

# Lars Wegmann

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg  
Zwangsversteigerung  
Postfach 10 01 10  
47001 Duisburg

Datum: 22. Mai 2024  
Az.: 652 K 2-23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch** von **Rheinhausen, Blatt 9348** eingetragenen **120/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück Gemarkung Rheinhausen, Flur 11, Flurstück 1206 in **47229 Duisburg, Erlinghagenplatz 4, 4A, 4B, 5, 5A, 5B, Größe: 7.924 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Erlinghagenplatz 5 B, Block 2 im 2. OG mit Balkon -mit einem Kellerraum- im Aufteilungsplan vom 02.12.1992 mit Nr. 79 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
15.05.2024 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**48.000 €.**

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	WEG-Verwalter .....	7
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB .....	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Großräumige Lage .....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	10
3.2	Beurteilung der Lage.....	11
3.3	Gestalt und Form .....	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.5	Privatrechtliche Situation .....	12
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	13
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b> ....	<b>14</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	15
4.3	Nebengebäude.....	17
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	17
4.4	Außenanlagen.....	17
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG .....	17
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	17
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	19
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	19
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	19
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	19
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	20
5.2	Bodenwertermittlung .....	21
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
5.3	Vergleichswertermittlung.....	23
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	25
5.3.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 4).....	26
5.3.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (5 (A) - 8 (A) ).....	28
5.3.6	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (9 - 12) .....	30
5.3.7	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (13 (A) - 16 (A)).....	32
5.3.8	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (17 - 20 (A)).....	34
5.3.9	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (21 (A) - 22).....	36
5.3.10	Vergleichswert.....	36
5.4	Ertragswertermittlung .....	37
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	37
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	37
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	40
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	41
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	44
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	44
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	45
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	45
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>47</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	47
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	47
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>48</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Ortsteil Friemersheim. Die Wohnung befinden sich in einer im Jahr 1993 errichteten Wohnanlage, die insgesamt 255 Einheiten (Wohnungen, Garagen, Tiefgaragenstellplätze) umfasst. Das Gemeinschaftseigentum ist seit Bezugsfähigkeit der Wohnanlage mit erheblichen Baumängeln behaftet. Darüber hinaus bestehen mittlerweile zahlreiche Bauschäden. Innerhalb der Wohnanlage waren und sind zahlreiche Zwangsversteigerungsverfahren anhängig. Die gegenständliche Wohnung Nr. 79 unterteilt sich gem. Aufteilungsplan in Diele, Bad, Wohnraum, Schlafrum, Kinderzimmer, Diele 2, Küche, Gäste-WC und Balkon. Die Wohnungsgröße bemisst sich auf ca. 83,24 m <sup>2</sup> . Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Baujahr:	1993 gem. Bauakte
Grundstücksgröße:	7.924 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 83,24 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	augenscheinlich eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Grunddienstbarkeiten (Recht zum Gehen und Fahren) - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	Für das Grundstück besteht kein konkreter Altlastenverdacht. Jedoch liegt das Grundstück in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m <sup>2</sup> pro Grundstück eingeschränkt werden.
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	xxx xxx xxx xxx
Wertermittlungstichtag:	15.05.2024
Verkehrswert inkl. 10 % Sicherheitsabschlag:	48.000 €
Ertragswert:	49.500 €
Vergleichswert:	57.300 €
Verkehrswert/m <sup>2</sup> :	577 €/m <sup>2</sup>
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	unbekannt

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhausanlage
Objektadresse:	Erlinghagenplatz 4, 4A, 4B, 5, 5A, 5B 47229 Duisburg
	hier: Erlinghagenplatz 5 B
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 9348, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rheinhausen, Flur 11, Flurstück 1206 (7.924 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg
	Auftrag vom 04.04.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.
	Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	15.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	15.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	15.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die Wohnung war nicht zugänglich.

#### Hinweis

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)
- Herr xxxxx

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 12.12.2023

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Durch den Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 23.04.2024 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **“Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen”**, ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt**

**Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation

- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für das Stadtgebiet Duisburg
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

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

## 2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter: Xxx  
Xxx  
Xxx  
Xxx

## 2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB: Zubehör oder gewerbliches Inventar i. S. d. §§ 97, 98 BGB sind nicht vorhanden.

## 2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 04.04.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden
- c) sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Beginn der Mietverträge, sofern die Objekte vermietet sind
- g) Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen
- h) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan

- i) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt gemacht worden
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) Mietverträge wurden nicht vorgelegt
- g) Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen sind nicht bekannt
- h) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- i) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 23.04.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen. Das Anschreiben blieb ohne Reaktion. Ein Zugang zur Wohnung gelang nicht.

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

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



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 - 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im April 2024 rd. 12,8 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 6,0 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt

NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 40, Ausfahrt Duisburg-Rheinhausen, ca. 6 km bis zum Objekt.

Bahnhof:

Duisburg Hauptbahnhof, ca. 7 km Entfernung

Bahnhof Rheinhausen, in ca.1 km Entfernung

Flughafen:

Der-Flughafen Düsseldorf-Airport befindet sich in etwa 28 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Kruppstraße (Linie 912).

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Friemersheim liegt westlich des Rheins. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.

Der Erlinghagenplatz befindet sich in einem Wohngebiet südlich der Friedrich-Ebert-Straße bzw. westlich Logport-Geländes. Die Erschließung erfolgt über die Hugo-Bansen-Straße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch eine geschlossene Wohnbebauung in III-IV-geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen wahrnehmbar.

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Die Wohnlage in Friemersheim ist grundsätzlich als durchschnittlich zu beurteilen. Die gegenständliche Wohnanlage hingegen steht seit Jahren aufgrund sozialer Probleme immer wieder im Fokus der Öffentlichkeit. Sie gilt als sozialer Brennpunkt.

Dem Unterzeichner ist die Anlage aus zahlreichen Zwangsversteigerungsverfahren in den letzten Jahren bekannt. Innerhalb der Anlage besteht eine hohe Mieterfluktuation.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) sind in der Ortslage von Rheinhausen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung (Discounter). Ein kleineres Nahversorgungszentrum befindet sich in etwa 450 m Entfernung in Friemersheim.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:  
Flurstück 1.206            7.924 m<sup>2</sup>

Form:  
Regelmäßig geschnittenes Grundstück.

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

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes einspurig ausgebaut, mit asphaltierten Fahrbahn und beidseitig plattierten Gehwegen. Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Fernwärmeanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 17.05.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

Altlasten:	Für das Grundstück besteht kein konkreter Altlastenverdacht. Jedoch liegt das Grundstück in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m <sup>2</sup> pro Grundstück eingeschränkt werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.12.2023 vor. Hiernach bestehen im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:
---------------------------------------	---

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Wegerecht (herrschendes Recht)

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Recht zum Gehen und Fahren)

Lfd. Nr. 9:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 652 K 2-23). Eingetragen am 12.12.2023

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

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

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

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 12.04.2023 bei der Stadt Duisburg telefonisch erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.
---------------------------------------	--

Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter
----------------	--

[https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek\\_online?type=userStart&login=denkmal&password=public](https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=public)

abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

### 3.6.2 Bauordnungsrecht

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

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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

### 3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation 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 der Stadt Duisburg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Es wurden in Form von Wohnungen, Garagen und Tiefgarageneinstellplätzen ca. 255 Sondereigentume gebildet. Die Häuser Erlinghagenplatz 4, 4A, 4B, 5, 5A, 5B stellen wirtschaftlich eine Einheit dar.

Der zu bewertende Wohnung wurde zum Stichtag augenscheinlich durch den Eigentümer bewohnt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhausanlage III-geschossig; Unterkellerung; ausgebaute Dachgeschosse
Baujahr:	1993 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Verblendermauerwerk

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	unbekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Wände mit Reibputz versehen; Stahlbetontreppen mit farbigem Steinzeugbelag; Treppengeländer aus Metall

Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung; Lichtausschnitt und feststehendem Element; Klingeltafel mit Gegensprechanlage
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	Fernwärmeanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

#### 4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gauben</li><li>• Kelleraußentreppen</li><li>• Balkone / Loggien</li></ul>
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	In einem Gutachten vom 15.09.1998 des Dipl.-Ing. H. Fischer werden erhebliche Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum aufgeführt. Nach Kenntnisstand des Unterzeichners sind diese, bis auf vereinzelte notdürftige Reparaturen, nach wie vor vorhanden. Nachfolgend werden die wichtigsten Mängel und Schäden verkürzt aufgeführt:

##### Tiefgarage

- Feuchtigkeitsschäden (Wassereintritt) innerhalb der Tiefgarage
- deutliche Unebenheiten auf dem Fußboden der Tiefgarage
- mangelhafte feuertechnische Anlagen

##### Garagen – Keller – Eindichtungen

- fehlende Estrichbeläge in den Garagen
- unzureichende Verkleidung der Garagenwangen
- fehlende oder defekte Entwässerung
- tlw. lose Pflasterung mit starken Unebenheiten auf den Garagenhöfen
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss aufgrund mangelhafter Abdichtungsarbeiten am Fußpunkt der Verblendung sowie eine evtl. vorliegende Undichtigkeit des Kelleraußenmauerwerkes bzw. der Betonwanne

Verblendung

- tlw. grobe Mängel an den Abfangschienen über den Garagen mit nur teilweiser und unzureichender Verfügung
- wahrscheinlich fehlende Fußpunktisolierung
- erhebliche Ausblühungen am Verblendermauerwerk
- nicht geschlossene bzw. versiegelte Verblenderdehnungsfugen

Fensteranlagen

- tlw. fehlende Fensterbänke und überwiegend fehlende Versiegelung der Fensteranlagen mit daraus resultierenden Feuchtigkeitsschäden in vielen Wohnungen

Dacheindeckung – Gaubenverkleidung

- erhebliche Mängel an der Verschieferung und Eindichtung mit daraus resultierenden Feuchtigkeitsschäden

Balkone – Dachterrassen – Beläge

- grundsätzlich falsch ausgeführte Abdichtungen
- fehlende Klemmprofile
- fehlender Belag
- Absenkungen im Zufahrtsbereich
- Beschädigung des Pflasters

Überdachungen – Balkongeländer

- mangelnde Verblendung an den Hinterfronten der Garagen
- unzureichende Ausführung der Holzvertäfelung an der Unterseite der Überdachung
- fehlende fachgerechte Geländerverschraubungen

Sonstiges

- unzureichende Ausführung der Brandwände

Der bauliche Zustand des Objektes ist, insbesondere in Anbetracht des geringen Alters der Gebäude, als schlecht zu bezeichnen. Es wird dringend eine grundsätzliche und radikale Sanierung der Gebäude empfohlen, da aufgrund der vielen Feuchtigkeitsprobleme im Fassadenbereich die Bausubstanz kurz- bis mittelfristig gefährdet ist.

Sämtliche Sanierungskosten wurden bereits 1998 mit einem Gesamtaufwand in Höhe von netto rd. 820.000 € geschätzt. Eine Erhöhung dieser Summe um weitere rd. 200.000 € im Rahmen weitergehender Untersuchungen wurde nicht ausgeschlossen.

Aus Sicht des Unterzeichners hat sich der Zustand der Wohnanlage seitdem weiter verschlechtert. Neben den oben geschilderten Baumängeln bestehen mittlerweile erhebliche Bauschäden.

Bietinteressenten wird hier eine vertiefende Untersuchung empfohlen.

wirtschaftliche Wertminderungen:

nicht erkennbar

Allgemeinbeurteilung:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich weitestgehend in einem desolaten Zustand.



### 4.3 Nebengebäude

#### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Tiefgarage, Garagen

Nach Auskunft des Hausmeisters steht die Tiefgarage überwiegend leer.

### 4.4 Außenanlagen

#### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Befestigungen
- Begrünungen

### 4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG

#### 4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG mit Balkon und einem Kellerraum.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung ca. 83,24 m<sup>2</sup>..

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung: Gem. Aufteilungsplan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt:

- Diele
- Küche
- Wohnraum
- Schlafrum
- Kinderzimmer
- Diele 2
- WC
- Bad
- Balkon

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.

Besonnung/Belichtung: unbekannt

## 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt

### 4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
besondere Bauteile:	unbekannt
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Allgemeinbeurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung.

## 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Hausgeld und Rücklagen:	Angaben zum Hausgeld lagen während der Erstellung des Gutachtens nicht vor.  Aus vorherigen Zwangsversteigerungsverfahren ist bekannt, dass die Höhe des Hausgeldes und die nachhaltig erzielbare Miete in einem wirtschaftlichen Missverhältnis stehen. Eine Erhaltungsrücklage besteht nach Aussage der Verwaltung in einem vorherigen Verfahren nicht. Im Hinblick auf den schlechten Zustand des Gemeinschaftseigentums sind aus sachverständiger Sicht zukünftige Sonderumlagen für die Eigentümer nicht auszuschließen.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

##### 5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

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

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

#### Ertragswertverfahren

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

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

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

#### Sachwertverfahren

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

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Kronprinzenstraße Höhe Hs. Nr. 49 - 57---Mehrfamilienhäuser) **165 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	7.924 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.5.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Kronprinzenstraße Höhe Hs. Nr. 49 - 57---Mehrfamilien- häuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	165,00 €/m <sup>2</sup>
WGFZ	1	keine Angabe	× 1,00	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	7.924	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

Vollgeschosse	II-IV	III	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	7.924 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>1.307.460,00 €</b> <b><u>rd. 1.310.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 insgesamt **1.310.000 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die bauliche Ausnutzung im Maß der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl (WFGZ) der anrechenbaren Baufläche des Wertermittlungsgrundstücks entspricht im Wesentlichen der des Richtwertgrundstücks. Eine Wertanpassung ist nicht erforderlich.

### 5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 120/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.310.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.310.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 120/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	15.720,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 15.720,00 € <b><u>rd. 15.700,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 **15.700 €**.

## 5.3 Vergleichswertermittlung

### 5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

**Zu-/Abschläge**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e)) ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1 (A)	2 (A)	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	70.000,00	106.100,00	44.500,00	32.100,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	78,97	59,98	67,77	42,77
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	886,41	1.768,92	656,63	750,53
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]		-	-	-	-
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	886,41	1.768,92	656,63	750,53
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.05.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	15.05.2024	08.01.2022 × 1,22	07.02.2022 × 1,21	21.03.2022 × 1,20	08.04.2022 × 1,19
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.081,42	2.140,39	787,96	893,13
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Anpassungsfaktor	83,24	78,97 × 0,99	59,98 × 0,99	67,77 × 0,99	42,77 × 0,99
Lage Anpassungsfaktor		einfach × 1,00	einfach × 1,00	einfach × 1,00	einfach × 1,00
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	vermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	× 1,00	unvermietet × 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Baujahr Anpassungsfaktor		1993 × 1,00	1993 × 1,00	1993 × 1,00	1993 × 1,00
Anz. Eigentume im Gebäude Anpassungsfaktor		15 × 1,00	29 × 1,00	25 × 1,00	25 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.070,61	2.118,99	780,08	884,20
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		1.070,61	2.118,99	780,08	884,20

### 5.3.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 4)

Hinweis: Der Vergleichskaufpreis ist der Kaufpreis gemäß Kaufvertrag.

#### **E159**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

#### **E259**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5 A

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

#### **E359**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4 B

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

#### **E459**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4 B

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5 (A)	6	7 (A)	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	27.500,00	20.000,00	25.000,00	9.100,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	85,59	33,57	26,03	26,03
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	321,30	595,77	960,43	349,60
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]		-	-	-	-
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	321,30	595,77	960,43	349,60
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.05.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	15.05.2024	21.04.2022	02.09.2022	02.09.2022	26.08.2022
zeitliche Anpassung		× 1,19	× 1,15	× 1,15	× 1,15
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		382,35	685,14	1.104,49	402,04
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	85,59	33,57	26,03	26,03
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,99	× 0,99	× 0,99
Lage		einfach	einfach	einfach	einfach
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	teilweise vermietet	unvermietet	vermietet	teilweise vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr		1993	1993	1993	1993
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anz. Eigentume im Gebäude		16	29	29	29
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		382,35	678,28	1.093,45	398,02
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		382,35	678,28	1.093,45	398,02

**5.3.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (5 (A) - 8 (A) )****E159**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E259**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4 A

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E359**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5 A

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E459**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5 A

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10 (A)	11 (A)	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	66.350,37	29.000,00	29.000,00	43.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	101,26	73,36	73,36	81,16
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	655,25	395,31	395,31	529,82
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]		-	-	-	-
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	655,25	395,31	395,31	529,82
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.05.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	15.05.2024	04.10.2022	07.11.2022	07.11.2022	30.11.2022
zeitliche Anpassung		× 1,14	× 1,13	× 1,13	× 1,13
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		746,99	446,70	446,70	598,70
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	101,26	73,36	73,36	81,16
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 0,99	× 0,99	× 1,00
Lage		einfach	einfach	einfach	einfach
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet			vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr		1993	1993	1993	1993
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anz. Eigentume im Gebäude		25	15	16	29
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		761,92	442,23	442,23	598,70
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		761,92	442,23	442,23	598,70

**5.3.6 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (9 - 12)****E159**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4 B

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E259**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E359**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E459**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4 A

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13 (A)	14	15 (A)	16 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	16.500,00	42.000,00	36.200,00	55.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	34,22	67,94	26,03	33,57
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	482,17	618,19	1.390,70	1.638,37
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]		-	-	-	-
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	482,17	618,19	1.390,70	1.638,37
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.05.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	15.05.2024	18.01.2023	30.03.2023	24.05.2023	24.05.2023
zeitliche Anpassung		× 1,11	× 1,10	× 1,08	× 1,08
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		535,21	680,01	1.501,96	1.769,44
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	34,22	67,94	26,03	33,57
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,99	× 0,99	× 0,99
Lage		einfach	einfach	einfach	einfach
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet		vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr		1993	1993	1993	1993
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anz. Eigentume im Gebäude		25	16	29	29
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		529,86	673,21	1.486,94	1.751,75
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		529,86	673,21	1.486,94	1.751,75

### 5.3.7 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (13 (A) - 16 (A))

**E159**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4 B

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E259**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E359**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5 A

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E459**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4 A

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		17	18 (A)	19	20 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	29.500,00	25.000,00	50.200,00	27.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	42,77	61,66	83,24	58,75
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	689,74	405,45	603,08	459,57
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]		-	-	-	-
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	689,74	405,45	603,08	459,57
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.05.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	15.05.2024	20.06.2023	15.09.2023	29.11.2023	06.12.2023
zeitliche Anpassung		× 1,08	× 1,05	× 1,04	× 1,04
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		744,92	425,72	627,20	477,95
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	42,77	61,66	83,24	58,75
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,99	× 1,00	× 0,99
Lage		einfach	einfach	einfach	einfach
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr		1993	1993	1993	1993
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anz. Eigentume im Gebäude		25	29	15	15
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		737,47	421,47	627,20	473,17
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		737,47	421,47	627,20	473,17

**5.3.8 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (17 - 20 (A))****E159**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4 B

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E259**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5 A

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E359**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

**E459**

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		21 (A)	22		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259		
Vergleichswert [€]	-----	31.000,00	63.000,00		
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	83,24	83,24		
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	372,42	756,85		
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00		
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]		-	-		
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	372,42	756,85		
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.05.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	15.05.2024	07.02.2024 × 1,02	20.02.2024 × 1,02		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		379,87	771,99		
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83,24	83,24	83,24		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Lage		mittel	mittel		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Vermietung	unvermietet		unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Baujahr		1993	1993		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Anz. Eigentume im Gebäude		15	16		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		379,87	771,99		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		379,87	771,99		

### 5.3.9 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (21 (A) - 22)

#### E159

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 4

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

#### E259

Lage: 604 Friemersheim, Erlinghagenplatz 5

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 17.05.2024

#### Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ein Ausschlusskriterium von  $\pm 25,00\%$  gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach  $596,73 \text{ €/m}^2$  -  $994,54 \text{ €/m}^2$ .

13 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		6.513,05 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	9,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	=	723,67 €/m <sup>2</sup>
	<b>rd.</b>	<b>724,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.3.10 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	724,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 724,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 83,24 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 60.265,76 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 3.013,29 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 57.252,47 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 57.252,47 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 57.252,47 €	
	<b>rd. <u>57.300,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 mit rd. **57.300 €** ermittelt.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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. 2 und 3 ImmoWertV)**

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.

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

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

### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 2. OG	83,24		5,87	488,62	5.863,44
Summe			83,24	-		488,62	5.863,44

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>5.863,44 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>1.744,61 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>4.118,83 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
<b>6,00 % von 15.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>942,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>3.176,83 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>11,470</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>36.438,24 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>15.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>52.138,24 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-2.606,91 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>49.531,33 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>49.531,33 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>49.500,00 €</b>



## 5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden anhand von veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen modellkonform auf Basis der WoFIV überschlägig ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

### 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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2024 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024) der Stadt Duisburg abgeleitet. Beim Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558c und 558d BGB.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup>

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
20 - 21	7,33	46 - 47	6,42	72 - 73	6,17	98 - 99	6,05
22 - 23	7,18	48 - 49	6,39	74 - 75	6,15	100 - 101	6,04
24 - 25	7,06	50 - 51	6,37	76 - 77	6,14	102 - 103	6,03
26 - 27	6,96	52 - 53	6,34	78 - 79	6,13	104 - 105	6,03
28 - 29	6,87	54 - 55	6,32	80 - 81	6,12	106 - 107	6,02
30 - 31	6,80	56 - 57	6,30	82 - 83	6,11	108 - 109	6,01
32 - 33	6,73	58 - 59	6,28	84 - 85	6,10	110 - 111	6,01
34 - 35	6,67	60 - 61	6,26	86 - 87	6,09	112 - 113	6,00
36 - 37	6,62	62 - 63	6,24	88 - 89	6,08	114 - 115	6,00
38 - 39	6,57	64 - 65	6,22	90 - 91	6,08	116 - 117	5,99
40 - 41	6,53	66 - 67	6,21	92 - 93	6,07	118 - 119	5,99
42 - 43	6,49	68 - 69	6,19	94 - 95	6,06		
44 - 45	6,45	70 - 71	6,18	96 - 97	6,05		

<sup>1</sup> Wohnungen von 20,00 m<sup>2</sup> bis 21,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 20 - 21 m<sup>2</sup> einzuordnen

### Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+6,11 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	-4,00 %
Wohnmerkmale	0,00 %   Wohnlage C 0,00 %   Mittlere Badausstattung
Summe aller Zu- und Abschläge in %	-4,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m <sup>2</sup>	-0,24 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlere monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>5,87 €/m<sup>2</sup>   487,21 €</b>
<b>Mietspanne</b>	<b>5,22 €/m<sup>2</sup> - 6,57 €/m<sup>2</sup>   433,62 - 545,68 €</b>

Quelle: Mietspiegel 2024 der Stadt Duisburg

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Art der Wohnung, hält der Unterzeichner einen Ansatz in Höhe 5,87 €/m<sup>2</sup> für marktüblich.

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig anfallende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich und zugleich regelmäßig nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind (vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten i. S. d. § 556 Abs. 1 S.2 BGB.

Unter die Verwaltungskosten fallen insbesondere die Kosten für Personal und Einrichtungen, Aufsicht und Geschäftsführung sowie den Gegenwert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer marktüblich aufgebracht werden müssen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

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 2021 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.148,71
Mietausfallwagnis	3,00	----	175,90
Summe			1.744,61 (ca. 30 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 64) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Höhe von **1,7%** mit einer Standabweichung von ± 2,1 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 31 Jahren.

**6.1.4.1 Wohnungseigentum (vermietet)**

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom lagetypischen Bodenwert geschlossen werden.

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	87
Anzahl der Geschosse	II - V
Liegenschaftszinssatz	1,7 %
Standardabweichung	± 2,1

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	31 Jahre	± 12 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.620 Euro / m <sup>2</sup>	± 789 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	20,9	± 8,8
Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>	± 23 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	6,37 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,78 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	29,4 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten in der Anlage	30	± 33
Anzahl der Einheiten im Gebäude	9	± 3
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	264 Euro / m <sup>2</sup>	± 96 Euro / m <sup>2</sup>

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage in Verbindung mit dem lagetypischen Bodenrichtwert,
- dem Zustand der Wohnanlage sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von **6,0 %** für angemessen

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des LGZ eine GND von 80 Jahren an, die modellkonform übernommen wird.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. 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. Aufgrund der erheblichen und teilweise nicht behebbaren Baumängel wird dem Gebäude, abweichend von der rechnerischen RND, eine verkürzte wirtschaftliche RND von 20 Jahren beigemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert 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 bzw. zur

Ergebniskontrolle angewendet.

### 5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **57.300 €**,  
und der **Ertragswert** mit rd. **49.500 €**  
ermittelt.

### 5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **9 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[49.500 \text{ €} \times 1,00 + 57.300 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 53.400 \text{ €}$ .

## 6 Verkehrswert

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

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

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

### Sicherheitsabschlag:

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

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

Ausgangswert:	53.400 €
Sicherheitsabschlag 10 %:	5.340 €
	48.060 €
	<b><u>rd 48.000 €</u></b>

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

Der **Verkehrswert** für den 120/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 47229 Duisburg, Erlinghagenplatz 4. 4 A, 4 B, 5, 5 A. 5 B verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 79 bezeichnet mit Balkon und einem Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheinhausen	9348	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinhausen	11	1206

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 mit rd.

**48.000 €**

**in Worten: achtundvierzigtausend Euro**

ermittelt.

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

Duisburg, den 22. Mai 2024



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

## 8 Verzeichnis der Anlagen

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



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht



Bild 4: Ansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Umgebungsbebauung



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 7



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Außenanlagen

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Schadensbild



Bild 10: Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Bild 11: Schadensbild



Bild 12: Schadensbild



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: Wohnungseingangstür

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

Seite 1 von 2

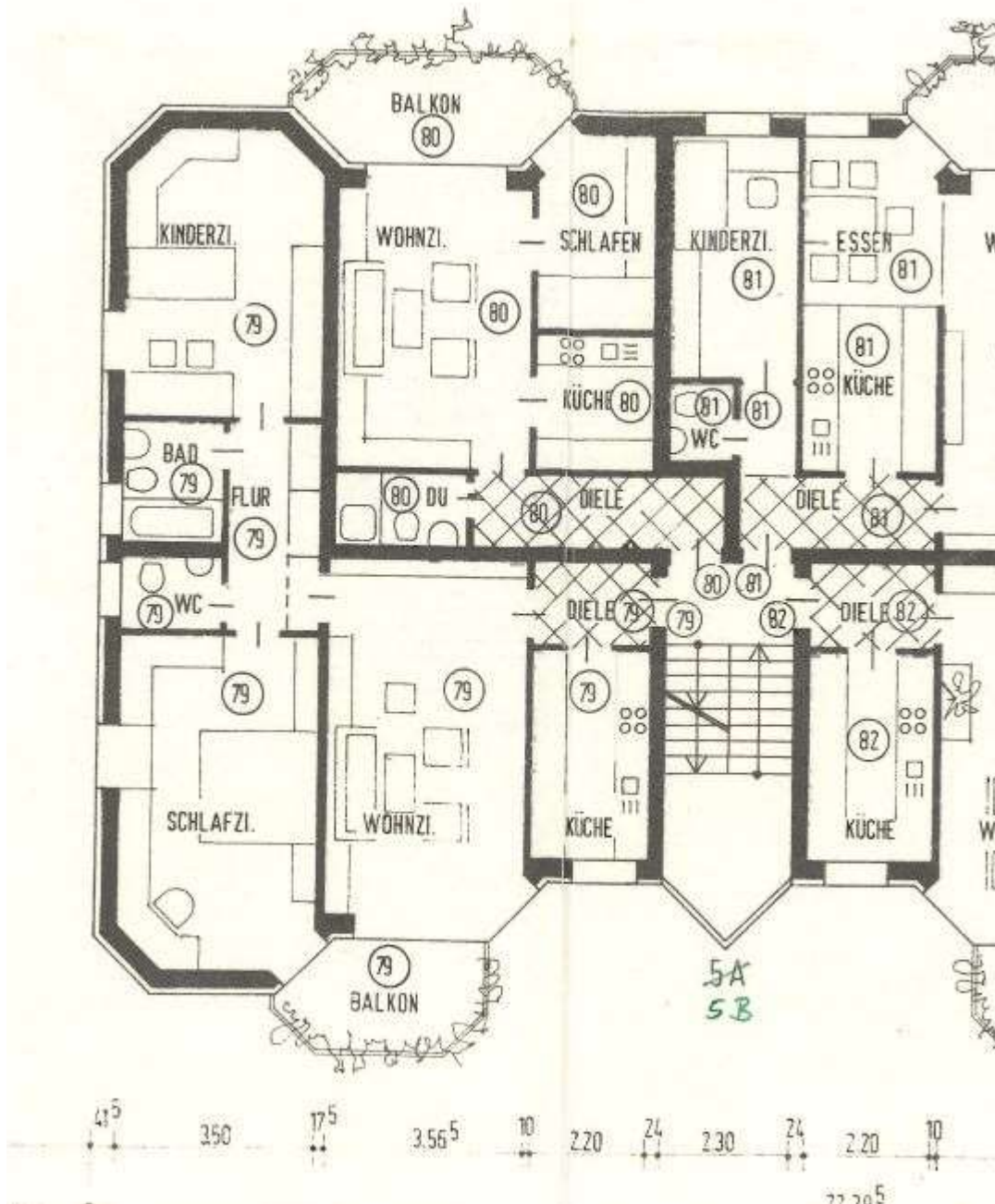


Bild 1: Grundriss SE Nr. 79 Quelle: Bauakte AG Duisburg



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

Seite 2 von 2

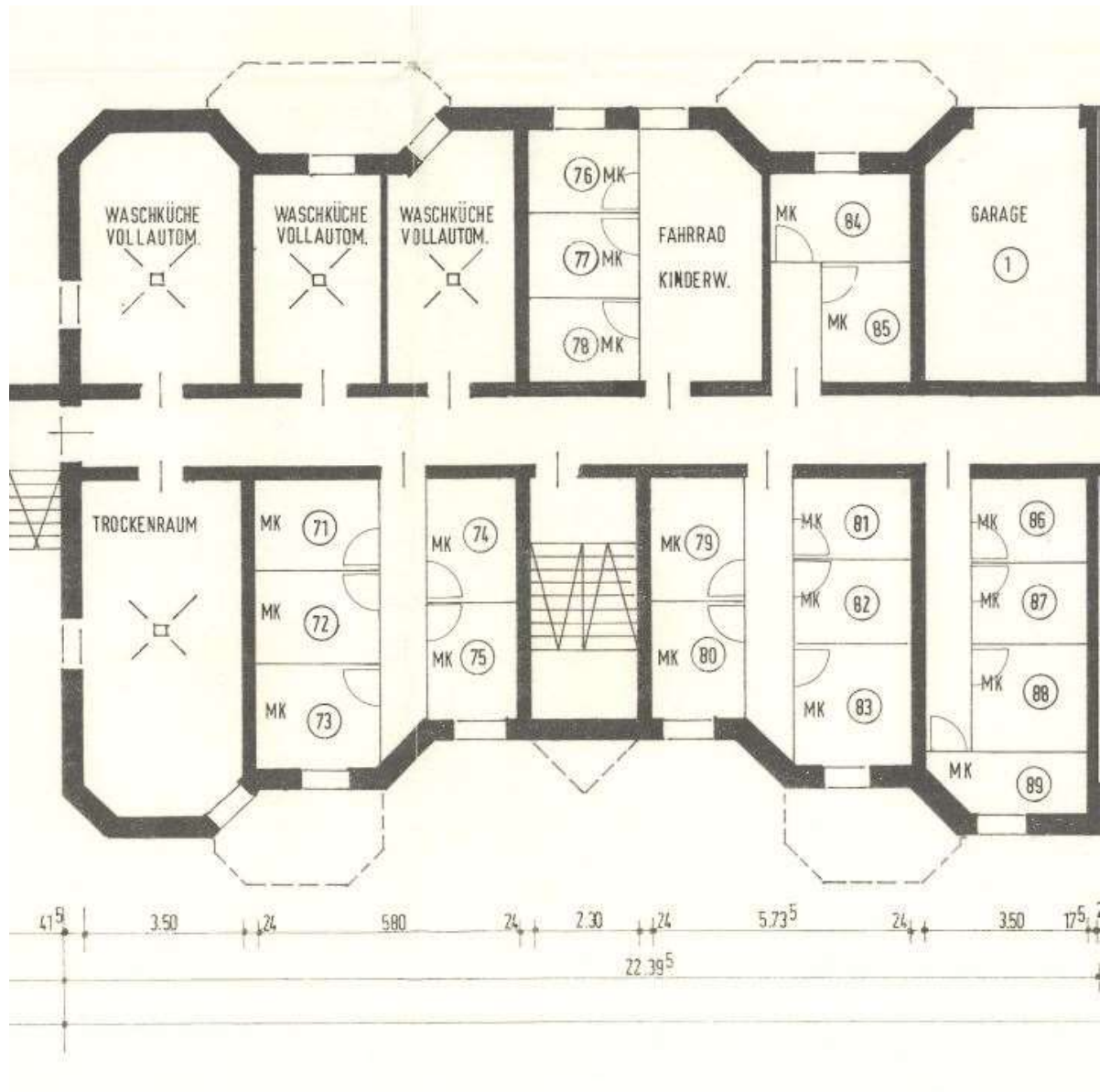


Bild 2: Kellergeschoss SE Nr. 79 Quelle: Bauakte AG Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2

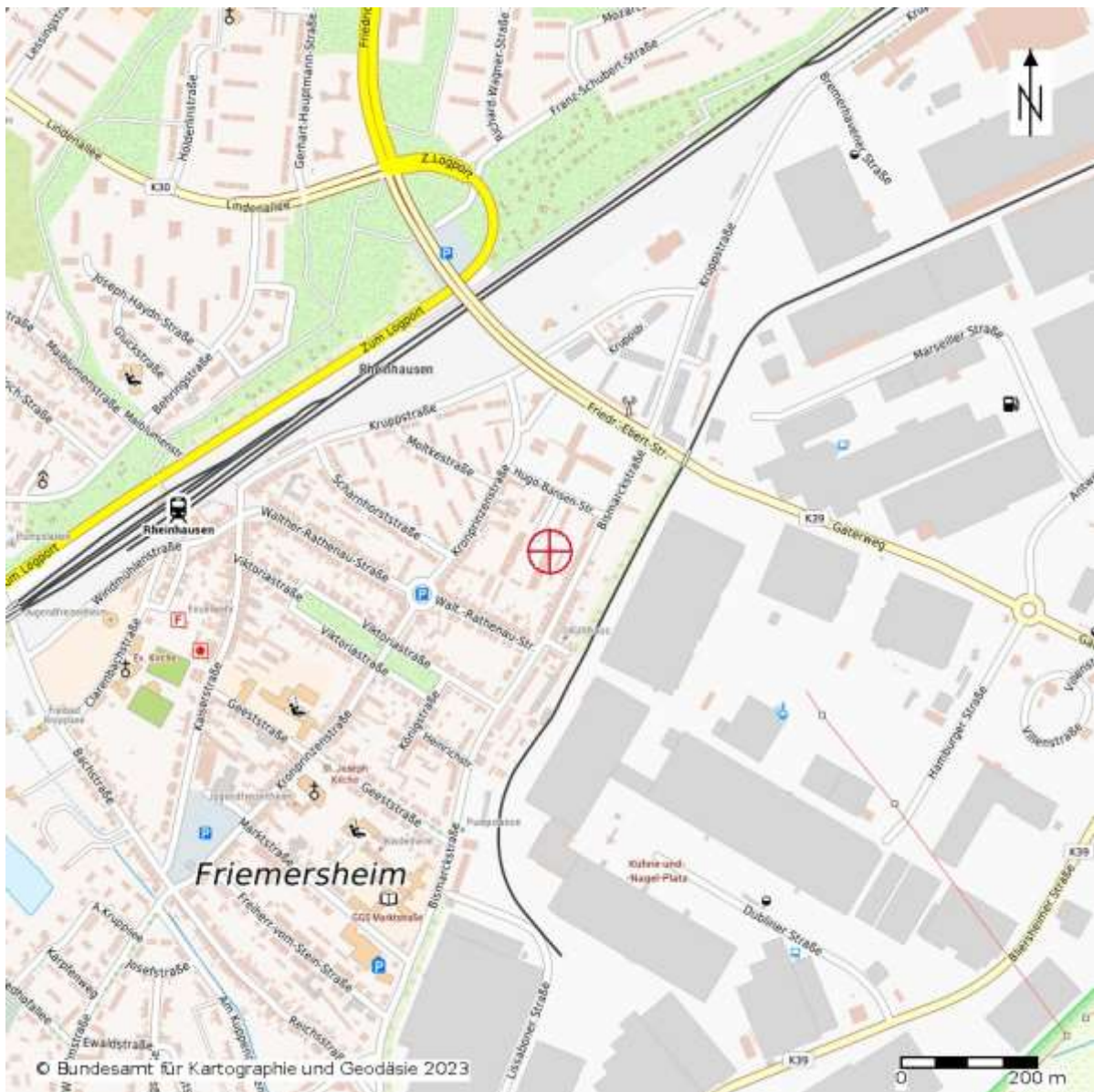


Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1

