



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Reihenendhaus bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 705“**

Duisburger Straße 244

47198 Duisburg

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



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des Grundstücks
wurde zum Stichtag **24. Juli 2025** ermittelt mit

rd. 278.000,- €
(ohne Innenbesichtigung)

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

- Bewertungsobjekt : das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 705“
- Postalische Anschrift : Duisburger Straße 244
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
04. Februar 2025
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 250018AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 651 K 104/24
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 27. Februar 2025
→ fernmündliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des geltenden Planungsrechts vom 27. Februar 2025
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 11. März 2025
→ schriftliche Mitteilung bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 05. März 2025
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 27. Februar 2025
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 10. März 2025
→ schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 13. März 2025
→ Grundbuchauszug vom 04. Februar 2025 in unbeglaubigter Ablichtung
→ digitale Bauakte der Stadt Duisburg

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2025
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 24. Juli 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 24. Juli 2025

Wertermittlungsstichtag : 24. Juli 2025

Qualitätsstichtag : 24. Juli 2025

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

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

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

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	15
3.8.	Immissionen.....	15
3.9.	Erschließung.....	15
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	16
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht	16
4.3.	Baulasten.....	16
4.4.	Denkmalschutz	18
4.5.	Altlastenkataster	18
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation.....	20
6.	Objektbeschreibung	21
6.1.	Allgemein	21
6.2.	Vermarktungsfähigkeit.....	23
6.3.	Energetische Qualität	23
6.4.	Raumprogramm.....	24
6.5.	Baubeschreibung.....	24
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	25
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	26
6.5.4.	Besondere Bauteile	27
6.5.5.	Besondere Einrichtungen	27
6.5.6.	Außenanlagen	27
6.5.7.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	27
7.	Wohnflächenberechnung.....	29

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	30
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	30
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	30
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	30
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	31
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	31
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	32
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	32
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	35
9.1.	Bodenrichtwert.....	35
9.2.	Bodenwertermittlung.....	36
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	37
10.	Sachwertverfahren	39
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	39
10.2.	Sachwertermittlung	42
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	43
11.	Ertragswertverfahren	47
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	47
11.2.	Ertragswertermittlung.....	49
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	50
12.	Verkehrswertermittlung	52
13.	Schlussbestimmung.....	54
14.	Verzeichnis der Anlagen	55

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Reihenendhaus bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 705“**

Duisburger Straße 244

47198 Duisburg

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

zum Wertermittlungsstichtag

24. Juli 2025

(ohne Innenbesichtigung)

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	56.000 €
----------------------------------	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	278.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	270.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>278.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

ZWEIHUNDERTACHTUNDSIEBZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 705“

Postalische Anschrift : Duisburger Straße 244
47198 Duisburg
(Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“ Stadtteil „Alt-Homberg“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 04. Februar 2025 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg-Ruhrort, Grundbuch von Homberg, Blatt 7935**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Homberg</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>30</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>705</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Duisburger Straße 244</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>176 m²</i>
		anrechenbare Gesamtfläche	:		176 m²

Hinweise	:	Die Gesamtfläche wurden am 27. Februar 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. 2	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Duisburg, 651 K 104/24).</i>	
		<i>Eingetragen am 20.12.2024.</i>	

<u>Hinweis:</u> Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 05. März 2025 unterliegt die hier zur Bewertung anstehende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Homberg	Flur	:	30
Flurstück	:	705	Lage	:	Duisburger Straße 244 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 Berichtsmonat Juli 2025 rd. 13,5 % und ist somit oberhalb des Landes- (rd. 8,0 %) und des Bundesdurchschnittes (rd. 6,3 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum: 06. November 2025).

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

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“, westlich des Rheins sowie rd. 8,0 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

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“, „Alt-Homberg“ und „Hochheide“ um die nördlichsten sowie linksrheinischen Ortsteile des Duisburger Stadtgebietes.

Mit einer südlichen Begrenzung durch die Bundesautobahn (BAB) 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).

Das Bewertungsobjekt befindet sich an einem verkehrsberuhigten stichwegartigen Seitenarm der öffentlichen Verkehrsfläche „Duisburger Straße“, der unmittelbar an die nordwestlich angrenzende Verkehrsfläche anbindet. Bei der „Duisburger Straße“ (Haupttrasse) selbst handelt es sich um eine insgesamt rund 3,0 km lange Verkehrsfläche, die etwa 1,6 km südöstlich des Bewertungsobjekts in

Höhe der Anschlussstelle „Duisburg-Homberg“ zur BAB A 40 beginnt. Von dort verläuft sie in nord-westlicher Richtung durch den Ortsteil „Alt-Homberg“ und quert im weiteren Verlauf unter anderem die „Moerser Straße“ sowie die „Lauerstraße“, welche beide dem Netz der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“ zuzuordnen sind.

Der stichwegartige Abschnitt der „Duisburger Straße“, an dem das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt, besitzt eine Gesamtlänge von rund 180 m. Davon entfallen etwa 100 m auf die Widmung „Duisburger Straße“ selbst. Die restlichen rund 80 m liegen innerhalb der Widmung der „Schillerstraße“, welche unmittelbar an den vorgenannten Stichweg („Duisburger Straße“) angrenzt und diesen Abschnitt straßenrechtlich definiert. Durch die Lage am verkehrsberuhigten Stichweg ist die Anbindung des Grundstücks an das innerörtliche Verkehrsnetz funktional gegeben, gleichzeitig jedoch vom Durchgangsverkehr weitgehend freigestellt.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch eine 1½- bis 2-geschossige, offene Bauweise, bestehend aus Reihen- und Reihenendhäusern als auch Doppelhaushälften, geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der weiteren fußläufigen Nachbarschaft entlang der „Augustastrasse“, innerhalb des Stadtteilzentrums „Alt-Homberg“, in den nahe gelegenen Stadtteilzentren der weiteren Stadtteile „Homberg/Ruhrort/Baerl“ als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 8,0 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 **mittlere Wohnlage** handelt, welche in der Duisburger Wohnlagenkarte (am 19. Dezember 2023 beschlossen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg) für den Bereich ebenfalls als „mittlere“ deklariert ist.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Homberg/Ruhrort/Baerl (400)
Ortsteil	:	Alt-Homberg (402)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	508.652 (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 06. November 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 911, 912, 916, 917, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt, innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der weiteren Nachbarstädte (z. B. Krefeld und Moers) ist u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg, Duisburger Straße“ und „Duisburg Bismarckplatz“ in einer Entfernung von rd. 300 m bzw. 450 m fußläufig zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und

EC-Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, ca. 8,0 km entfernt, gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Gleichzeitig verfügt die Stadt Duisburg über sehr gute Anbindungen an das Bundesautobahnnetz. Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet. Auf der Nord-Süd-Achse kreuzen die Bundesautobahnen (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. 1 bis 3 km befinden sich die Autobahnauffahrten „Duisburg-Homberg“ und „Duisburg-Rheinhausen“ zur Bundesautobahn A 40 (Venlo (NL) – Dortmund). Unter Inanspruchnahme der Bundesautobahn A 40 ist des Weiteren in rd. 9 km das Autobahnkreuz Moers gelegen, welches einen Anschluss zur BAB A 57 (Nimwegen (NL) – Köln) darstellt. Ferner ist in rd. 5 km mit der Anschlussstelle „Duisburg Baerl“ die Bundesautobahn A 42 (Kamp-Lintfort – Dortmund) erreichbar.

Mit dem Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ in einer Entfernung von rd. 35 km ist ergänzend ein Zugang zum internationalen Luftverkehr gegeben.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Moers	:	rd.	5 km
Duisburg (Innenstadt)	:	rd.	8 km
Oberhausen	:	rd.	20 km
Krefeld	:	rd.	25 km
Mülheim	:	rd.	25 km
Essen	:	rd.	30 km
Bottrop	:	rd.	30 km
Düsseldorf	:	rd.	40 km
Köln	:	rd.	75 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. in der weiteren fußläufigen Nachbarschaft im Einzugsgebiet der „Augustastrasse“, in den weiteren Bereichen des Stadtteils „Alt-Homberg“, in den anderen Stadtteilzentren des Stadtbezirks „Homberg/Ruhrort/Baerl“ sowie in dem angrenzenden Stadtteilzentrum der Nachbarstadt Moers gegeben.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 8,0 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 (Stadtteil „Alt-Homberg“, Stadtgebiet der Nachbarkommune Moers) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 5 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und –größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homberg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homberg“, westlich des Rheins und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 705“. Es weist eine Größe von 176 m² auf, grenzt nordwestlich auf einer Gesamtlänge von rd. 14,4 m an das öffentliche Straßengelände „Duisburger Straße“ an und ist, generalisiert betrachtet, rechteckig mit einer Abrundung im nordwestlichen Verlauf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugeschnitten.

Bei der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlage handelt es sich um ein Reihenendhaus, das Bestandteil eines aus insgesamt fünf Hausabschnitten bestehenden Gebäudekomplexes ist und sich in seiner äußeren Erscheinung als im Wesentlichen als rechteckiger Baukörper darstellt. Im Bereich des Erdgeschosses ist zusätzlich ein straßenseitig vortretender Bauteil ausgebildet, welcher den Grundriss entsprechend erweitert und den geometrischen Umfang des Baukörpers bestimmt.

Das Reihenendhaus befindet sich rd. 4,5 m bzw. 7,2 m entfernt von der nordwestlichen Straßengrenze und ist mit einem Abstand von rd. 0,7 m nahezu parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze gelegen.

Inwieweit sich im rückwärtigen Grundstücksbereich bauliche Nebenanlagen, wie etwa eine Holzgartenlaube oder vergleichbare Aufbauten, befinden, konnte im Rahmen der am 24. Juli 2025 durchgeführten Ortsbesichtigung aufgrund des nicht ermöglichten Zugangs sowohl zum Gebäude als auch zum gartenseitigen Grundstücksbereich nicht festgestellt werden. Die zusätzlich ausgewerteten Unterlagen, insbesondere die verfügbaren Luftbildaufnahmen sowie die zur Verfügung gestellte digitale Bauakte der Stadt Duisburg, enthalten ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein entsprechender baulicher Anlagen.

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



Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Grundstück	Straßenfrontlänge	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstücke 705	rd. 14,4 m	rd. 7,0 m	rd. 26,1 m	176 m ²

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Grenzverhältnisse

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

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

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

3.6. Topografie

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Grundstücks ist offensichtlich eben ausgebildet und

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

entspricht hinsichtlich ihrer Höhenlage dem Niveau der angrenzenden Grundstücke, sodass mangels gegenteiliger Erkenntnisse eine derartige topografische Situation für die Zwecke dieses Verkehrswertgutachtens zugrunde gelegt wird.

Im straßenseitigen Bereich ist das Grundstück mit hochstämmigem, unkontrolliertem Strauchbewuchs überwachsen, während der PKW-Stellplatz weitgehend von bodendeckendem Wildwuchs eingenommen wird. Zudem lassen sich im straßenseitigen Abschnitt teilweise versiegelte Flächen erkennen, wie etwa die Wohnhauszuwegung, welche mit Eingangsstufen und einem Eingangspodest endet.

Entlang der südwestlichen Giebelseite des Gebäudes ist ein sehr dichter, hoch aufgewachsener Bewuchs vorhanden, welcher die Fassadenfläche im hälftigen Bereich überlagert und sich bis in den Bereich oberhalb des Firstes erstreckt. Der Bewuchs setzt sich von dort aus fort und bedeckt größere Teile der straßenseitigen Dachfläche, sodass die baulichen Strukturen des Dach- und Fassadenabschnitts im überdeckten Bereich nicht mehr sichtbar sind und die Vegetation in den Randzonen zugleich in angrenzende Verkehrs- und Stellplatzflächen hineinragt.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass für die Durchführung der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren die Unterstellung zugrunde gelegt wird, dass der vorhandene Bewuchs weder in die bauliche Anlage eingedrungen ist noch die Dachfläche sowie sonstige Bauteile beeinträchtigt. Zugleich wird unterstellt, dass im Falle einer späteren Entfernung des Bewuchses lediglich äußerlich sichtbare und oberflächliche Rückstände verbleiben, welche im Rahmen üblicher Reinigungs- und Instandsetzungsarbeiten beseitigt werden können.

Der rückwärtige Hausgarten konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht eingesehen werden, da ein Zugang zu diesem Grundstücksabschnitt nicht möglich war. Für die Zwecke dieses Verkehrswertgutachtens wird daher eine ortsübliche Hausgartengestaltung unterstellt, wie sie für vergleichbare Wohnhausgrundstücke im örtlichen Marktumfeld typischerweise anzutreffen ist.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt worden.

Insgesamt weist das zur Bewertung anstehende Grundstück, zumindest straßenseitig, keine erkennbare gärtnerische oder gestalterische Struktur auf. Der erkennbare Bereich befindet sich in einem ungepflegten und verwahrlosten bzw. desolaten Zustand, wodurch eine zweckmäßige Nutzung nur erheblich eingeschränkt möglich ist.



Nord-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

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

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

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen wie Lärm, Abgase oder Gerüche wurden anlässlich der am 24. Juli 2025 durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Ferner ist festzustellen, dass es sich bei dem angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Duisburger Straße“ um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße handelt, die vorwiegend vom Anliegerverkehr genutzt wird und nach den vorgefundenen örtlichen Verhältnissen keine über das übliche Maß hinausgehenden Verkehrsimmissionen erkennen lässt.

Auch die ausgewertete „Umgebungsärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt die örtlich festgestellten Verhältnisse und weist keine zusätzlichen oder abweichenden, für die Verkehrswertermittlung relevanten Lärmeinwirkungen aus.

Ein besonderer wertmindernder immissionsbedingter Einfluss im Sinne des § 8 ImmoWertV liegt folglich nicht vor.

3.9. Erschließung

Der verfahrensgegenständige Grundbesitz ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt über das öffentliche Straßengelände „Duisburger Straße“, bei dem es sich um einen verkehrsberuhigten, stichwegartigen Seitenarm der gleichnamigen und südwestlich des Bewertungsgrundstücks verlaufenden Haupttrasse handelt. Dieser Seitenarm ist vollständig mit Betonverbundsteinen befestigt, weist durch eine farblich abgesetzte Gestaltung sowohl einen Gehweg als auch Stellplatzflächen aus und ist darüber hinaus mit Grünanlagen mit Laubbäumen sowie mit Straßenbeleuchtungseinrichtungen in dem für eine derartige Wohnstraße erforderlichen Umfang ausgestattet.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 11. März 2025 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Duisburger Straße“ i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) für das Bewertungsflurstück bereits gezahlt bzw. abgegolten.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass zurzeit nicht feststeht, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01. Januar 2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß fernmündlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 27. Februar 2025 befindet sich verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastrertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Homberg	Flur	:	30
Flurstück	:	705	Lage	:	Duisburger Straße 244 47198 Duisburg

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

<p>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.</p> <p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p>
--

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

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

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

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 Auskunft der Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 10. März 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Homberg	Flur	:	30
Flurstück	:	705	Lage	:	Duisburger Straße 244 47198 Duisburg

keine Eintragungen verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.4. Denkmalschutz

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

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

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

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

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

Die Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ teilte am 27. Februar 2025 schriftlich mit, dass es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes 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.

4.5. Altlastenkataster

Die Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“ teilte mit ihrem Schreiben vom 13. März 2025 folgendes mit:

Das angefragte Flurstück liegt teilweise auf einem ehemaligen Betriebsgelände, das im Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen unter der Bezeichnung „AS2151“ als Verdachtsfläche vermerkt war. Der Verdacht begründete sich aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung einer Schreinerei und Kfz-Reparaturwerkstatt mit einer Selbstverbrauchertankanlage.

Das angefragte Flurstück liegt in einem Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes, für den keine konkreten Hinweise auf den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen. Vor diesem Hintergrund wird das von Ihnen angefragte Flurstück im o. g. Kataster unter der Bezeichnung „OS2151“ nur noch nachrichtlich mit dem Status „Kein Altlastenverdacht (nach Erfassung)“ geführt.

Der auskunftserteilende Fachbereich teilte darüber hinaus ergänzend mit:

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.

Das 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 wären, werden nicht überschritten.

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

Es wird um Beachtung gebeten, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Abschließend enthält das Auskunftsschreiben des vorgenannten Fachbereichs

- Hinweise zur Grundwasserbeschaffenheit.

Auf Grundlage der im Rahmen des Ortstermins vom 24. Juli 2025 gewonnenen visuellen Erkenntnisse sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich Untere Bodenschutzbehörde, vom 13. März 2025 bestehen für das im vorliegenden Verkehrswertgutachten betrachtete Grundstück keinerlei Hinweise auf das Vorliegen relevanter Altablagerungen oder Altstandorte. Konkrete Anhaltspunkte für umweltrelevante Vorbelastungen liegen nicht vor.

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

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 13. März 2025 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.3. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

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

Objektadresse

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständige Wohngebäude ist derzeit offensichtlich eigengenutzt, Mietverhältnisse sind demnach nicht bekannt bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist mit einem Reihenendhaus wie folgt bebaut:

Allgemeine Angaben

- Reihenendhaus:**
- Massivbauweise
 - 2-geschossig
 - vollständig unterkellert
 - Satteldachkonstruktion
 - Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II

wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

- Bauvorhaben: • „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses“
Baugenehmigung: • 0785/93 vom 22. März 1993
Baubeginn: • 23. März 1994
Rohbauabnahme: • 11. Dezember 1995
Schlussabnahme: • 22. Juli 1996
Baujahr: • **1996**

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homborg“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Homborg, Flur 30, Flurstück 705“ und ist mit einem Reihenendhaus bebaut.

Das 2-geschossige Gebäude ist Bestandteil einer Häuserzeile mit insgesamt fünf baugleichen Baukörpern, wurde im Jahr 1996 in konventioneller Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rund 94,13 m², einschließlich eines üblichen anteiligen Ansatzes der rückwärtigen Terrasse und verteilt sich auf die Aufenthaltsräume des Erd- und Obergeschosses. Ob das Dachgeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaut wurde, konnte sich im Zuge der durchgeführten Ortsbesichtigung 24. Juli 2025 nicht ermittelt werden und auch die ausgewerteten Unterlagen, einschließlich der Bauakte der Stadt Duisburg, enthalten keinerlei Hinweise auf einen entsprechenden Ausbau. Zudem liegt für diesen Gebäudebereich keine Genehmigung zur Wohnnutzung vor.

In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall die Fläche des Dachgeschosses ohnehin nicht der Wohnfläche zuzuordnen wäre, da es sich bei den dort vorhandenen Räumlichkeiten aufgrund der Dachneigung und eines nicht vorhandenen Drepfels nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW handeln kann. Zudem fehlt ein zweiter Rettungsweg im Sinne des § 33 BauO NRW, wodurch nach aktueller Rechtslage eine Wohnnutzung der Dachgeschossräume nach derzeitiger Einschätzung nicht in Betracht kommt.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist, gemäß vorliegenden Unterlagen, übersichtlich gestaltet und wird insgesamt den Erfordernissen des durchschnittlichen Wohnstandards der Bauzeit gerecht. Sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)}, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Während im

- 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.

Erdgeschoss schwerpunktmäßig die üblichen Wohn- und Aufenthaltsräume gelegen sind, befinden sich im Obergeschoss neben einem Flur das Badezimmer sowie ein Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer. Das Kellergeschoss beherbergt neben den üblichen Funktions- und Abstellräumen einen Hobbykellerraum, wobei alle Räume jeweils mittels eines zentralen Kellerflurs erschlossen werden.

Die natürliche Belichtung und Belüftung der einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume des Erd- und Obergeschosses ist insgesamt als durchschnittlich für eine als Reihenendhaus konzipierte bauliche Anlage zu beurteilen; diesbezügliche Einschränkungen bestehen nicht.

Das Wohngebäude zeigt sich, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, in seinen Hauptgewerken in einer für das Errichtungsjahr typischen und funktionalen Qualität, die keine wesentlichen Abweichungen vom seinerzeit üblichen Ausführungsniveau erkennen lässt. Für die Zwecke der Wertermittlung wird zudem unterstellt, dass sich der Innenbereich des Wohngebäudes in einem baulich intakten und schadensfreien Zustand befindet und dass die im Zuge der eingeschränkten Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse als repräsentativ für den Gesamtzustand der baulichen Anlage anzusehen sind.

Demnach wird für die Ausbaugewerke innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren eine der Bauzeit entsprechende Ausstattung des einfachen Standards zugrunde gelegt, da weder aus den vorgefundenen Gegebenheiten noch aus den ausgewerteten Unterlagen Hinweise auf spätere, den Ausstattungsstandard deutlich anhebende Modernisierungsmaßnahmen ersichtlich sind. Äußerlich erkennbare Mängel sowie sonstige Missetände werden im Rahmen der Wertermittlung durch einen pauschalierten Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} berücksichtigt. Ferner wird in diesem Zusammenhang nochmals auf den überdurchschnittlichen Bewuchs hingewiesen, wie er in „3.6. Topografie“ beschrieben ist.

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

Ein Risikoabschlag aufgrund der ausgebliebenen Möglichkeit der Innenbesichtigung und der hierdurch erforderlichen Annahmen, der von potenziellen Interessenten bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes oftmals berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Ansatz gebracht. Dies ist dadurch begründet, dass ein derartiger Risikoabschlag einerseits nicht belastbar quantifizierbar wäre und andererseits die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten maßgeblichen Einfluss auf die Bemessung eines solchen Abschlages nehmen würden.

1.) **§ 8 (3) ImmoWertV 21:**

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

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

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

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

Die Außenanlagen präsentieren sich, soweit ersichtlich, in einem unstrukturierten Zustand, da eine geordnete Grundstücksgestaltung, zumindest straßenseitig, nicht feststellbar ist und die Freiflächen überwiegend von wild aufgewachsenem Bewuchs geprägt werden. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjektes ergibt sich aus seiner grundsätzlichen Lage in einem etablierten Wohngebiet sowie der üblichen wohnwirtschaftlichen Nutzbarkeit des bestehenden Reihenendhauses, sodass das Grundstück im örtlichen Marktumfeld grundsätzlich eine marktübliche Nachfrage erwarten lässt und sich damit dem allgemeinen Angebot-Nachfrage-Geschehen anschließen kann.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die ausgebliebene Möglichkeit der Innenbesichtigung, der unstrukturierte Zustand der Außenanlagen sowie die im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellte Bewuchssituation zu einem erhöhten Informations- und Prüfbedarf auf Seiten potenzieller Erwerbsinteressenten führen können, wobei diese Aspekte erfahrungsgemäß nicht zu einer grundlegenden Einschränkung der Vermarktungsfähigkeit führen, sondern vielmehr in die individuelle Kaufpreisfindung der Marktteilnehmer einfließen. Ergänzend ist festzustellen, dass die Grundstücksgröße, die übliche zweigeschossige Bauweise sowie die Einordnung in ein gewachsenes Wohnumfeld grundsätzlich marktgerechte Rahmenbedingungen darstellen, die den Zugang zu einem breiten Kreis potenzieller Erwerber ermöglichen und damit die Teilnahme des Objekts am örtlichen Immobilienmarkt begünstigen.

Vor dem Hintergrund der üblichen Nachfrage nach kleineren bis mittelgroßen Wohnhausgrundstücken in innerstädtischen Wohnlagen ist davon auszugehen, dass das Objekt trotz einzelner Unsicherheiten hinsichtlich des Innenzustands eine im marktüblichen Rahmen liegende Veräußerbarkeit aufweist und sich die Vermarktungsdauer maßgeblich an den ortsüblichen Marktbedingungen orientieren wird.

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. Energetische Qualität

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

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Eine Ausweispflicht besteht nicht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und

Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart sowie den äußerlich erfolgten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „C“ (75 -100 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.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich gemäß vorliegenden Unterlagen wie folgt dar:

Kellergeschoss: Kellerflur, Hausanschlusskeller, Kellerraum 1 und Kellerraum 2 (Hobbykeller)

Erdgeschoss: Eingangsdiele, Gäste-WC, Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Terrasse

Obergeschoss: Flur, Badezimmer, Kinderzimmer und Elternzimmer

Dachgeschoss: Dachraum (keine anrechenbare Wohnfläche)

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 24. Juli 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakten der Stadt Duisburg) getroffenen Angaben.

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

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

In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des vorgenannten Besichtigungstermins lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme möglich war und eine Beschreibung des Innenzustands des Wohngebäudes daher nicht vorgenommen werden kann.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

Fundament : Stahlbeton-Bodenplatte bzw. Streifenfundamente in Beton (B80), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Kelleraußenwände : ▪ Mauerwerk

Feuchtigkeitsschutz : Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.

- Kellerinnenwände : ▪ Mauerwerk
- Außenwände : ▪ Mauerwerk
- Außendämmung : ▪ siehe Rubrik Fassade
- Fassade : ▪ Klinkerfassade
▪ geringfügig Putz (WDVS) mit Farbanstrich
▪ Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass zwischen dem tragenden Kernmauerwerk und der Außenschale eine Dämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität vorhanden ist.
- Innenwände (**unterstellt**) : ▪ Mauerwerk, HBL, Schwemmstein
▪ teilweise Leichtbauwände
- Dachkonstruktion : ▪ Satteldach
▪ zimmermannsgerechte Holzkonstruktion (Tannenholz)
- Dacheindeckung : ▪ Betondachsteine
- Dachgauben : ▪ nicht vorhanden
- Dämmung der Dachflächen : Die Existenz einer Dämmung der Dachschrägen bzw. der obersten Geschossdecke wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Dachentwässerung : ▪ Zinkrinnen
▪ Zinkfallrohre
- Geschossdecken : ▪ Stahlbetondecken
- Geschosstreppen : Geschosstreppe (**unterstellt**):
▪ Stahlbetontreppe
▪ einfache Beläge im Bereich der Tritt- und Setzstufen
▪ Mipolamhandlauf
- Treppe zum Dachraum (**unterstellt**):
▪ Einschubtreppe/Dachbodentreppe
- Eingangstreppe:
▪ Betonblockstufen nebst Eingangspodest
▪ verzinktes Metallgeländer nebst Handlauf

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz einer Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einer bauzeittypischen Qualität und normaler Bestückung unterstellt.

Für die kellergeschossigen Räumlichkeiten wird ferner angenommen, dass dort die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt sind.

- Heizungsanlage :
 - Gaszentralheizung (unterstellt)
 - Flachheizkörper mit Thermostatventil (unterstellt)
- Warmwasseraufbereitung :
 - keine Angaben möglich
- Lüftung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine besondere Lüftungsanlage nicht vorhanden ist.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. Zudem wurde bereits die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei, es sind Eingangsstufen und ein Eingangspodest vorhanden. Die Türöffnungen sind vermutlich nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in der Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
- Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Oberbeläge :
 - keine Angaben möglich
- Fenster :
 - Holzfenster mit Zweifachverglasung

- Rollläden : ▪ teilweise Kunststoffrollladen
- Türen : ▪ Hauseingangstüre:
- provisorische Blechtüre mit Stahlzarge
 - feststehendes Seitenteil der ehemaligen (ursprünglichen) Hauseingangstüre aus Holz mit Zweifachverglasung
- Zugang zum Hausgarten:
- keine Angaben möglich
- Kellertüren:
- keine Angaben möglich
- Innentüren:
- keine Angaben möglich

6.5.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : ▪ Eingangstreppe mit Geländer

6.5.5. Besondere Einrichtungen

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

6.5.6. Außenanlagen

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

6.5.7. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

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

Im straßenseitigem Gebäudebereich wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung folgende Mängel und Schäden festgestellt (keine abschließende Auflistung):

- erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre
- Entfernung des straßenseitigen (trauf- und giebelseitigen) Bewuchses einschl. Freilegung der Dachfläche
- Reinigungsarbeiten an den Außenflächen des Wohnhauses im Bereich des vorgenannten Bewuchses
- etc.

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

- 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. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen 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 (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Hinweis:

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine örtliche Überprüfung aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und demnach etwaige bestehende Abweichungen zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und den innerhalb dieses Gutachtens getroffenen Annahmen nicht festgestellt werden konnten.

Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	3,68 m ²
2.) Gäste-WC:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	2,46 m ²
3.) Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	5,29 m ²
4.) Küche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	6,42 m ²
5.) Esszimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	6,22 m ²
6.) Wohnzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	23,95 m ²

Obergeschoss:

7.) Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	5,78 m ²
8.) Badezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	5,78 m ²
9.) Kinderzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	14,50 m ²
10.) Elternzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	16,37 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse	=	90,45 m²
---------------------------------	----------	----------------------------

11.) Terrasse:	3,00 m	x	5,50 m	=	16,50 m ²
anrechenbarer Anteil:	15%	x	90,45 m ²	=	13,57 m ²
	16,50 m ²	-	13,57 m ²	=	2,93 m ²
		x	0,25	=	0,73 m ²
		x	0,40	=	0,29 m ²

Wohnfläche insgesamt	=	94,13 m²
-----------------------------	----------	----------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Reihenendhaus** bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 705**“.

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 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

290 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47198
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	= 24.07.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,75
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Grundstücksfläche (f)	= 176 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 26,1 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 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)	= 290,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.07.2025	× 1,023	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 296,67 €/m ²	E2
GFZ	0,5	0,75	× 1,080	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	176	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,000	E4
Tiefe (m)	30,0	26,1	× 1,000	E5
Zuschnitt	regelmäßig	generalisiert rechteckig	× 1,000	E6
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 320,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 320,40 €/m ²	
Fläche	× 176 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 56.390,40 € <u>rd. 56.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **24.07.2025** insgesamt

56.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		24.07.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,56	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	4,17	%/Jahr
insgesamt		2,31	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,023

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E3

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

E4

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.

E5

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

E6

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

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.

10.3. 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.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den „Außenanlagen“ angesetzt).

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

Gebäude: Reihenhendhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Eingangstreppe mit Geländer	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	1.000,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 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 Unterhaltungszustands 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. (185.969,08 €)	7.438,76 €
Summe	7.438,76 €

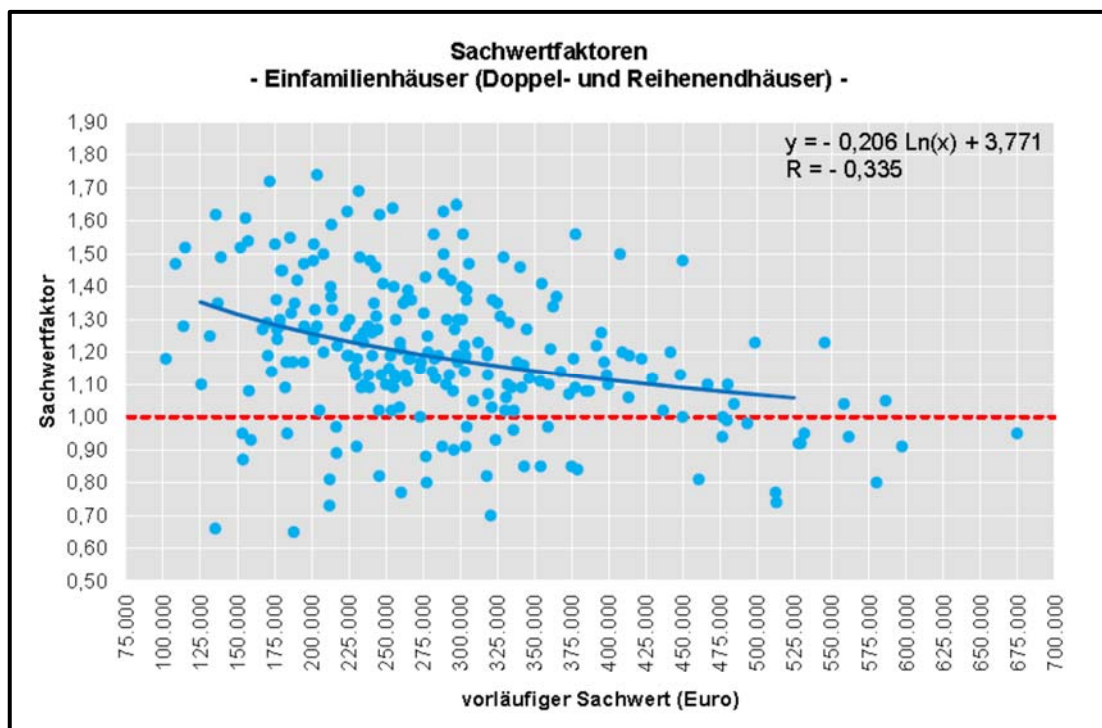
9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen ein Zu- bzw. Abschlag zum errechneten vorläufigen Sachwert erforderlich, welcher in Form eines marktgerechten Sachwertfaktors berücksichtigt wird. Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg haben gezeigt, dass die Höhe der Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Größenordnung des vorläufigen Sachwertes abhängt, weshalb zur Ableitung marktadäquater Anpassungsfaktoren bei typischen Kauffällen von Einfamilien-, Doppel- und Reihenendhäusern die jeweiligen Sachwerte berechnet und den tatsächlich erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt wurden.

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

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

Für den vorliegenden vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes in Höhe von 249.407,84 € ergibt sich aus dieser Regressionsfunktion ein rechnerischer Sachwertfaktor von rund 1,21. Die modellierte Funktion weist jedoch mit einem Bestimmtheitsmaß von $R \approx 0,34$ lediglich eine mäßige Erklärungskraft auf, was den empirisch feststellbaren Umstand widerspiegelt, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise im örtlichen Marktgeschehen sowohl oberhalb als auch unterhalb der Trendlinie liegen und damit eine ausgeprägte Streubreite aufweisen.



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

Das Bewertungsobjekt zeigt nach den im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme gewonnenen Erkenntnissen keine Anzeichen modernisierter Bauteile oder Ausstattungselemente; vielmehr entspricht der feststellbare äußere Gesamteindruck einem einfachen, dem Baujahr zuzuordnenden Ausstattungs- und Erhaltungszustand. Die Objektbeurteilung wird zusätzlich dadurch erschwert, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und der im straßenseitigen Gebäudeabschnitt

vorgefundene, bis in die Dachbereiche reichende Bewuchs eine weitergehende Bewertung einzelner Bauteile verhindert, sodass zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich des tatsächlichen baulichen wie technischen Innenzustandes bestehen.

Vor diesem Hintergrund ist der rechnerische Sachwertfaktor der Regressionsfunktion von rund 1,21 als ein oberer Orientierungswert einzuordnen, der im Rahmen einer objektangepassten Plausibilisierung unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung, des einfachen äußeren Erhaltungszustands, des ungewöhnlich starken Bewuchses sowie der üblichen Marktreaktion auf derartige Unsicherheiten sachgerecht nach unten zu korrigieren ist. Unter Einbeziehung dieser Faktoren und der nur eingeschränkten Prognosefähigkeit der Regressionsfunktion wird ein Sachwertfaktor von 1,15 als angemessen, marktgerecht und methodisch plausibel bewertet, da dieser die objekt- und marktbezogenen Risiken in hinreichender Weise abbildet.

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 und
- dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte und daher diesbezüglich mängelfreier Zustand unterstellt wurde.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung zum Wertermittlungsstichtag insgesamt
Bauschäden	(Basisjahr 2010)	
▪ erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre	-2.500,00 €	
▪ Entfernung des straßenseitigen (trauf- und giebelseitigen) Bewuchses einschl. Freilegung der Dachfläche	-1.500,00 €	
▪ Reinigungsarbeiten an den Außenflächen des Wohnhauses im Bereich des vorgenannten Bewuchses	-750,00 €	
Summe	-4.750,00 €	
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x 188,6/100	
insgesamt		-8.958,50 €

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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenendhaus	1	Gesamt	94,13		8,40	790,69	9.488,28
Summe			94,13	-		790,69	9.488,28

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

9.488,28 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

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

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 94,13 m² x 14,00 €/m² = 1.317,82 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 9.488,28 € = 189,77 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **1.866,59 €**

jährlicher Reinertrag

= **7.621,69 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,75 % von 56.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert)

– **980,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **6.641,69 €**

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

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

und RND = **51** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **33,554**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **222.855,27 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **56.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **278.855,27 €**

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

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **278.855,27 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

– **8.958,50 €**

Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025

= **269.896,77 €**

rd. **270.000,00 €**

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen 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. 19,7 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die marktüblich erzielbaren Reinerträge eines Grundstücks kapitalisiert werden, um den Ertragswert abzuleiten. Er stellt hierbei keinen Ausdruck der tatsächlichen Rendite einer konkreten Immobilie dar, sondern eine aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitete Rechengröße, die auf den Kaufpreisen und den entsprechenden Reinerträgen vergleichbarer Objekte basiert und die Verbindung zwischen den Ertragserwartungen der Marktteilnehmer und der Preisbildung im jeweiligen Grundstücksteilmarkt herstellt.

Für den Teilmarkt der Einfamilien- und Reihenhäuser werden im Stadtgebiet Duisburg durch den Gutachterausschuss keine eigenen Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Zur Herleitung eines sachgerechten Zinssatzes ist daher auf die vom Gutachterausschuss publizierten Daten des strukturell benachbarten Teilmarktes der Zweifamilienwohnhäuser zurückzugreifen. Die zugrunde liegende Stichprobe aus dem Jahr 2024 umfasst 48 Kauffälle und weist einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % bei einer Standardabweichung von $\pm 0,9$ % aus, womit die Spannweite marktüblicher Renditeanforderungen für vermietete Wohnimmobilien innerhalb des Duisburger Stadtgebietes abgebildet wird.

Die untersuchten Zweifamilienhäuser verfügen im Mittel über eine Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren (± 7 Jahre), weisen durchschnittliche Wohnflächen von 184 m² (± 47 m²) sowie Nettokaltmieten von 7,35 €/m² ($\pm 0,41$ €/m²) auf und bilden damit das lokale Renditeniveau für vermietete Wohngebäude in vergleichbaren Lagen hinreichend ab. Da Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

typischerweise unterhalb der für Zwei- oder Mehrfamilienhäuser ermittelten Zinssätze liegen, wäre grundlegend ein geringfügig niedrigerer Zinssatz anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt aufgrund der ausgebliebenen Innenbesichtigung, des äußerlich sichtbaren einfachen Erhaltungszustands sowie des außergewöhnlich starken Bewuchses mit zusätzlichen Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen baulichen und technischen Beschaffenheit behaftet ist. Ergänzend wirkt die im Verhältnis zum Gesamtmarkt geringe Wohnfläche von 94,13 m² auf einzelnen Teilssegmenten marktbegrenzend, was bei vermieteten Objekten regelmäßig in Form eines erhöhten Instandhaltungs-, Leerstands- und Verfügbarkeitsrisikos zum Ausdruck kommt.

Unter Einbeziehung dieser objektbezogenen Risikofaktoren, der strukturellen Marktparameter sowie der Nähe zum Mittelwert der dargestellten Stichprobe wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % als sachgerecht, marktgerecht und methodisch plausibel erachtet. Dieser Wert bewegt sich innerhalb der empirischen Spannweite der Duisburger Marktstichprobe, bildet die risikoorientierten Besonderheiten des Bewertungsobjektes angemessen ab und entspricht dem Renditeverhalten des örtlichen Wohnimmobilienmarktes für Objekte vergleichbarer Struktur und Lage.

6.) Restnutzungsdauer

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Homborg/Ruhrort/Baerl“, Stadtteil „Alt-Homborg“, umfasst das Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homborg, Flur 30, Flurstück 705“ und verfügt über eine Größe von 176 m². Sie ist mit einem Reihenendhaus, welches Bestandteil einer Häuserzeile mit insgesamt fünf baugleichen Baukörpern ist, bebaut, dies im Jahre 1996 in konventioneller Massivbauweise errichtet worden sind.

Das vollständig unterkellerte Wohngebäude verfügt über eine 2-geschossige Bauweise und ist nach den im Rahmen der Außenbesichtigung vom 24. Juli 2025 gewonnenen Erkenntnissen vollständig auf ein wohnwirtschaftliches Nutzungskonzept ausgerichtet, wobei die äußere Gebäudestruktur aus einer für das Baujahr typischen Material- und Konstruktionsweise bestehen. Ergänzend ist festzustellen, dass im straßenseitigen Bereich ein ausgeprägter Bewuchs vorgefunden wurde, welcher Teile der Fassade als auch Dachflächen überlagert und die Beurteilung einzelner Bauteile erschwert, jedoch gleichwohl Rückschlüsse auf eine überwiegend bauzeittypische äußere Ausführung zulässt. Zudem lässt der Gesamteindruck der baulichen Anlage darauf schließen, dass keine Anhaltspunkte für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an der äußeren Bekleidung oder den konstruktiven Bauteilen erkennbar waren, wodurch die Annahme eines im Wesentlichen gleichartigen Zustands im Innenbereich sachgerecht erscheint.

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

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 24. Juli 2025 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	278.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	270.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

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

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

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

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

zur Ergebniszuverlässigkeit:

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

zu den Preisbildungsmechanismen

Die für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen Marktmechanismen orientieren sich im vorliegenden Fall an den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr typischerweise anzutreffenden Preisbildungsstrukturen für eigengenutzte Wohnimmobilien, bei denen ertragsorientierte Überlegungen nicht maßgeblich sind und die Kaufpreisbildung im Wesentlichen auf Substanz- und Gebrauchswertgesichtspunkten basiert. Folge dessen erfolgt eine Gewichtung des Sachwertes mit 100 %, während dem Ertragswert kein anrechenbarer Anteil (0 %) zugewiesen wird. Ergänzend ist festzuhalten, dass der ermittelte Ertragswert lediglich rund 2,9 % vom Sachwert abweicht, was die Plausibilität des Sachwertes zusätzlich unterstreicht.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Homberg, Flur 30, Flurstück 705“ und der postalischen Anschrift „Duisburger Straße 244 in 47198 Duisburg“ zum Wertermittlungstichtag 24. Juli 2025 (ohne Innenbesichtigung) auf:

278.000 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTACHTUNDSIEBZIGTAUSEND 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 02. Dezember 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 56

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 58

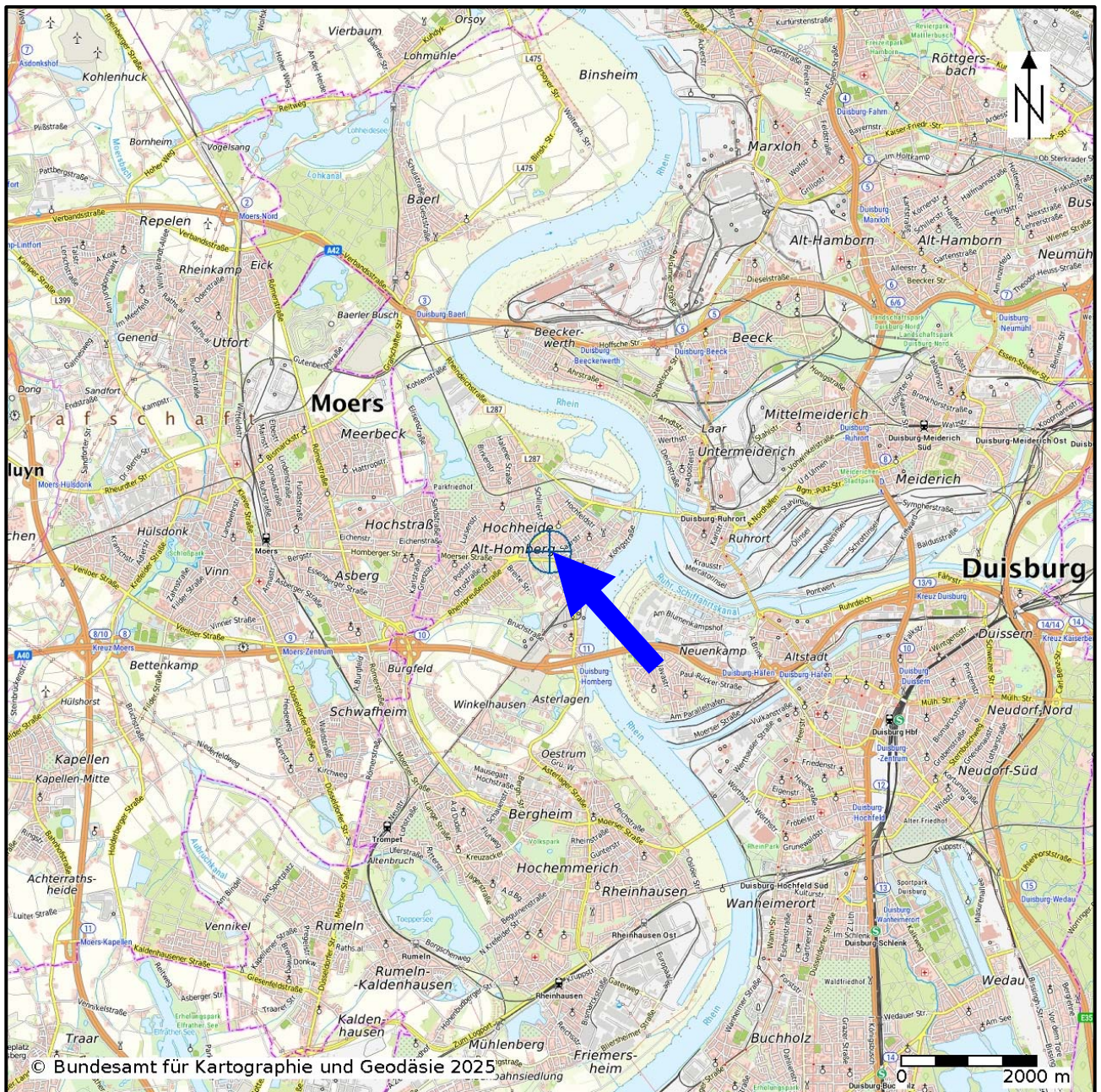
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 59

Anlage 4: Bauzeichnungen 61

Anlage 5: Fotonachweis 64

Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 65

Anlage 1: Übersichtskarten



DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)



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

13.03.2025

Grundstück: Duisburger Str. 244
Gemarkung: Homberg, Flur: 30, Flurstück: 705

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrte Herr Theussen,

das von Ihnen angefragte Flurstück liegt teilweise auf einem ehemaligen Betriebsgelände, das im Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen unter der Bezeichnung **AS2151** als Verdachtsfläche vermerkt war. Der Verdacht begründete sich aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung einer Schreinerei und Kfz-Reparaturwerkstatt mit einer Selbstverbrauchertankanlage.

Das von Ihnen angefragte Flurstück liegt in einem Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes, für den keine konkreten Hinweise auf den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen. Vor diesem Hintergrund wird das von Ihnen angefragte Flurstück im o.g. Kataster unter der Bezeichnung **OS2151** nur noch nachrichtlich mit dem Status „Kein Altlastenverdacht (nach Erfassung)“ geführt.

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.

Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen

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
--	--	--

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.

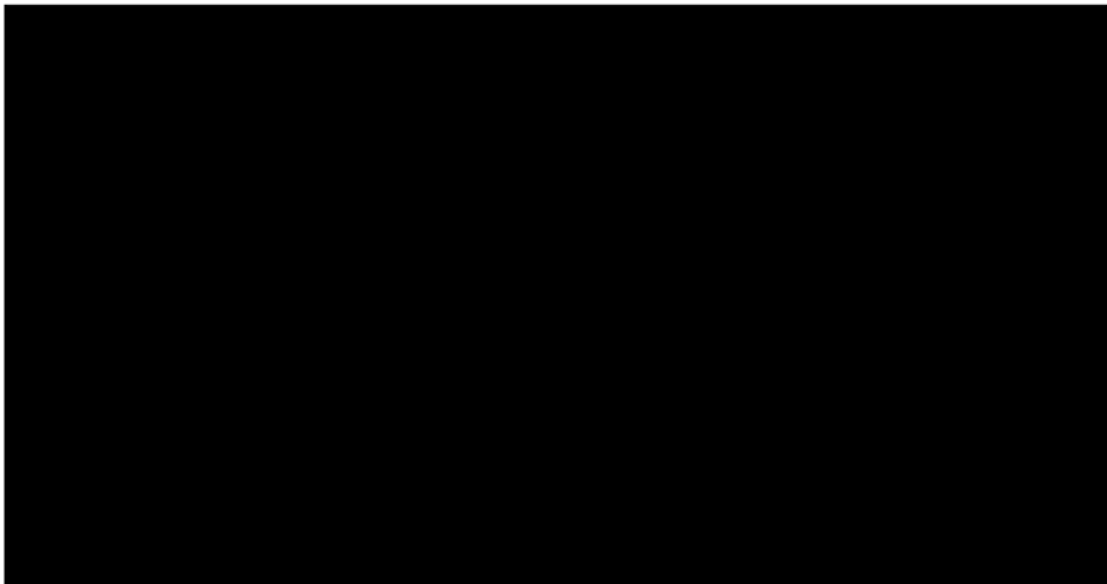
Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

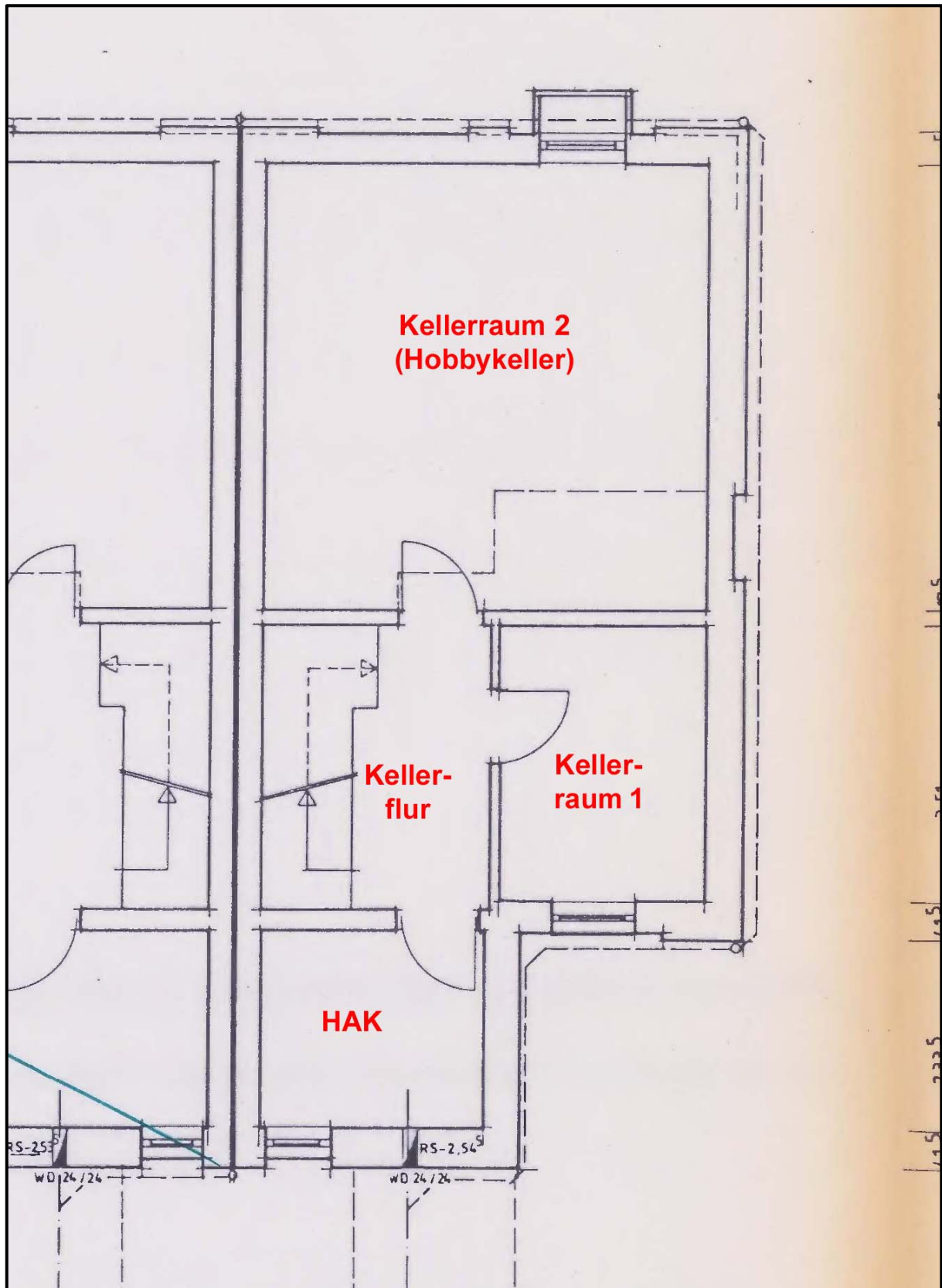
In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

Das von Ihnen angefragte Grundstück befindet sich im Bereich einer Grundwasserbelastung sowie innerhalb des Geltungsbereiches der „Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Nutzung des Grundwassers zur Gartenbewässerung in Teilbereichen von Duisburg-Hornberg“. Zur Vermeidung des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung ist sowohl die erlaubnisfreie Förderung als auch das Aufbringen von Grundwasser auf den Boden in diesem Bereich untersagt. Die Allgemeinverfügung ist unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit abrufbar.

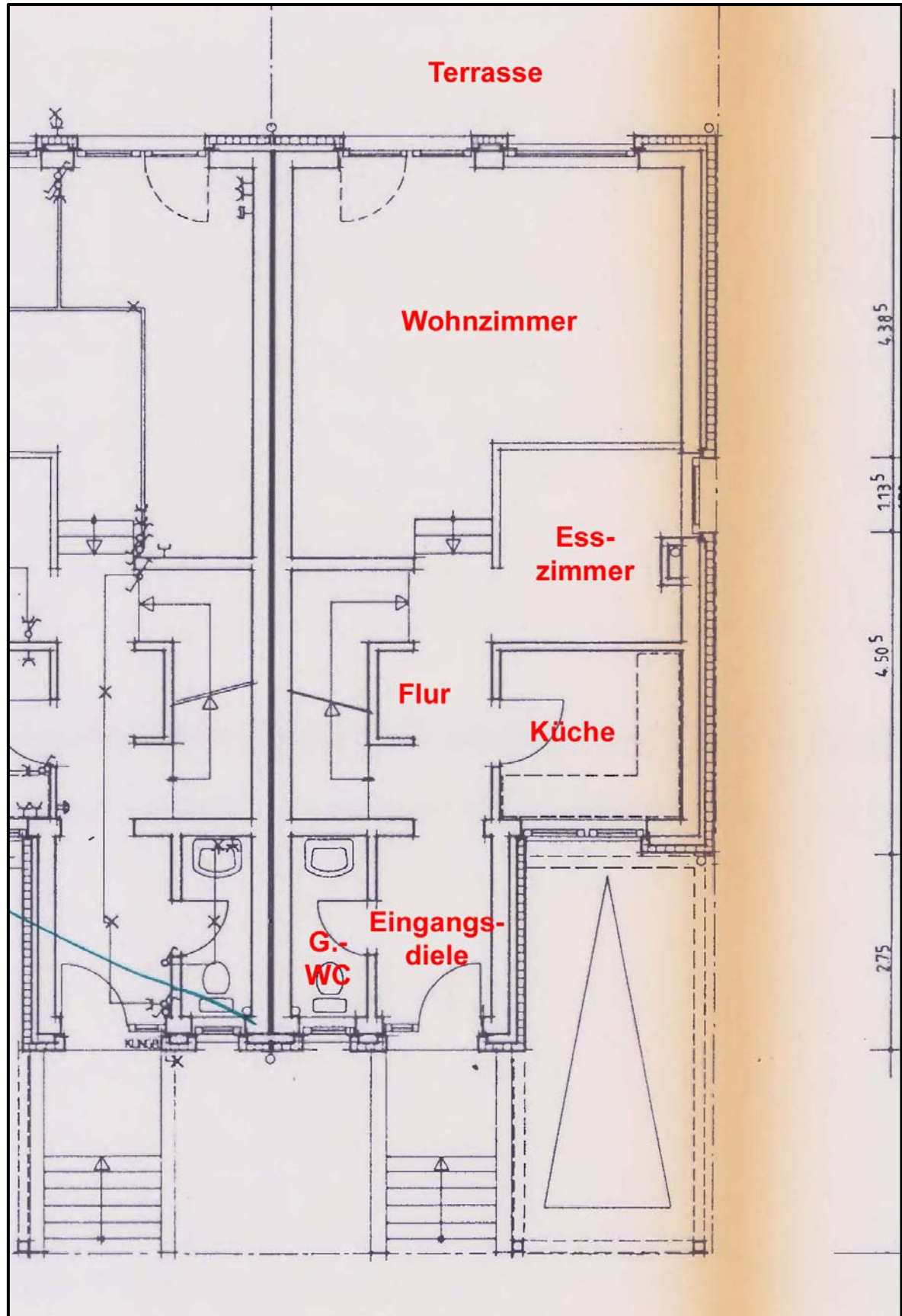
Vor diesem Hintergrund ist zu beachten, dass unabhängig von dieser Allgemeinverfügung das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser grundsätzlich KEIN Trinkwasser ist und daher nicht zum Befüllen von Swimmingpools oder Planschbecken genutzt werden darf, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.



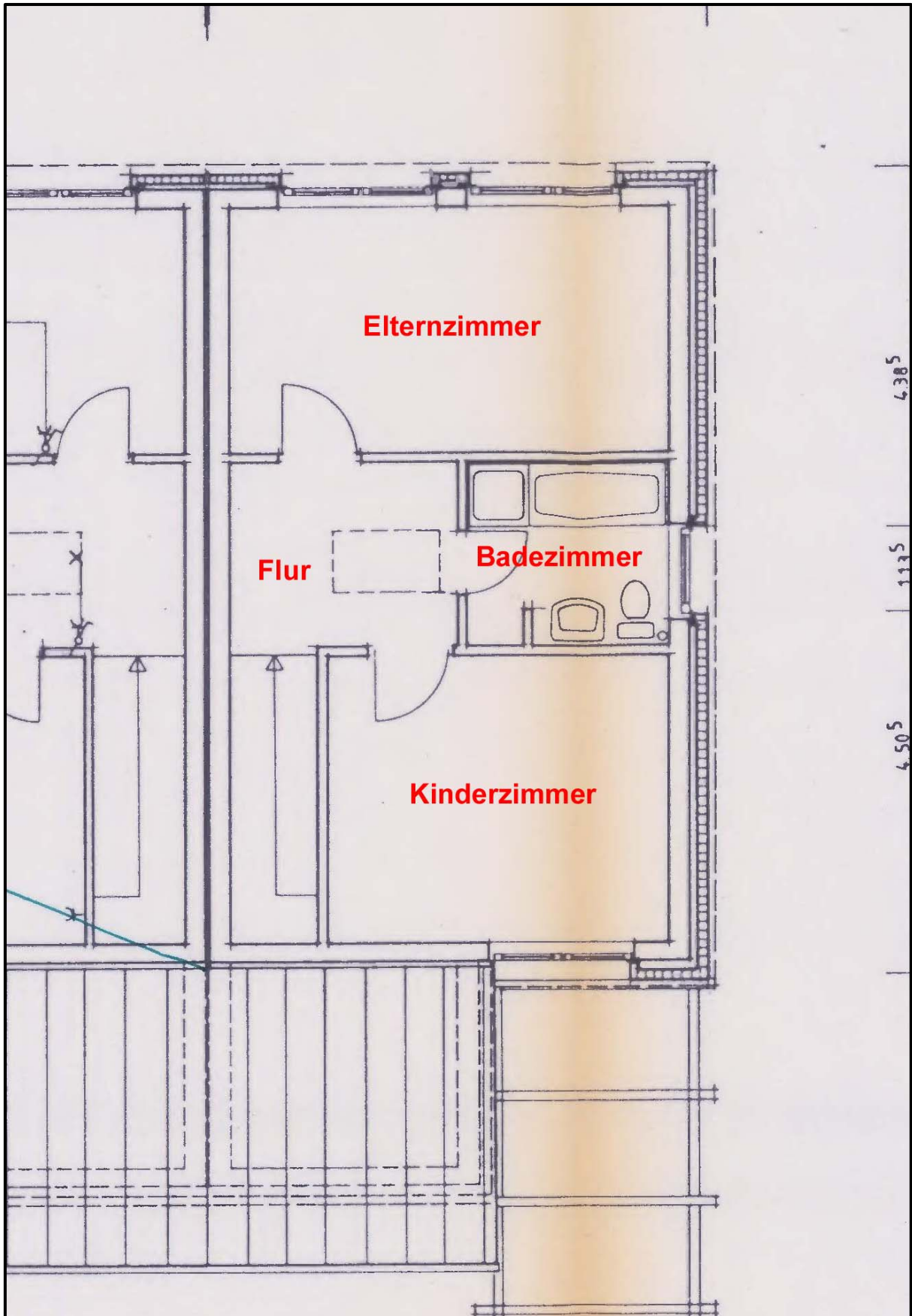
Anlage 4: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Obergeschoss-

Anlage 5: Fotonachweis



Straßenansicht
(Nord-West-Ansicht)



Giebelansicht
(Süd-West-Ansicht)

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.