar in der Vergangenheit eigenständig genutzt wurde.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die im Kellergeschoss zur Wohnnutzung ausgebauten Flächen nicht als Wohnfläche zu klassifizieren sind, da die dortigen Räume aufgrund der vorhandenen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht als Aufenthaltsräume im Sinne des

§ 46 BauO NRW^{1.)} gelten. Zudem liegt für den Kellerausbau keine Genehmigung vor, sodass nach aktueller Rechtslage eine Wohnnutzung dieser Räume ausgeschlossen ist.

Nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre auch eine Anrechnung derartiger Bereiche auf die Wohnfläche unangemessen, so dass der bestehende Ausbau im Kellergeschoss lediglich als wertrelevante Nebenfläche zu deklarieren und zu einem entsprechenden Zuschlag innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren führt.

Aufgrund der Tatsache, dass der genannte Ausbau weder bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) noch bei der Ableitung des Rohertrages (Ertragswertverfahren) zu berücksichtigen ist (da keine anrechenbare Wohnfläche), wird diesem Umstand im Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“^{1.)} innerhalb der beiden Wertermittlungsverfahren Rechnung getragen.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich in seinen Hauptgewerken im Wesentlichen in einem bauzeittypischen und insgesamt normalen Erhaltungszustand, der jedoch die für das Gebäudealter typischen Mängel und Abnutzungserscheinungen aufweist.

Bezüglich der Ausbaugewerke wurden zwar teilweise bereits Erneuerungen durchgeführt, insgesamt entsprechen deren Ausführungen jedoch nicht mehr dem heutigen technischen und gestalterischen Standard, sodass mittelfristig eine umfassende Modernisierung erforderlich erscheint. Zudem wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt, dass einzelne Ausbaugewerke vollständig entfernt wurden als auch Mängel und Schäden bestehen, was eine fachgerechte Fertigstellung beziehungsweise Wiederherstellung nebst Mängelbeseitigung zwingend notwendig macht.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen (Beseitigung vorhandener Missstände) wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{2.)} berücksichtigt.

1.) § 46 BauO NRW

- (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.
- (2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
- (3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

2.) § 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.

Ferner wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) des verfahrensgenständigen Wohnhauses ist übersichtlich und funktional gestaltet und erfüllt insgesamt die Anforderungen an den zur Bauzeit üblichen Wohnstandard. Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)}, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent, sofern die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume des Kellergeschosses unberücksichtigt bleiben und als Abstellräume bewertet werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Schlafzimmer über ein angrenzendes Badezimmer verfügt und diese Räume nicht als Durchgangsräume oder gefangene Räume einzustufen sind. Derartige Grundrisskonzepte sind marktüblich, sofern ein weiteres Badezimmer – hier ein allgemein zugängliches Duschbad – vorhanden ist.

Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume sind insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen und weisen demnach keine Besonderheiten auf.

Die zugehörige PKW-Garage schließt sich dem Wohngebäude in nördlicher Richtung an und wurde ebenfalls in Massivbauweise erstellt. Außergewöhnliche Ausstattungsmerkmale weist diese bauliche Anlage nicht auf.

Der unbebaute Grundstücksbereich weist eine schlichte, jedoch zweckmäßige Gestaltung auf und ist im Vergleich zu einer ortsüblichen Gartengestaltung als unterdurchschnittlich einzustufen. Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Der Unterzeichnende bewertet die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft insgesamt als **mäßig**, da verschiedene Faktoren die Attraktivität und den potenziellen Käuferkreis einschränken.

Maßgeblich ist hierbei der bauliche Zustand des Wohngebäudes, der zwar eine grundsätzlich solide Substanz in den Hauptgewerken aufweist, jedoch Modernisierungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen erfordert, um einen zeitgemäßen Standard zu erreichen. Dieser Umstand stellt insbesondere für klassische Eigennutzer eine Hürde dar, da neben dem Kaufpreis Investitionskosten einzuplanen sind.

Auch die einfache Grundstücksgestaltung sowie die baurechtlich nicht genehmigte Nutzung des Kellergeschosses als Wohnfläche wirken sich auf die Marktattraktivität aus, da diese Flächen lediglich als Nebenräume anzusehen sind und somit keinen vollwertigen Beitrag zur Wohnfläche leisten.

Die Käuferschaft wird sich voraussichtlich auf handwerklich versierte Eigennutzer, Kapitalanleger mit Modernisierungsabsicht oder Käufer mit spezifischen Nutzungskonzepten beschränken.

Daher ist von einer **verlängerten Vermarktungsdauer** auszugehen, da die Nachfrage überwiegend aus einem spezialisierten Interessentenkreis kommen wird.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen. |
|---|

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

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Einfamilienwohnhaus ist gegenwärtig wie folgt aufgeteilt:

Lage	Räume
Kellergeschoss	Treppenhaus, Abstellkeller 1, Heizungskeller, Flur 1, Wohnraum, Küche, Badezimmer, Flur 2, Schlafrum, Abstellraum 2
Erdgeschoss	Windfang, Wohn- und Esszimmer, Küche, Duschbad, Schlafzimmer, Badezimmer

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.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "G" (200 - 249 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 06. Mai 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben (Bauakte der Stadt Duisburg).

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben. Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

6.5.1. Einfamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
Kelleraußenwände	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kalksandsteinmauerwerk
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Sperrputz und Bitumenbahnen <p>Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.</p>
Kellerinnenwände	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kalksandsteinmauerwerk
Außenwände	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Hochlochziegel
Dämmung der Außenwände	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Außenwände in bauzeittypischer Ausführung gedämmt sind.
Fassade	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Klinkerfassade
Innenwände	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Hochlochziegel▪ Schwemmstein▪ Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.).
Dachkonstruktion	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Flachdach in Holzkonstruktion▪ ursprünglich Kaltdach, Umbau zu einem Warmdach im Jahre 1992▪ Unterschale mit Profilholzbrettern▪ Attika verschiefert nebst umlaufendem Aluminiumprofil
Dacheindeckung	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Bitumenbahnen▪ Kaminkopf verschiefert
Dämmung der Dachflächen	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass das Warmdach in der zum Entstehungszeitpunkt (1992) üblichen Umfang gedämmt ist (oberhalb der Tragwerkskonstruktion, unterhalb der Abdichtung).
Dachentwässerung	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Senkkästen (Flachdacheinläufe) mit innenliegenden Fallrohren
Geschossdecken	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kellergeschoss: Stahlbetondecke▪ Erdgeschoss: Holzbalkendecke
Geschosstreppen	:	<u>Innentreppe:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ Stahlbetontreppe mit Marmorbelag▪ Tritt- und Setzstufen mit Marmorbelag▪ Metall-Vierkanttreppenharfe

- Mipolamhandlauf

Kelleraußentreppe:

- Beton-Fertigstufen
- verklinkerter Stützmauer
- Metallhandlauf
- Metallgeländer

Eingangstreppe:

- Betonkonstruktion
- Tritt- und Setzstufen mit Kiesbetonplatten (anthrazit)
- Metallhandlauf
- Metallgeländer
- Eingangspodest mit Kiesbetonplatten (anthrazit)

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, Kanal,
Gas, etc.

: Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).

Elektro-Installation

- :
 - Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bauzeittypischer Qualität und Ausführung.
 - teilweise Feuchtrauminstallation im Kellergeschoss

Heizungsanlage

- :
 - Gas-Zentralheizung (Brennwertkessel) der Firma „Buderus“, Baujahr 2017
 - Warmwasserspeicher (199 l), Baujahr 2017
 - bauzeittypische Flachheizkörper mit Thermostatventil
 - Sprossenheizkörper mit Thermostatventil teilweise in den Bädern
 - offener Kamin verkleidet mit Funkenschutzsieb im Wohnzimmer

In diesem Zusammenhang wird diesbezüglich auf folgendes hingewiesen:

- Die Filterpflicht für Kaminöfen und andere **Festbrennstofffeuerungen** ist in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) geregelt. Diese Verordnung enthält die Vorschriften zur Begrenzung von Emissionen aus kleinen und mittleren Feuerungsanlagen.
- Die Verordnung legt Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid (CO) fest, die Feuerungsanlagen wie Kaminöfen einhalten müssen. Für Anlagen, die diese Grenzwerte nicht ohne zusätzliche Maßnahmen (z. B. Filter) einhalten können, besteht eine Nachrüstpflicht.
- Ältere Öfen, die vor dem 1. Januar 2015 in Betrieb genommen wurden, dürfen nur weiter betrieben werden, wenn sie die Grenzwerte einhalten. Falls diese Grenzwerte ohne Nachrüstung nicht erreicht werden, müssen die Anlagen stillgelegt oder mit einem Feinstaubfilter nachgerüstet werden.

Zusammenfassend verbleibt aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes festzustellen, dass der offene Kamin innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt verbleibt, da eine Nachrüsterfordernis oder ggf. ein Rückbau nicht ausgeschlossen werden kann.

- Warmwasseraufbereitung : ▪ zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küchen : ▪ übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Bodenbeläge : ▪ Fliesen
▪ Estrichbelag mit Schutzanstrich im Heizungskellerraum
▪ Bodenbelag im Erdgeschoss bereits teilweise entfernt
- Wandbeläge : ▪ individuelle Tapetenbeläge
▪ Raufasertapeten mit Farbanstrich
▪ Fliesenspiegel in der Küche des Kellergeschosses und des Erdgeschosses
▪ Wandfliesenbeläge in den Bädern
▪ teilweise Klinker im Wohnzimmer
▪ Rauputz nebst Farbanstrich
▪ Putz nebst Farbanstrich
▪ unbehandeltes Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich nebst Farbanstrich teilweise im Kellergeschoss
▪ unbehandeltes Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich teilweise im Kellergeschoss
▪ teilweise sind die Wandbeläge entnommen worden
- Deckenbeläge : ▪ Holzverkleidungen, teilweise mit integrierten Beleuchtungseinrichtungen

- Raufasertapeten mit Farbanstrich
- unbehandelte Stahlbetondecke nebst Farbanstrich teilweise im Kellergeschoss
- Fenster :
 - Aluminiumfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
 - teilweise Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech im Kellergeschoss
 - teilweise Metallfenstergitter
 - Lichtkuppel in der Deckenfläche des Erdgeschosses
- Rollladen :
 - elektrische Kunststoffaußenrollladen im Erdgeschoss
- Türen :
 - Hauseingangstüre:
 - Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllung (Zweifachverglasung) und Seitenteil in gleichartiger Ausführung
 - vorgesetzte Metallgittertüre
 - Kelleraußentüre:
 - Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllung (Einfachverglasung)
 - Innentüren:
 - bauzeittypische Röhrenspantüren mit Holzzargen
 - einfache Drückergarnituren
 - Vollglastüre nebst Glas-Seitenteilen zum Windfang
 - Stahlblechtüre mit Stahlzarge zum Heizungskellerraum
- Sanitärinstallation :
 - Badezimmer im Kellergeschoss:
 - wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
 - Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie
 - Dusche mit Thermostat-Mischbrausebatterie
 - Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie
 - Duschbad im Erdgeschoss:
 - Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
 - Dusche mit Zweigriff-Mischbrausebatterie
 - Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie
 - Badezimmer im Erdgeschoss:
 - wandhängendes Bidet
 - wandhängendes WC mit keramischem Spülkasten
 - Badewanne mit Zweigriffarmatur
 - Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie
 - zwei Waschtische jeweils mit Einhebel-Mischbatterie

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile :
 - Kelleraußentreppe
 - Kellerlichtschacht neben der Kelleraußentreppe
 - Kellerlichtschächte aus Beton mit Gitterrochabdeckungen in bauzeittypischer Ausführung
- besondere Einrichtungen :
 - Fenstergitter
 - Metallgittertüre vor der Hauseingangstüre
 - offener Kamin (wertneutral, siehe Rubrik Heizung in „6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung“)

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
Außenwände	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kalksandsteinmauerwerk
Fassade	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Klinkerfassade
Dachkonstruktion	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Flachdach in Holzkonstruktion▪ Attika verschiefert nebst umlaufendem Aluminiumprofil
Dacheindeckung	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Bitumenbahnen
Dachentwässerung	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Senkkasten (Flachdacheinläufe) mit innenliegenden Fallrohren

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Feuchtrauminstallation mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen in bauzeittypischer Qualität und Ausführung.
Beheizung	:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht beheizt.
Lüftung	:	<ul style="list-style-type: none">▪ eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden
Fußboden	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Estrichbelag mit Schutzanstrich
Wandbehandlung	:	<ul style="list-style-type: none">▪ unbehandeltes Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich nebst Farb-anstrich teilweise im Kellergeschoss
Deckenbehandlung	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Hartfaserplatten
Tor	:	<ul style="list-style-type: none">▪ bauzeittypisches Stahlschwingtor▪ elektrischer Kettenantrieb

6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile	:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht vorhanden
besondere Einrichtungen	:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht vorhanden

6.5.3. Außenanlagen

Außenanlagen	:	<ul style="list-style-type: none">▪ einfache Einfriedungen (Holz)▪ versiegelte Fläche▪ Außenbeleuchtungseinrichtungen▪ gärtnerische Einrichtungen▪ Ver- und Entsorgungsleitungen▪ etc.
--------------	---	---

6.5.4. Baumängel/Bauschäden/etc.

Bauschäden,
Baumängel

: Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

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

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- teilweise Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- teilweise fehlende Wandbeläge
- teilweise fehlende Bodenbeläge
- geöffnete Wand- und Bodenbeläge im Badezimmer
- Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe nebst Sanierungsbedarf der Vorfläche der Kelleraußentüre
- Feuchtschäden an der Decke der PKW-Garage
- erneuerungsbedürftiger Schutzanstrich des Estrichs in der PKW-Garage
- leichte Feuchtschäden an den Wandflächen in der PKW-Garage
- erneuerungsbedürftiges Garagentor
- Kleinreparaturen
- etc.

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

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

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Ferner wird abschließend darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Renovierungsbedarf der Ausbaugewerke besteht, welcher innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt zu belassen ist. Die in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren herangezogenen Wertansätze orientieren sich bereits am gegenwärtigen Gebäudezustand und bilden diesen angemessen ab, sodass eine zusätzliche

Berücksichtigung des Renovierungsbedarfs zu einer Doppelbewertung führen würde. Zudem handelt es sich hierbei teilweise um sogenannte Schönheitsreparaturen, die ohnehin unberücksichtigt bleiben, da die Datengrundlage der Wertermittlungsverfahren nicht um derartige Unterhaltungsbesonderheiten bereinigt worden sind.

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 BERECHNUNG

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Erdgeschoss:

1.) Windfang:	1,68 m	x	2,21 m	=	3,71 m ²	x	1,00	=	3,71 m ²
2.) Wohn- und Esszimmer:	5,31 m	x	2,70 m						
	+	3,08 m	x	2,04 m					
	+	8,69 m	x	4,87 m					
	-	2,00 m	x	0,85 m	=	61,24 m ²	x	1,00	= 61,24 m ²
3.) Küche:	2,68 m	x	2,47 m	=	6,62 m ²	x	1,00	=	6,62 m ²
4.) Duschbad:	2,06 m	x	1,60 m	=	3,30 m ²	x	1,00	=	3,30 m ²
5.) Schlafzimmer:	4,15 m	x	5,10 m	=	21,17 m ²	x	1,00	=	21,17 m ²
6.) Badezimmer:	3,52 m	x	4,10 m	=	14,43 m ²	x	1,00	=	14,43 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 110,47 m²
-----------------------------	-------------------------------

7.2. 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.

Wohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	9,37 m	x	14,74 m	=	138,11 m ²
2.) Erdgeschoss:	9,37 m	x	14,74 m	=	138,11 m ²

BGF "Wohnhaus"	= 276,22 m²
-----------------------	-------------------------------

PKW-Garage:

1.) Erdgeschoss:	6,49 m	x	3,24 m	=	21,03 m ²
------------------	--------	---	--------	---	----------------------

BGF "PKW-Garage"	= 21,03 m²
-------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

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 Verkehrswerts 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 Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Einfamilienwohnhaus (Bungalow) nebst PKW-Garage** bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 809**“.

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. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

350 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 471987
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, altlastenfrei

Bodenwert

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

Das zur Bewertung anstehende 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	304 m ²
Grundstücktiefe (t)	=	20,3 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Hausgarten	=	straßenseitig

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 350,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2025	06.05.2025	× 1,032	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 361,20 €/m ²	E3
WGFZ	0,5	0,45	× 0,970	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	304	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	E5
Tiefe (m)	30,0	20,3	× 1,000	E6
Zuschnitt	regelmäßig	rechtwinklig trapezförmig	× 1,000	E7
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
Hausgarten	straßenabgewandt, rückwärtig	straßenseitig	× 0,960	E8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 336,35 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 336,35 €/m ²	
Fläche	× 304 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 102.250,40 € <u>rd. 102.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **06.05.2025** insgesamt
102.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		06.05.2025	
BRW-Stichtag	-	31.12.2025	
Zeitdifferenz	=	0,65	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	5	%/Jahr
insgesamt		3,22	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,032 (1+3,22/100)

E2

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

E3

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

E4

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

E5

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung bereits

hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E6

Das Grundstück weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

E7

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

E8

Der Hausgarten befindet sich straßenseitig und weicht damit von der marktüblichen Erwartung eines rückwärtig orientierten, privaten Gartenbereichs ab. Das angrenzende Straßengelände „Hopfenstraße“ ist als reine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgebaut, sodass keine nennenswerten Immissionen bestehen und die Aufenthaltsqualität innerhalb des Gartens diesbezüglich nicht beeinträchtigt wird.

Dennoch wird marktseitig ein rückwärtig orientierter Garten bevorzugt, insbesondere im Hinblick auf Privatsphäre und die übliche Nutzung als geschützter Erholungsbereich, welcher lediglich eingeschränkt einsehbar ist. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Bodenwertabschlag in einer Größenordnung von etwa 3 % bis 5 % sachgerecht und marktgerecht; im vorliegenden Fall wird ein Abschlag von 4 % angesetzt, da hiermit die geringfügig reduzierte Privatsphäre sowie die abweichende Lage des Gartens angemessen berücksichtigt werden, ohne die Liegenschaft unverhältnismäßig abzuwerten.

Anmerkungen

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

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, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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		Einfamilienwohnhaus	PKW-Garage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m² BGF	413,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	276,22 m²	21,03 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	7.300,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	224.132,70 €	8.685,39 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 06.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	419.576,41 €	16.259,05 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	419.576,41 €	16.259,05 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		33 Jahre	33 Jahre
• prozentual		58,75 %	58,75 %
• Faktor	x	0,4125	0,4125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	173.075,27 €	6.706,86 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 179.782,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)}
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

	+	7.191,29 €
	=	186.973,42 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)
vorläufiger Sachwert

	+	102.000,00 €
	=	288.973,42 €

Sachwertfaktor ^{9.)}
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)}
marktangepasster vorläufiger Sachwert

	x	1,18
	-	0,00 €
	=	340.988,64 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025

	-	6.450,00 €
	=	334.538,64 €
	rd.	335.000,00 €

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

2.) Berechnungsbasis

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Kelleraußentreppe	2.000,00 €
▪ Kellerlichtschacht neben der Kelleraußentreppe	1.000,00 €
▪ Kellerlichtschächte	800,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Fenstergitter	2.500,00 €
▪ Metallgittertüre vor der Hauseingangstüre	1.000,00 €
▪ offener Kamin (wertneutral, siehe Rubrik Heizung in „6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung“ dieses Verkehrswertgutachtens)	0,00 €
Summe	7.300,00 €

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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 des zuständigen Gutachterausschusses unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines Pauschalansatzes in Anrechnung gebracht. Die Grundlage dafür bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg, in dem der Wert der Außenanlagen bei den Modellparametern des Sachwertfaktors mit 2,0 % bis 8,0 % vom Gebäudezeitwert angegeben ist. Für einfache Außenanlagen weist der Marktbericht bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen Pauschalansatz von 4,0 % vom Gebäudezeitwert aus, welcher der Unterzeichnende im vorliegenden Fall für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
▪ prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (179.782,13 €)	7.191,29 €
Summe	7.191,29 €

9.) Sachwertfaktor

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

Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,206 \times \ln(x) + 3,771$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 288.973,42 € ein Sachwertfaktor von rd. 1,18 (entspricht einem Zuschlag von 18 %).

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen; der erforderliche Modernisierungsbedarf wurde bereits in den Wertansätzen bzw. anhand anderweitiger Faktoren, etc. hinreichend honoriert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-22.150,00 €
▪ teilweise Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (rd. 10 m² x 400 €/m²)	-4.000,00 €	
▪ teilweise fehlende Wandbeläge	-3.500,00 €	
▪ teilweise fehlende Bodenbeläge (rd. 65 m² x 90 €/m²)	-6.000,00 €	
▪ geöffnete Wand- und Bodenbeläge im Badezimmer	-500,00 €	
▪ Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe nebst Sanierungsbedarf der Vorfläche der Kelleraußentüre	-1.000,00 €	
▪ Feuchtschäden an der Decke der PKW-Garage	-1.500,00 €	
▪ erneuerungsbedürftiger Schutzanstrich des Estrichs in der PKW-Garage	-400,00 €	
▪ leichte Feuchtschäden an den Wandflächen in der PKW-Garage	-750,00 €	
▪ erneuerungsbedürftiges Garagentor	-1.000,00 €	
▪ Kleinreparaturen	-3.500,00 €	
Übertrag		-22.150,00 €

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)

Übertrag		-22.150,00 €
Weitere Besonderheiten		15.700,00 €
▪ Baulast (siehe 4.5. Baulasten dieses Verkehrswertgutach- tens)	-4.300,00 €	
▪ wohnwirtschaftlicher Kellerausbau (rd. 50 m² x 400 €/m²)	20.000,00 €	
Summe		-6.450,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag 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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	110,47		8,55	944,52	11.334,24
PKW-Garage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			110,47	1,00		994,52	11.934,24

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

11.934,24 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 359,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 47,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 110,47 m² x 14,00 €/m² = 1.546,58 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 106,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1-4 (siehe oben): 2,0 % x 11.934,24 € = 238,68 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **2.297,26 €**

jährlicher Reinertrag

= **9.636,98 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,25 % von 102.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert)

– **1.275,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **8.361,98 €**

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

bei LZ = **1,25 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **33** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **26,905**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **224.979,07 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **102.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **326.979,07 €**

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

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **326.979,07 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

– **6.450,00 €**

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025

= **320.529,07 €**

rd. **321.000,00 €**

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

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

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 19,24 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelt worden ist, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben benachbarter Gutachterausschusses,
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle und
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Demnach erachtet der Unterzeichnende einen Liegenschaftszinssatz in einer Höhe von 1,25 % für

angemessen als auch für situationsgerecht. Er berücksichtigt die spezifische Objektart, die regionalen Marktverhältnisse sowie die nachhaltig erzielbare Ertragskraft des Bewertungsobjektes.

Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde.

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 unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

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 bzw. sonstigen Missständen, als auch werterhöhende „weitere Besonderheiten“, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Hopfenstraße 8“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“ und umfasst das Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 809“. Das Grundstück weist eine Größe von 304 m² auf und ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Bungalow) und einer PKW-Garage bebaute.

Das im Jahr 1978 als 1-geschossige Bungalow-Doppelhaushälfte in Massivbauweise errichtete Wohngebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über ein funktional gegliedertes Raumprogramm. Der nachträglich erfolgte Ausbau des Kellergeschosses führte zu zusätzlichen Räumlichkeiten, die ersichtlich als Souterrainwohnung genutzt wurden, ohne dass für deren Errichtung eine Baugenehmigung vorliegt. Zudem erfüllen die im Kellergeschoss wohnwirtschaftlich hergerichteten Räume nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW und sind daher lediglich als ausgebaute Nebenflächen zu klassifizieren als auch bewertet worden.

Das Gebäude weist einen altersentsprechenden Ausbauzustand auf und erfordert insbesondere in den Ausbaugewerken mittelfristig eine erneute Modernisierung. Neben den für das Gebäudealter typischen Abnutzungserscheinungen sind einzelne Ausbaugewerke bereits entfernt, sodass ohne entsprechende Investitionen keine uneingeschränkte und sofortige Nutzung möglich ist. Die daraus resultierenden Missstände sowie die festgestellten Mängel und Schäden wurden in den Wertermittlungsverfahren gesondert berücksichtigt, während der gegenwärtige Zustand bereits in den angesetzten Ausgangswerten und Parametern der Verfahren abgebildet ist.

Die PKW-Garage ist insgesamt einfach, jedoch zweckmäßig ausgestattet und weist ebenfalls Mängel und Schäden auf.

Ferner wird bezüglich der Gebäudebeschaffenheit der baulichen Anlage sowie weiterer Besonderheiten des Bewertungsobjekts auf die detaillierten Ausführungen innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 06. Mai 2025 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	335.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	321.000 €

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 Eigennutzungsobjekte erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die

substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der **Eigennutzung** vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die **Aussagefähigkeit** (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich** ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen** die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um rd. 4,2 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus (Bungalow) nebst PKW-Garage bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 22, Flurstück 809“ und der postalischen Anschrift „Hopfenstraße 8 in 47198 Duisburg“ zum Wertermittlungstichtag 06. Mai 2025 auf:

335.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTFÜNFUNDREISSIGTAUSEND 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 05. August 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

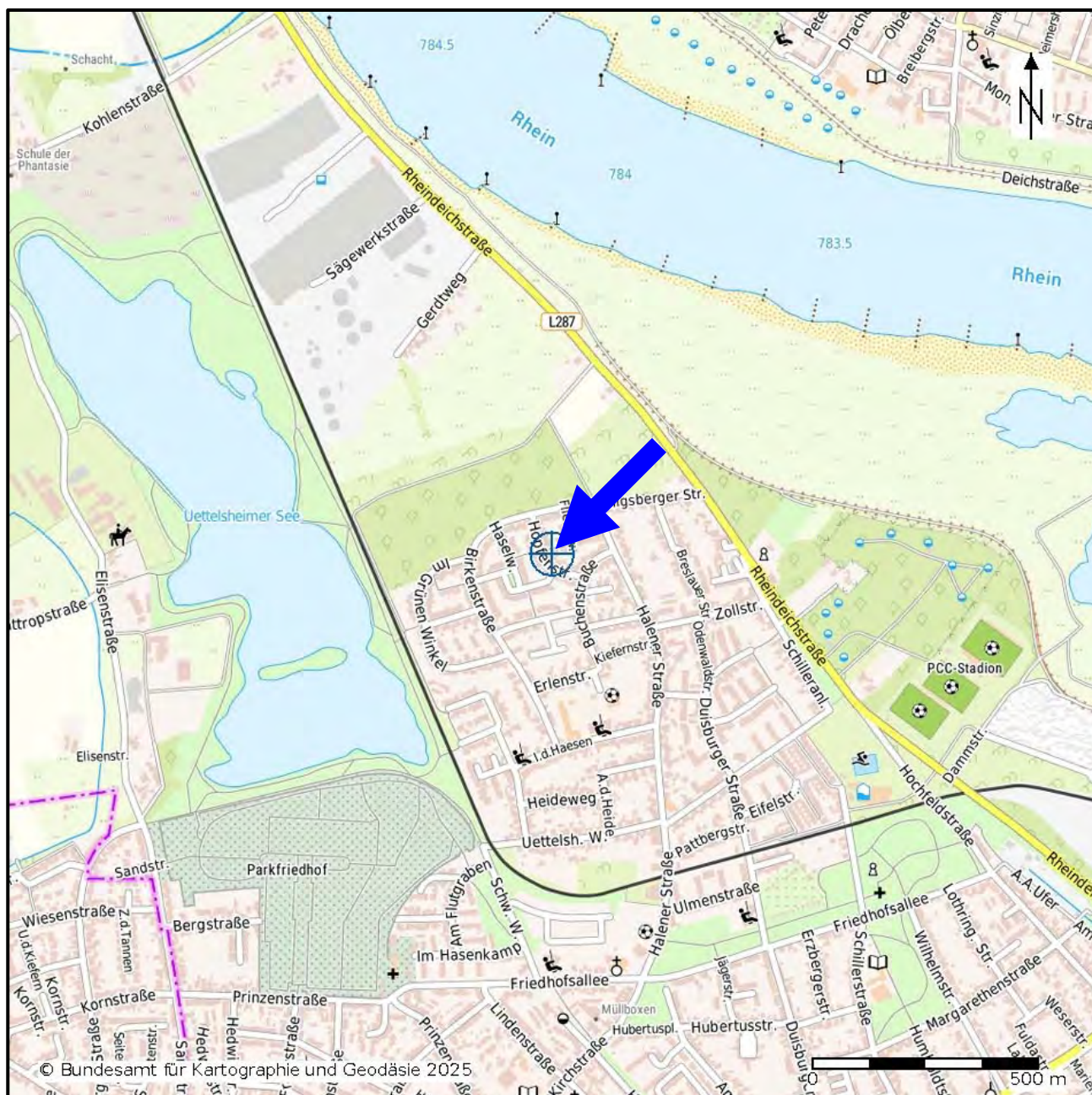
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	60
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	62
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster.....	63
Anlage 4: Bauzeichnungen	65
Anlage 5: Fotonachweis	68
Anlage 6: Literaturverzeichnis.....	76

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

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

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

31.01.2025

Grundstück: Hopfenstr. 8
Gemarkung: Homberg, Flur: 22, Flurstück: 809

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrter Herr Theussen,

nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. 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 zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden
Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Friedrich-Wilhelm-Str. 96
Duisburg
Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag, nach Absprache

Internet: www.duisburg.de
Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00
Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und
Bankverbindungen finden Sie auf duisburg.de/hinweise

Call Duisburg
02 03 94 00 0
Servicetelefon der Stadt

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

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

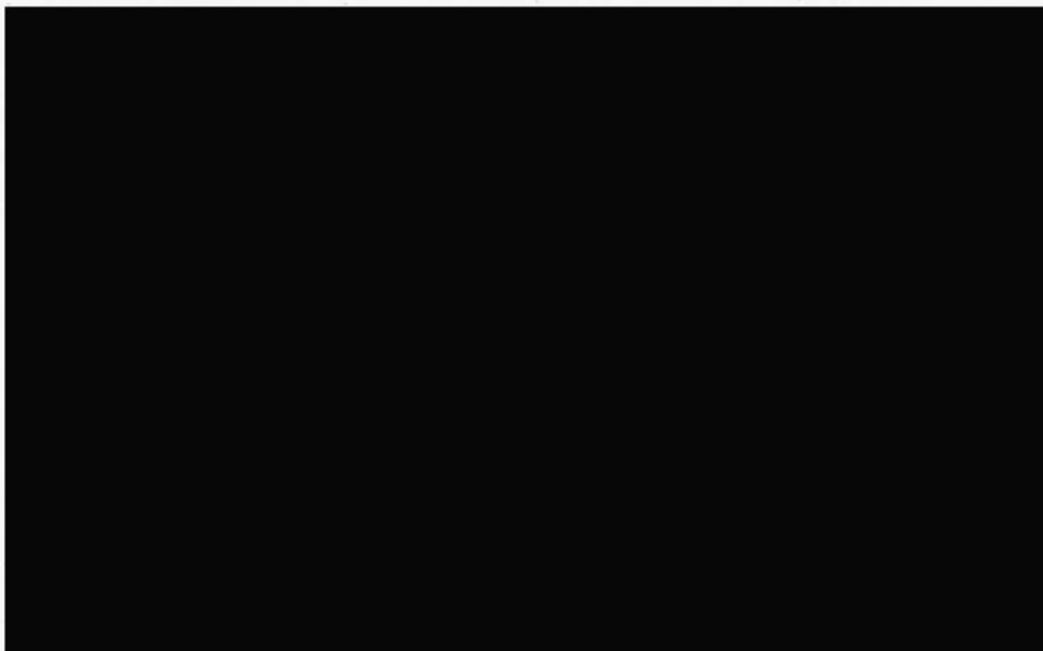
Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

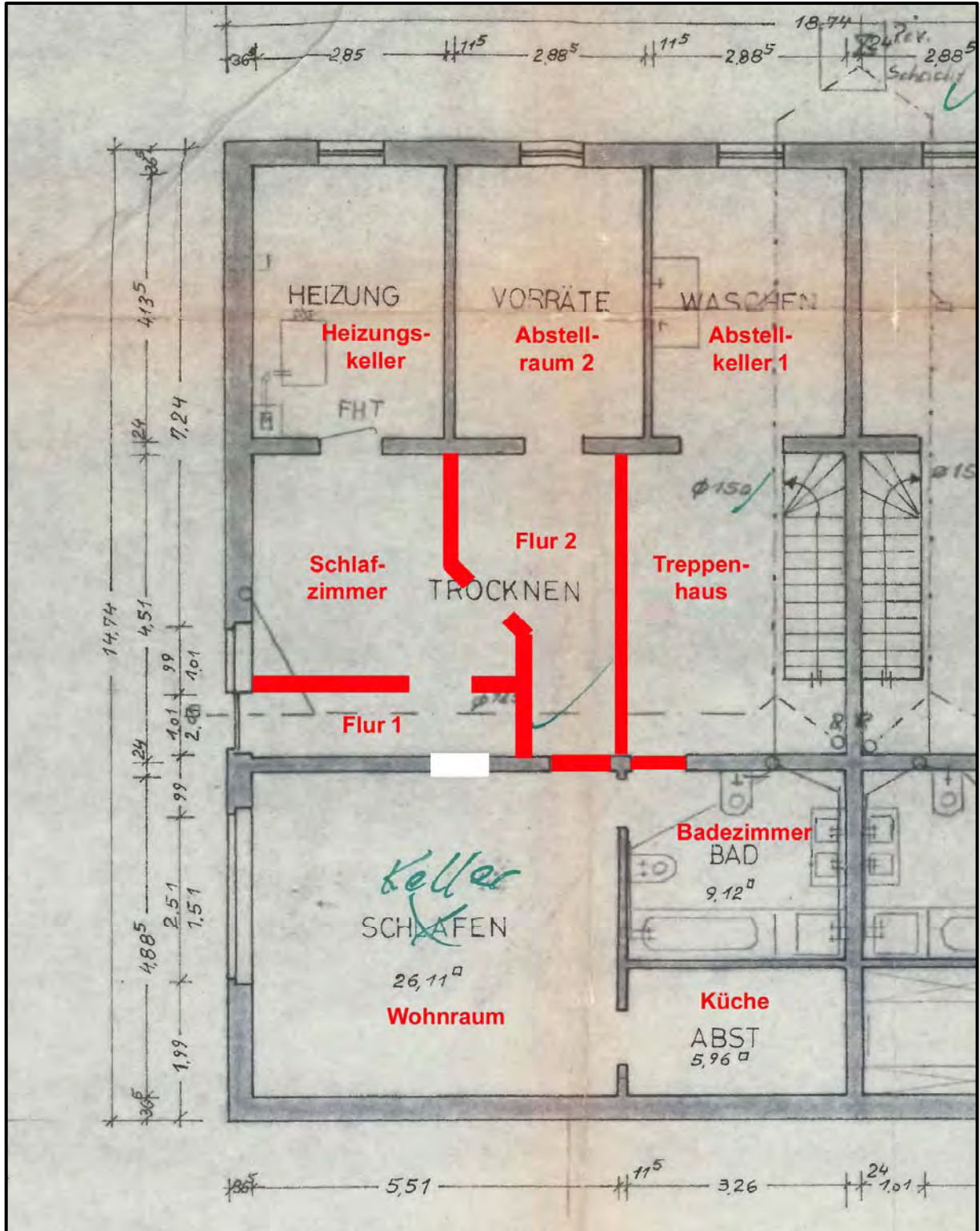
Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von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

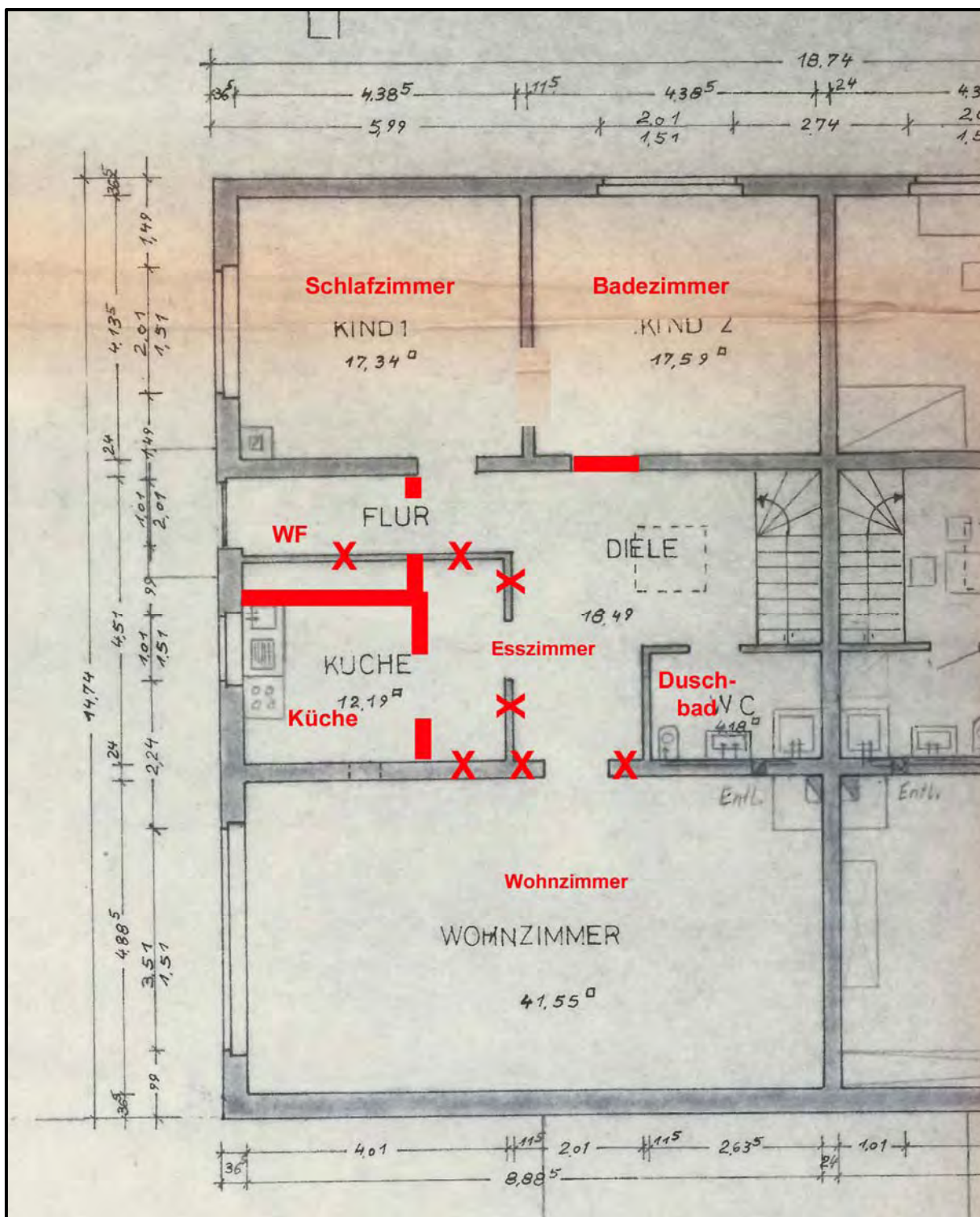
Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist **KEIN** Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.



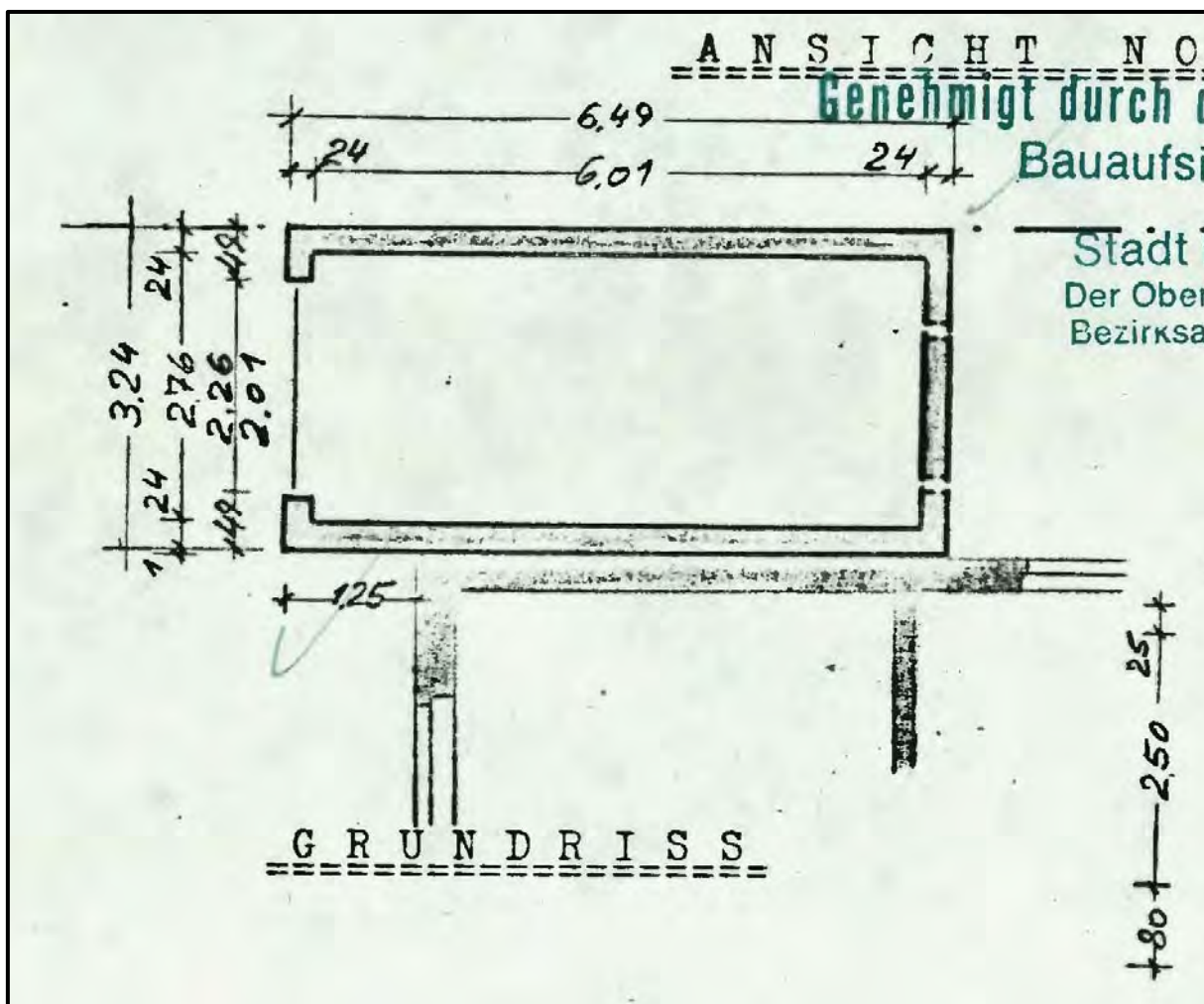
Anlage 4: Bauzeichnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Grundrisszeichnungen nicht vollständig dem aktuellen Ist-Zustand entsprechen. Die bestehenden Abweichungen wurden zur Verdeutlichung rot, jedoch nicht maßstabsgetreu ergänzt.

**-Kellergeschoss-**



-Erdgeschoss-



-PKW-Garage-

Anlage 5: Fotonachweis



Straßenansicht



Kellergeschoss: Wohnraum



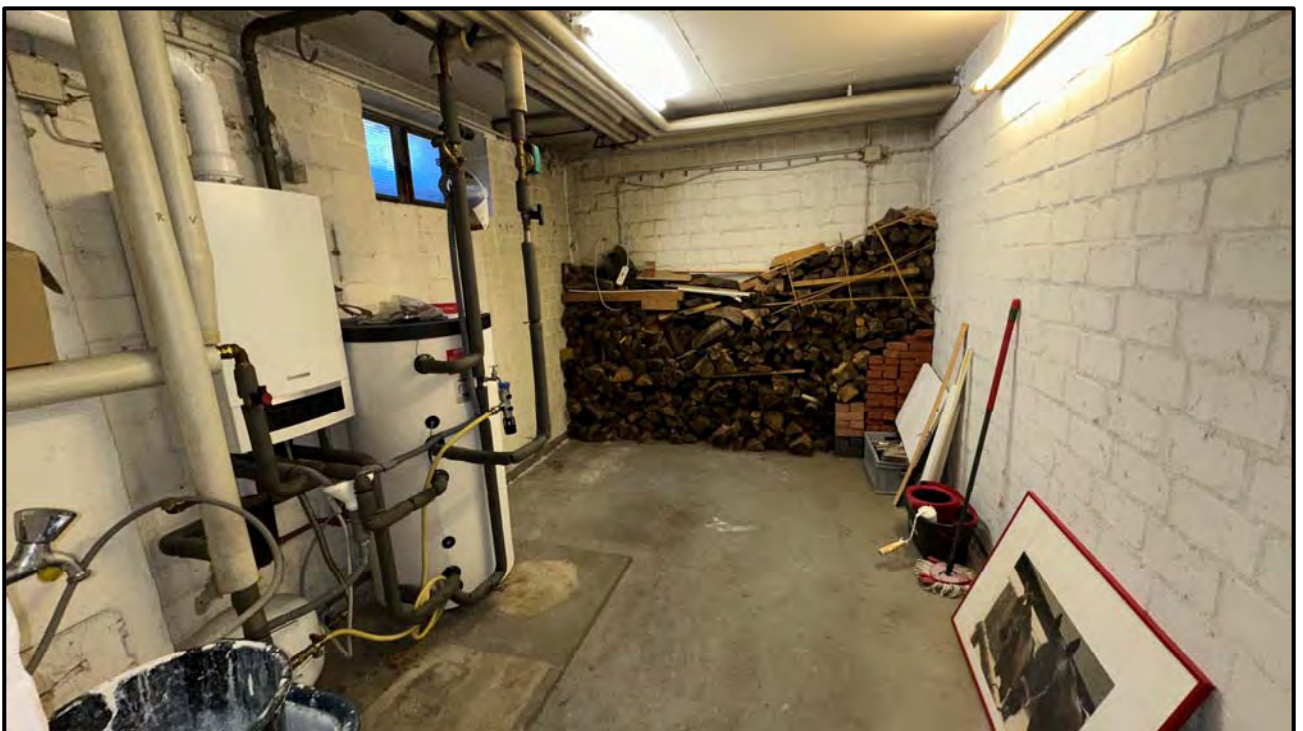
Kellergeschoss: Küche



Kellergeschoss: Badezimmer



Kellergeschoss: Schlafzimmer



Kellergeschoss: Heizungskeller



Kellergeschoss: Treppenhaus



Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Esszimmer



Erdgeschoss: Wohnzimmer



Erdgeschoss: offener Kamin



Erdgeschoss: Duschbad



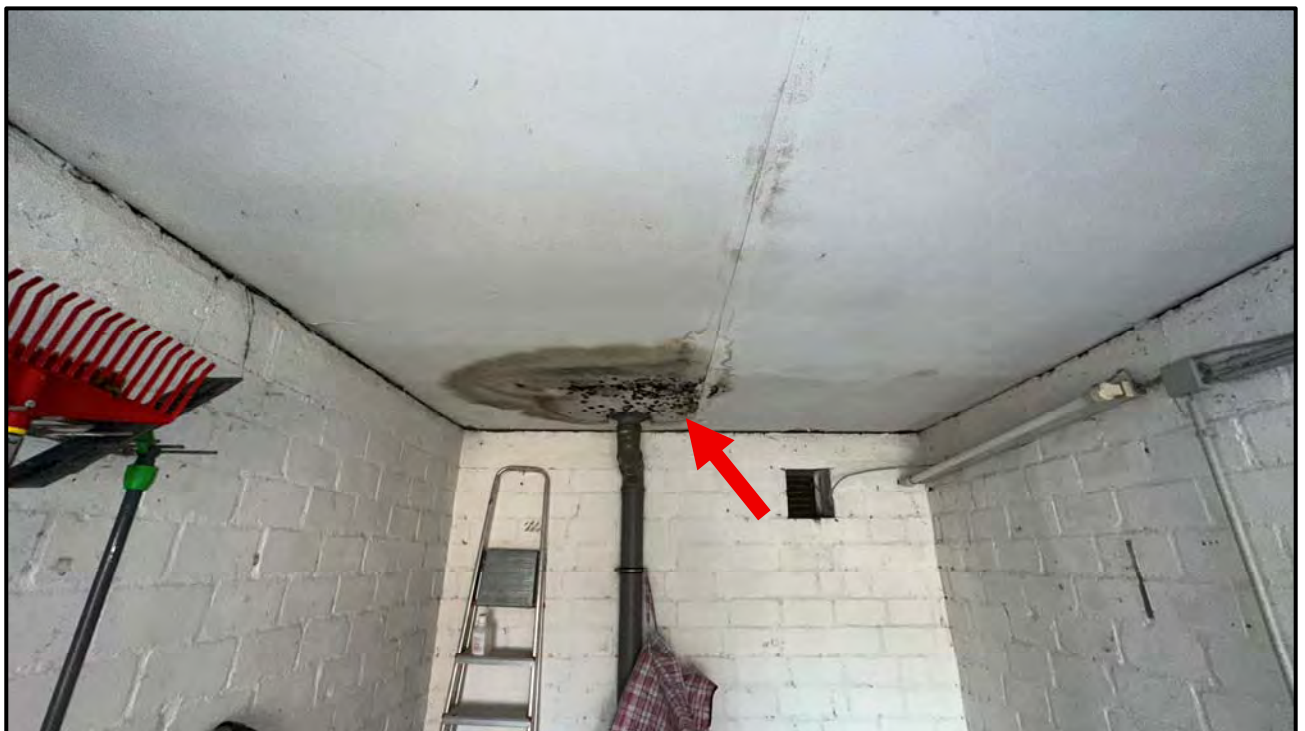
Erdgeschoss: Schlafzimmer



Erdgeschoss: Badezimmer



PKW-Garage



Feuchtschaden in der PKW-Garage

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [3] | 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.