

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: 17. Januar 2023
Az.: **046 K 048-22**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Dreifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück
in 47138 Duisburg, Styrumer Straße 49**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.01.2023 ermittelt mit rd.

124.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.1.3	Beurteilung der Lage	10
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Topografie	10
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.5	Privatrechtliche Situation	11
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.6.2	Bauplanungsrecht	12
3.6.3	Bauordnungsrecht	12
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Dreifamilienhaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Bauzahlen	18
4.4	Nebengebäude	18
4.5	Außenanlagen	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19

5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	20
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	21
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	22
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	24
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
5.4.3	Ertragswertberechnung	27
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	33
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
5.5.3	Sachwertberechnung	36
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartengrundstück“	40
5.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	42
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	44
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	44
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	44
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	44
6	Verkehrswert	46
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	48
8	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein ca. 1907 in Duisburg-Obermeiderich errichtetes Dreifamilienhaus mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und Anbau. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem 4 Garagen. Die Hausgrundstücksgröße beträgt 368 m². Zudem besteht ein daran anschließendes Gartengrundstück mit einer Fläche von 367 m². Des Weiteren eine Verkehrsfläche mit einer Größe von 93 m².

Die Wohnfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 258 m² (EG ca. 84 m², 1. OG ca. 90 m² und 2. OG/Spitzboden ca. 84 m²). Zum Stichtag war eine der drei Wohnungen vermietet. Die anderen beiden Einheiten standen leer. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Das Gebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Gesamtzustand.

Baujahr:

ca. 1907 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße:

insgesamt 828 m²

Wohnfläche:

ca. 258 m²

Mietverhältnisse:

vermietet/Leerstand

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Nießbrauchrechte
- Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung
- Reallast (Pflegeverpflichtung)
- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungstichtag:

09.01.2023

Verkehrswert

inkl. 2 % Sicherheitsabschlag:

124.000 €

Ertragswert:

124.900 €

Sachwert:

133.900 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus und Garagen
Objektadresse:	Styrumer Straße 49 47138 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meiderich, Blatt 2047, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Meiderich, Blatt 2047, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Meiderich, Blatt 2047, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Meiderich, Flur 47, Flurstück 1 (368 m²); Gemarkung Meiderich, Flur 46, Flurstück 24 (367 m²); Gemarkung Meiderich, Flur 46, Flurstück 25 (93 m²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 12.12.2022 (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:	09.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.01.2023 (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:	09.01.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren eingeschränkt. Im Kellergeschoss waren nicht alle Räume zugänglich. Ein Raum innerhalb der Wohnung im EG war nicht zugänglich. Die Besichtigungsmöglichkeiten in der Einheit im 1. OG waren ebenfalls eingeschränkt. Es konnte nur eine der vier Garagen besichtigt

werden.

Hinweis

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Frau xxx (Mitarbeiterin der Betreuerin xxxx)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 30.08.2022

Durch xxxx wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Gutachten** des xxxx vom 10.03.2021
- **Nachbegutachten** vom 08.12.2021
- **Flächenberechnung** vom 24.02.2021
- **Mietvertrag** für die Einheit im 1. OG vom 30.11.2018

Durch die Gläubiger 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** im Maßstab 1:500 vom 11.03.2022
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022**, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- © **AGVGA NRW e.V. NRW**, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- **Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt (Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW)**
- **Grundstücksmarktbericht 2022** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2021) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt**

Duisburg bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation

- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558 c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom November 2021)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx 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 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 09.12.2022 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 Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen.

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 23.12.2022 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

Die Mieterin der Wohnung im 1. OG hat fotografischen Innenaufnahmen der Wohnung nicht zugestimmt.

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 Meiderich/Beeck
Ortsteil Obermeiderich

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

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

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

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

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

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

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 3, Ausfahrt Oberhausen-Lirich, ca. 2 km Entfernung

A 59, Ausfahrt Duisburg-Meiderich, ca. 3,8 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg HBF in ca. 6,5 km Entfernung

Flughafen:

Der Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 31,5 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe; Haltestelle Wildmundstraße (Linie 917).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (**Anlage 3**):

Nordöstlich der Innenstadt gelegener Ortsteil von Duisburg. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rd. 6 km. Die Entfernung zur Stadtgrenze nach Oberhausen beträgt rd. 500 m.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine gemischte, I- und III-geschossige, aufgelockerte Wohnbebauung.

Beeinträchtigungen:

Erhöhte Immissionen bestehen durch die östlich verlaufende BAB 3, sowie durch westlich und nördlich verlaufenden Bahntrassen.

Lärmpegel

Straße 24h-Pegel >65, <=70 dB

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Insgesamt ist die Wohnlage entsprechend den Einstufungen des Duisburger Mietspiegels als durchschnittlich zu beurteilen.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) sind in der Ortslage von Obermeiderich vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der weiteren Umgebung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück in Nordost- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 12 m

mittlere Tiefe:

ca. 59 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 1	368 m ²
Flurst. Nr.: 24	367 m ²
Flurst. Nr.: 25	93 m ²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Das Grundstück hat leichtes Gefälle zu den Garagen sowie im hinteren Bereich eine zweite Ebene, die über eine Treppe mit fünf Differenzstufen erschlossen wird.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn mit zwei Richtungsfahrbahnen, beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen; mäßiger Durchgangsverkehr

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Sonstige 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 12.01.2023]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.08.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 3 zu Nr. 3, 4, 5:

Nießbrauch für xxx, geboren am xxx. Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Juli 1996 (UR. Nr. 300/96, xxxx)-gleichrangig mit Nummer 4- eingetragen am 16. September 1996.

Lfd. Nr. 4 zu Nr. 3, 4, 5:

Nießbrauch für xxx, geboren am xxxx. Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Juli 1996 (UR. Nr. 300/96; xxx) -gleichrangig mit Nr. 3- eingetragen am 16. September 1996

Lfd. Nr. 5 zu Nr. 3, 4, 5:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für xxx, geboren am xxx, und xxx, geboren am xxx, -zu jeweils 1/2 Anteil-. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Juli 1996 (UR. Nr. 300/96; xxxx) eingetragen am 16. September 1996.

Lfd. Nr. 6 zu Nr. 3, 4, 5:

Reallast -Pflichtverpflichtung- für xxx, geboren am xxx, und xxx geborene xxx, geboren am _xxxx, -als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 11. Juli und 20. August 1996 (UR. Nr. 300, 363/96; xxxx). eingetragen am 16. September 1996.

Lfd. Nr. 7 zu Nr. 3, 4, 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 046 K 048/22). Eingetragen am 30.08.2022.

Anmerkung:

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

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende

	Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.
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 20.12.2022 bei der Stadt Duisburg 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 abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan (FNP) 2019 der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche (W) i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Hinweis: Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.										
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 31.12.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 367 II – der Stadt Duisburg. Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise): <table> <tr> <td>WA</td><td>= Allgemeines Wohngebiet</td></tr> <tr> <td>II</td><td>= Geschosszahl</td></tr> <tr> <td>o</td><td>= offene Bauweise</td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>= 0,4</td></tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>= 0,8 zwingend</td></tr> </table>	WA	= Allgemeines Wohngebiet	II	= Geschosszahl	o	= offene Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,8 zwingend
WA	= Allgemeines Wohngebiet										
II	= Geschosszahl										
o	= offene Bauweise										
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4										
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,8 zwingend										

3.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (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 einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Einheiten im EG und 2. OG/DG waren zum Stichtag leerstehend, zum Teil aber noch nicht geräumt. Gemäß vorgelegtem Mietvertrag stellt sich die Vermietungssituation der Einheit im 1. OG wie folgt dar:

1. OG:

Nettokaltmiete: 383,00 €

Nebenkosten: 151,80 €

Heizkosten: 45,00 €

Garage Nr. 3 35,00 €

Gesamtmiete: 614,80 €

Mietbeginn war der 01.12.2018; unbestimmte Laufzeit; eine Kautions wurde nicht vereinbart.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Dreifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus; einseitig angebaut; III-geschossig; einfach ausgebauter Spitzboden Unterkellerung; II-geschossiger Anbau
Baujahr:	1907 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseitige Fassade im Sockelbereich mit Spaltklinker, darüber und im Giebelbereich sowie rückseitig vorgehängte Fassaden; Fassade des Anbaus ist im EG glatt verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Objekt umfasst drei Wohnungen. Die Angaben wurden vor Ort ermittelt bzw. tlw. veralteten Grundrissen entnommen. Abweichungen im Detail sind möglich.

Erdgeschoss:

Flur

Wohnzimmer (straßenseitig)

Badezimmer

Küche (Anbau)

Schlafzimmer (gefangener Raum im Anbau, durch Küche begehbar)

Abstellraum (Anbau)

1. Obergeschoss:

Diele
Küche
Schlafzimmer (gefangen)
Wohnzimmer
2 Zimmer (im Anbau, durch Wohnzimmer erschlossen)
Badezimmer

2. Obergeschoss/Spitzboden:

Flur
Zimmer 1
Zimmer 2
Küche
Badezimmer (5 Differenzstufen)
Treppe in den Spitzboden vom Badezimmer aus
einfach ausgebauter Raum und Abstellraum im Spitzboden

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Steile Holzkellertreppe Wände in Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	preußische Kappendecke im Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkenlage
Treppen:	Geschosstreppen aus Holz mit Geländer, ohne Beläge auf Stufen und Podesten; ehemalige Toiletten auf halber Etage
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür im Aluminiumrahmen mit Lichtausschnitt; Eingangsbereich gefliest; Wände halbhoch gefliest, darüber tapeziert; Decken mit Holzpaneelen verkleidet
Dach:	asymmetrische Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Anbau mit Pultdachkonstruktion

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum

Heizung:	Zentralheizung mit Ölbefuerung; kellerlagernde Kunststoffbatterietanks; Wärmeabgabe über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; 2. Obergeschoss mit Nachtspeicherofen; Spitzboden ohne Heizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind teilweise ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Parkett; Fliesen; PVC; Teppich
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen; im Spitzboden mit Holzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzverkleidungen
Fenster:	Fenster im Materialmix aus Holz bzw. Kunststoff mit Zweischiebenisolierverglasung und Dreh-/Hipp-Beschlägen teilweise Kunststoffrollläden;
Türen:	einfache Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Das Badezimmer ist deckenhoch gefliest. Die Decke ist mit Holzpaneelen verkleidet. Grüne sanitäre Installationen in Form von • Einbauwanne • Einbaudusche • Waschtisch mit Einhebelmischbatterie • Stand-WC Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über Glasbausteine. <u>Dachgeschoss:</u> Das Badezimmer ist vollständig gefliest. Sanitäre Installationen in Form von • Einbauwanne • Waschtisch • Stand-WC Die sanitären Installationen sind in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Dachflächenfenster.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrisse genügen nur einfachen Wohnansprüchen. Aufgrund des Anbaus bestehen tlw. "gefangene" Räume (Durchgangszimmer). Der Grundriss im DG ist unterdurchschnittlich.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: • Beschädigungen an den vorgehängten Fassaden • Feuchtigkeiten im Sockelbereich der Fassaden • Befestigungen neben dem Haus und vor den Garagen mit Riss- und Moosbildungen • rückseitige Fassade mit Rissbildungen, Putzabplatzungen, und Moosbildungen; die gesamte Fassade weist erhebliche Feuchteschäden auf • Konstruktion des Flachdachs am Anbau erscheint mangelhaft; hier werden vertiefende Untersuchungen empfohlen • Stahltore der Garagen mit erheblichen Korrosionsschäden • Garagen mit erheblichen • erhebliche Mauerwerksdurchfeuchtungen im Kellergeschoss • Heizung augenscheinlich mit Wasseraustritt • Geschosstreppe mit ausgetretene Stufen
Unterhaltungsbesonderheiten:	• erhebliche Mengen an Sperrmüll innerhalb des Treppenhauses und im Kellergeschoss (Brandlasten) • verwildertes Gartengrundstück <u>Wohnung EG:</u> • Allgemeiner Renovierungsbedarf hinsichtlich sämtlicher Boden- und Wandbeläge, der Zimmertüren, der Elektroinstallationen, des Badezimmers • Schlafzimmer ohne Heizung • Unebenheiten und Gefälle der Fußböden erkennbar <u>Wohnung 1. OG:</u> Die vermietete Wohnung befindet sich in einem stark abgewohnten Zustand.
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Das Gebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Gesamtzustand.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Die Flächen wurden der Wohn- und Nutzflächenberechnung des Sachverständigen Dipl. Ing. Hastedt entnommen und anhand der beigefügten, veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig überprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Maße des Hauses:

8,20 m x 10,70 m

Maße des Anbaus:

8,50 m x 3,80 m + 0,90 m x 4,40 m

Die Geschossfläche wurde mit ca. 340,84 m² ermittelt. Bei einer wertrelevanten Grundstücksgröße von 461 m² (Hausgrundstück + Verkehrsfläche) entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,74.

Wohnflächen (WoFIV):

ca. 258 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

464,84 m²

4.4 Nebengebäude

4 Garagen; Flachdach; Holzflügeltore bzw. Stahltore
Größeres Gartenhaus/ Schuppen

4.5 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 47138 Duisburg, Styrumer Straße 49 zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meiderich	2047	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meiderich	47	1	368 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meiderich		4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meiderich	46	24	367 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meiderich		5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meiderich	46	25	93 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück	Dreifamilienhaus	368 m ²
Gartengrundstück	Garten	367 m ²
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	93 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		828 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit 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 grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach

der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 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 **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² 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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.2.2 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 bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine 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. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Dümpter Pfad Höhe Hs. Nr. 9 ---Ein- und Zweifamilienhäuser) **225 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.01.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,74
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 828 m ² Bewertungsteilbereich = 368 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	225,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.01.2023	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Dümpter Pfad Höhe Hs. Nr. 9 ---Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 229,50 €/m ²	
WGFZ	0,5	0,74	× 1,00	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	828	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	

Tiefe (m)	30		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	229,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	229,50 €/m²	
Fläche		×	368 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	84.456,00 €	
			<u>rd. 84.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2023 insgesamt **84.500 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ist eine zeitliche Anpassung für den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag in Höhe von 2 % angemessen.

E2

Die Nutzung des Grundstücks (Mehrfamilienhaus – Wohnungseigentum) weicht von der "prägenden" Nutzung (ein- und Zweifamilienhäuser) innerhalb der Bodenrichtwertzone ab.

Die örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses führen hierzu Folgendes aus:

In einigen Richtwertzonen weichen die Nutzungen einzelner Grundstücke von der prägenden Nutzung ab. So liegen z. B. in Richtwertzonen für "W-Ein- bis zweigeschossige Bauweise" auch einzelne Grundstücke mit "W-mehrgeschossige Bauweise" und umgekehrt.

Auch für diese Grundstücke gilt der Bodenrichtwert, in der Regel jedoch ohne volle Berücksichtigung der höheren bzw. niedrigeren WGFZ."

5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der

Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	84		7,43	624,12	7.489,44
	2	Wohnung 1. OG	90		6,81	612,90	7.354,80
	3	Wohnung 2. OG /Spitz- boden	84		6,81	572,04	6.864,48
Garagen	4	Garagen		4	40,00	160,00	1.920,00
Summe			258	4		1.969,06	23.628,72

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.628,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.088,17 €
jährlicher Reinertrag	= 18.540,55 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 84.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.535,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.005,55 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,965
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 431.589,66 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	= 516.089,66 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 516.089,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 403.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	= 113.089,66 €
	rd. 113.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie bzw. von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA NRW) entwickelte Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1907 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	20,0	

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude nach Durchführung der unterstellten Maßnahmen der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1907 = 116 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (56 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 24 Jahren =) 1999.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Dreifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1999

zugrunde gelegt.

Rohrertrag

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 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.11.2021) der Stadt Duisburg abgeleitet.

Beim Mietspiegel 2021 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB wird für den Standort nicht erhoben.

Netto-Mietspiegel 2021 in Euro/m²	Gruppe I		Gruppe II		Gruppe III		Gruppe IV		Gruppe V		Gruppe VI	
	vor 1948 bezugsfertig		zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig		zwischen 1961 und 1974 bezugsfertig		zwischen 1975 und 1984 bezugsfertig		zwischen 1985 und 1994 bezugsfertig		ab 1995 bezugsfertig	
	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
Ab 30m² bis 50 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,99 - 5,62 5,30	5,19 - 5,84 5,51	5,43 - 6,00 5,72	5,49 - 6,29 5,90	5,34 - 6,05 5,70	5,43 - 6,33 5,89	5,51 - 6,23 5,87	5,71 - 6,75 6,23	6,11 - 6,70 6,40	5,98 - 7,61 6,79	6,91 - 8,21 7,56	7,06 - 8,98 8,02
bis 70 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,88 - 5,47 5,17	5,07 - 5,70 5,38	5,30 - 5,80 5,56	5,53 - 6,18 5,86	5,33 - 5,79 5,57	5,49 - 6,27 5,89	5,32 - 6,07 5,80	5,80 - 6,52 6,16	5,85 - 6,83 6,34	5,91 - 7,32 6,72	6,73 - 8,25 7,48	7,78 - 8,09 7,94
bis 90 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,93 - 5,56 5,24	4,94 - 5,53 5,24	5,31 - 5,85 5,59	5,59 - 6,14 5,86	5,25 - 5,75 5,49	5,32 - 5,89 5,61	5,50 - 5,99 5,75	5,69 - 6,51 6,10	6,10 - 6,47 6,29	5,85 - 7,47 6,67	6,81 - 8,06 7,43	7,77 - 8,00 7,88
über 90 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung	4,98 - 5,73 5,35	4,96 - 5,75 5,35	5,24 - 5,82 5,52	5,41 - 6,10 5,76	5,17 - 5,80 5,48	5,26 - 5,72 5,48	5,33 - 5,73 5,52	5,62 - 6,38 6,00	6,05 - 6,32 6,18	5,75 - 7,35 6,54	6,99 - 7,86 7,32	7,72 - 7,82 7,77

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Art und Ausstattung der Wohnungen, hält der Unterzeichner einen Ansatz nach Durchführung der unterstellten Maßnahmen im unteren Bereich der Spanne in Höhe 6,81€/m² für marktüblich. Für die Einheit im Erdgeschoss wird aufgrund der Möglichkeit einer Gartennutzung ein Ansatz im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 7,43 €/m² gewählt.

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.

- für die Mieteinheit Wohnung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.024,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	149,79
Summe			1.486,59 (ca. 20 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.098,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	147,10
Summe			1.557,10 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG/Spitzboden:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.024,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	137,29
Summe			1.474,09 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garagen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	164,00
Instandhaltungskosten	----	----	368,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	38,40
Summe			570,40 (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 2022 (S. 52) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser in Höhe von **2,3 %** mit einer Standardabweichung von $\pm 1,5$ Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 31 Jahren.

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Dreifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Datenbasis	2020 / 2021
Anzahl der Fälle	57
Liegenschaftszinssatz	2,3 %
Standardabweichung	$\pm 1,5$

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	31 Jahre	± 10 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.323 Euro / m ²	± 467 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	19,4	$\pm 5,2$
Kaufpreis / Sachwert	1,15	$\pm 0,33$
Wohnfläche	246 m ²	± 75 m ²
Nettokaltmiete ¹	5,61 Euro / m ²	$\pm 0,84$ Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	24,6 %	$\pm 4,7$
lagetypischer Bodenwert	244 Euro / m ²	± 87 Euro / m ²

¹ Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,

- der höheren Restnutzungsdauer sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von **3,0 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-35.000,00 €
• Bauschäden, pauschale Schätzung	-35.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-373.000,00 €
• Dreifamilienhaus	-373.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		5.000,00 €
• Schuppen	5.000,00 €	
Summe		-403.000,00 €

5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend

genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Vgl. Ertragswertverfahren

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Ertragswertverfahren

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

Vgl. Ertragswertverfahren

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

B Vgl. Ertragswertverfahren

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Vgl. Ertragswertverfahren

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienhaus	4 Garagen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	464,84 m ²	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 09.01.2023 (2010 = 100)	171,8	
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	806,00 €/m ² BGF 1.384,71 €/m ² BGF	
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	643.668,60 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	643.668,60 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	linear 80 Jahre 56 Jahre 30,00 % 0,7	
Zeitwert • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	450.568,02 € 3.000,00 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	453.568,02 €	8.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	461.568,02 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 18.462,72 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 480.030,74 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 564.530,74 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,93
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	= 525.013,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 403.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	= 122.013,59 €
	rd. 122.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017, zuletzt geändert im Juni 2018).

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden auf Basis des Tabellenwerkes "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) zugrunde gelegt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	100,0	825,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			825,00

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 825,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,93

• Einspanner × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 805,61 €/m² BGF
rd. 806,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten werthaltigen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die gemäß Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) – veröffentlichten Ansätze.

Gebäude: Dreifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe		3.000,00 €
Summe		3.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Soweit vorhanden, werden die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Wertermittlungsliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Laut Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen – AGVGA.NRW – (Protokoll vom 05.10.2021) soll der Regionalfaktor bis zur Ermittlung seitens eines Forschungsunternehmens mit 1,00 angesetzt werden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK) 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt pauschal entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht – "Wertansatz für bauliche Außenanlagen" des örtlichen Gutachterausschusses.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (461.568,02 €)	18.462,72 €
Summe	18.462,72 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich in der Ertragswertermittlung

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 0,93 unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich in der Ertragswertermittlung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-35.000,00 €
• Bauschäden, pauschale Schätzung	-35.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-373.000,00 €
• Dreifamilienhaus	-373.000,00 €
Weitere Besonderheiten	5.000,00 €
• Schuppen	5.000,00 €
Summe	-403.000,00 €

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartengrundstück“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Dümpter Pfad Höhe Hs. Nr. 9 ---Ein- und Zweifamilienhäuser) **225 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,5
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 09.01.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Hausgarten
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 828 m² Bewertungsteilbereich = 367 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.01.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Dümpter Pfad Höhe Hs. Nr. 9 ---Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Hausgarten	× 0,10	E1

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag	=	22,50 €/m ²	
WGFZ	0,5	keine Angabe	× 1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	367	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	22,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	22,50 €/m²	
Fläche	×	367 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	8.257,50 € rd. <u>8.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.01.2023 insgesamt **8.300 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bei Hausgärten handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind bzw. die keine Bauerwartung beinhalten und zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von ca. 30 m. Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 20 Kaufverträge über Hausgärten aus den Jahren 2019 bis 2021 ausgewertet werden. Die Werte von Hausgärten liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Größere Abweichungen sind nicht ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall wird dem Grundstück unter Berücksichtigung der Größe sowie der Lage ein Wert von 10 % beigemessen.

5.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Dümpter Pfad Höhe Hs. Nr. 9 ---Ein- und Zweifamilienhäuser) **225 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.01.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Arrondierungsfläche - hausnahes Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 828 m ² Bewertungsteilbereich = 93 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	225,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.01.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Dümpter Pfad Höhe Hs. Nr. 9 ---Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Arrondierungsfläche - hausnahes Gartenland	× 0,17	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	828	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 38,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	38,25 €/m²	
Fläche	×	93 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	3.557,25 € rd. 3.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2023 insgesamt **3.600 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Das Grundstück wird Verkehrsfläche bzw. als Arrondierungsfläche (Abrundungsfläche) eingeschätzt. Diese Flächen dienen in der Regel einer Verbesserung des Grenzverlaufs oder besseren Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur (Erschließung, Wege, Kanalisation, etc.).

Diese Flächen, insbesondere Erschließungsflächen, unterliegen im Normalfall nicht einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Eine Marktgängigkeit ist nicht gegeben. Allgemein lässt sich aber feststellen, dass solche Arrondierungsflächen umso höher im Preis gehandelt werden, je gewichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist.

Der Duisburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht keine geeigneten Vergleichskaufpreise. Unter Berücksichtigung der allgemeine Beschaffenheit des Grundstücks schätzt der Unterzeichner den Wert des Grundstücks mit 17 % des Bodenrichtwertes.

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 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.

5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Hausgrundstück	113.000 €	122.000 €
Gartengrundstück	8.300 €	8.300 €
Verkehrsfläche	3.600 €	3.600 €
Summe	124.900 €	133.900 €

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **124.900 €**,

der **Sachwert** mit rd. **133.900 €**

ermittelt.

5.8.4 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter

Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und 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 **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,40$.

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

$[133.900 \text{ €} \times 0,40 + 124.900 \text{ €} \times 1,00] \div 1,40 = \text{rd. } 127.000 \text{ €}$.

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 vollständig von innen besichtigt werden. Insofern bestehen 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 2 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	127.000 €
Sicherheitsabschlag 2 %:	<u>2.540 €</u>
	<u>124.460 €</u>
	<u>rd. 124.000 €</u>

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 47138 Duisburg, Styrumer Straße 49

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meiderich	2047	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meiderich	47	1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meiderich		4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meiderich	46	24
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meiderich		5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meiderich	46	25

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2023 mit rd.

124.000 €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Die Grundstücke stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch aufgeteilt:

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Meiderich	2047	Meiderich	47	1	112.500 €
Meiderich	2047	Meiderich	46	24	8.000 €
Meiderich	2047	Meiderich	46	25.	3.500 €
Summe					124.000 €

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, 17. Januar 2023



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2022

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 28



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 28



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 28



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Innenansicht besichtigte Garage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 28



Bild 7: Gartenhaus / Schuppen



Bild 8: Innenansicht Gartenhaus / Schuppen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 28



Bild 9: Innenansicht Gartenhaus/Schuppen



Bild 10: Gartenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 28



Bild 11: Gartenansicht

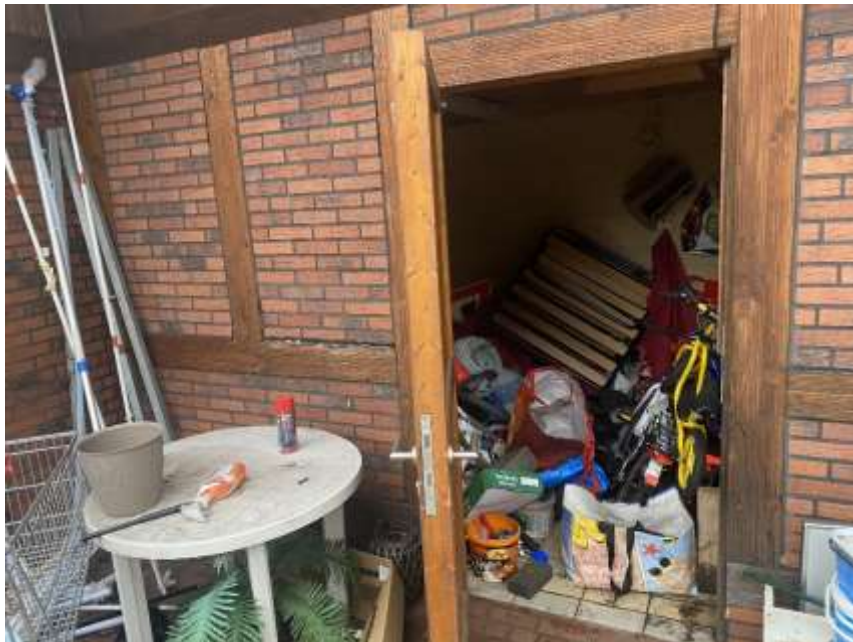


Bild 12: Innenansicht Gartenhaus / Schuppen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 28



Bild 13: Gartenansicht



Bild 14: eingelassener Pool ohne Wertansatz

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 28



Bild 15: Kelleraußentreppe mit Feuchteschäden



Bild 16: Eingangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 28



Bild 17: Geschosstreppe



Bild 18: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 28



Bild 19: Kellerausschnitt



Bild 20: Kellerausschnitt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 28



Bild 21: Heizungsanlage



Bild 22: Kunststoffbatterietank

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 28



Bild 23: Innenansicht Wohnung EG



Bild 24: Innenansicht Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 28



Bild 25: Innenansicht Wohnung EG



Bild 26: Innenansicht Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 28



Bild 27: Innenansicht Wohnung EG



Bild 28: Innenansicht Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 28



Bild 29: Innenansicht Wohnung EG



Bild 30: Innenansicht Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 28



Bild 31: Geschosstreppe



Bild 32: Abstellraum auf halber Etage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 28



Bild 33: Treppenhaus

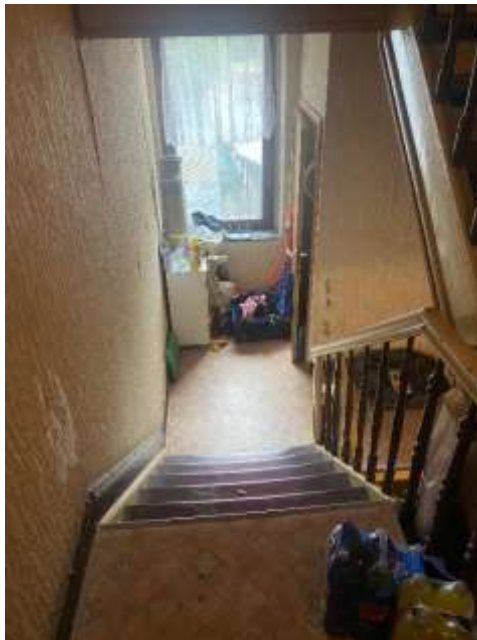


Bild 34: Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 28



Bild 35: Treppenhaus



Bild 36: Wohnungseingang

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 28



Bild 37: Abstellraum auf halber Etage



Bild 38: Zugang zur Wohnung 2. OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 28



Bild 39: Innenansicht Wohnung 2. OG



Bild 40: Innenansicht Wohnung 2. OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 28



Bild 41: Innenansicht Wohnung 2. OG



Bild 42: Innenansicht Wohnung 2. OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 28



Bild 43: Zugang zum Bad



Bild 44: Badezimmer

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 23 von 28



Bild 45: Badezimmer als Durchgangszimmer mit Zugang zum Spitzboden



Bild 46: Treppe zum Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 24 von 28



Bild 47: Innenansicht Spitzboden



Bild 48: Innenansicht Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 25 von 28



Bild 49: Schadensbild



Bild 50: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 26 von 28



Bild 51: Schadensbild



Bild 52: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 27 von 28



Bild 53: Schadensbild



Bild 54: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 28 von 28



Bild 55: Schadensbild

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

Seite 1 von 6

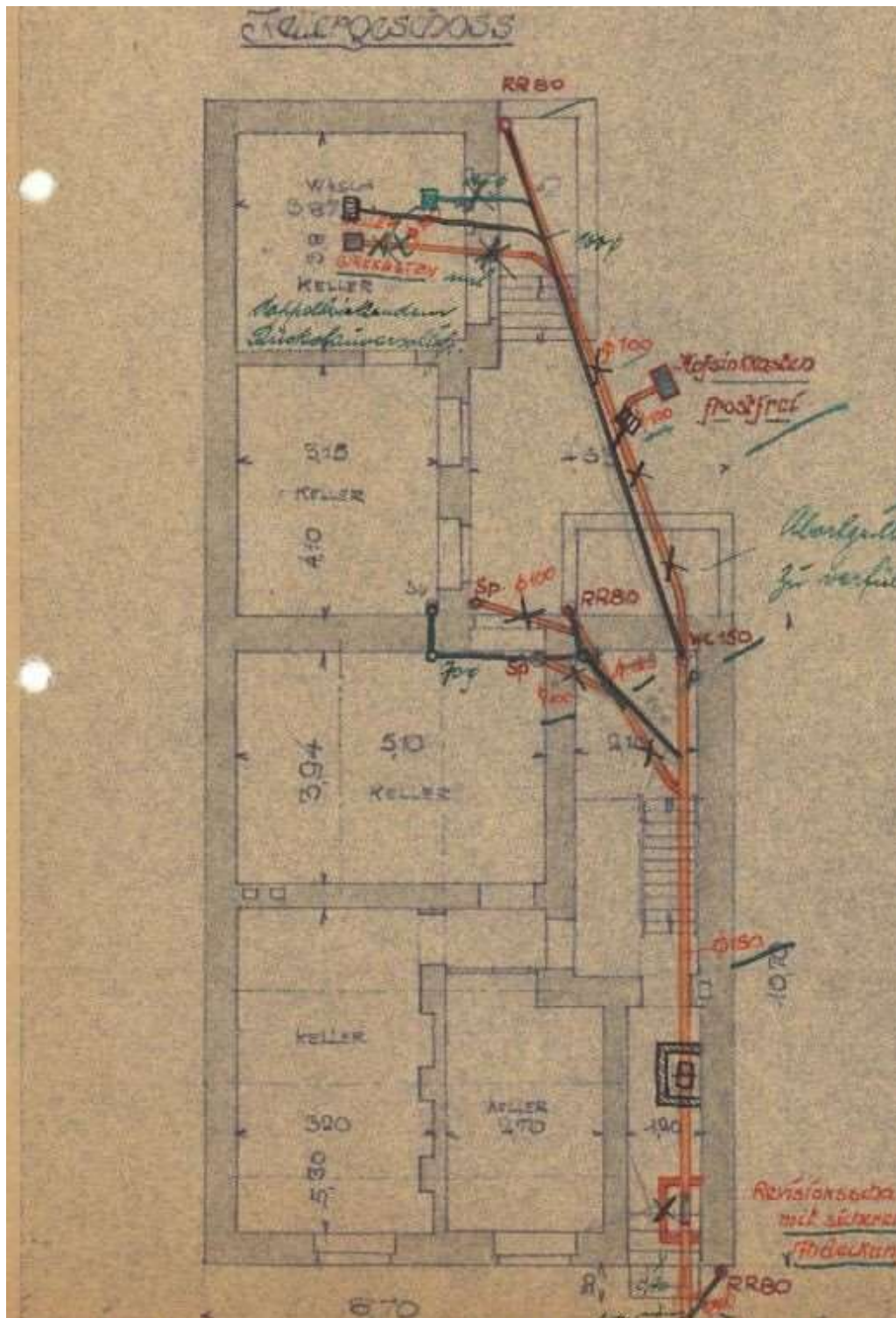


Bild 1: Kellergeschoß, Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 6

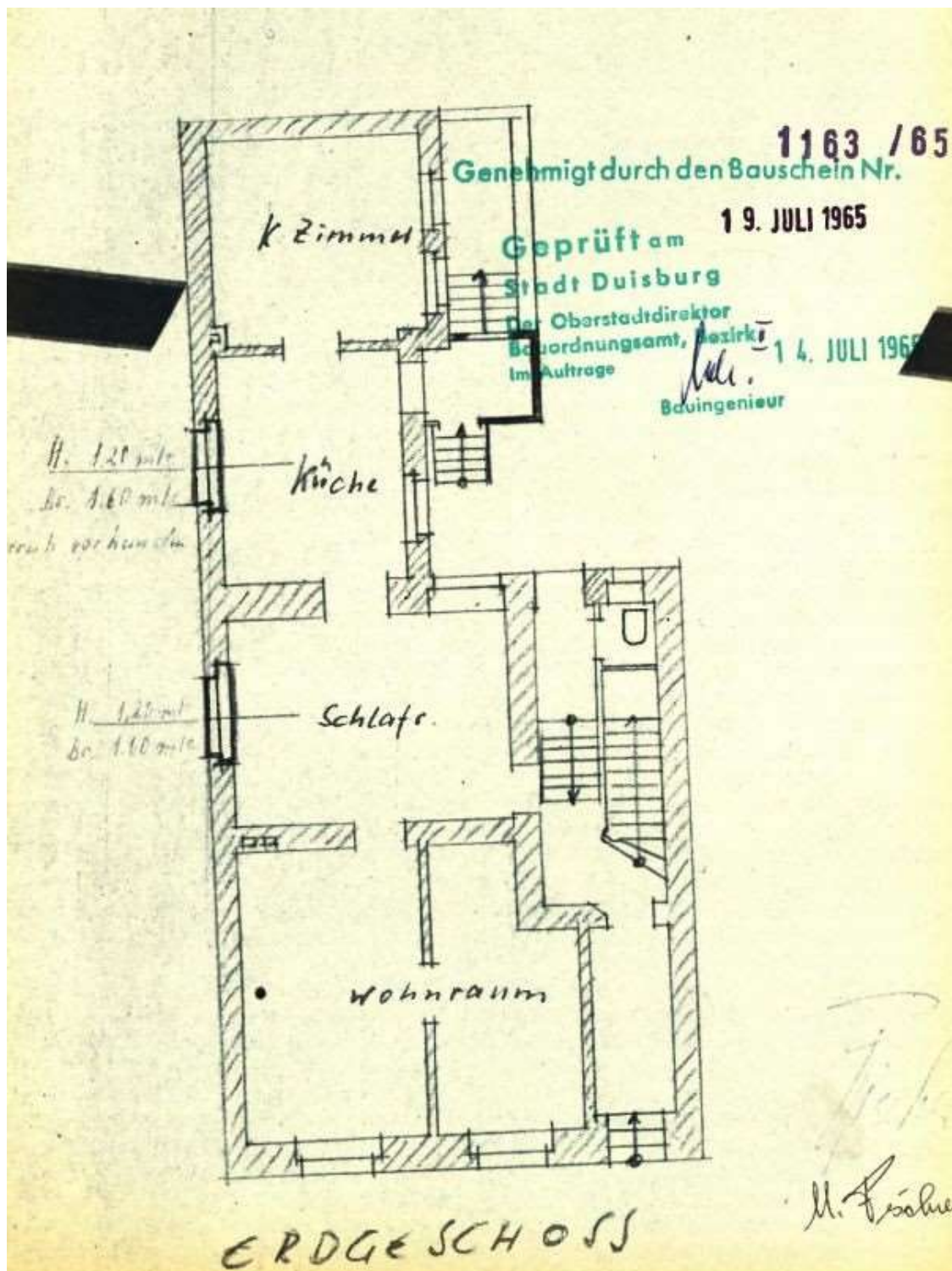


Bild 2: Erdgeschoß, Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 6

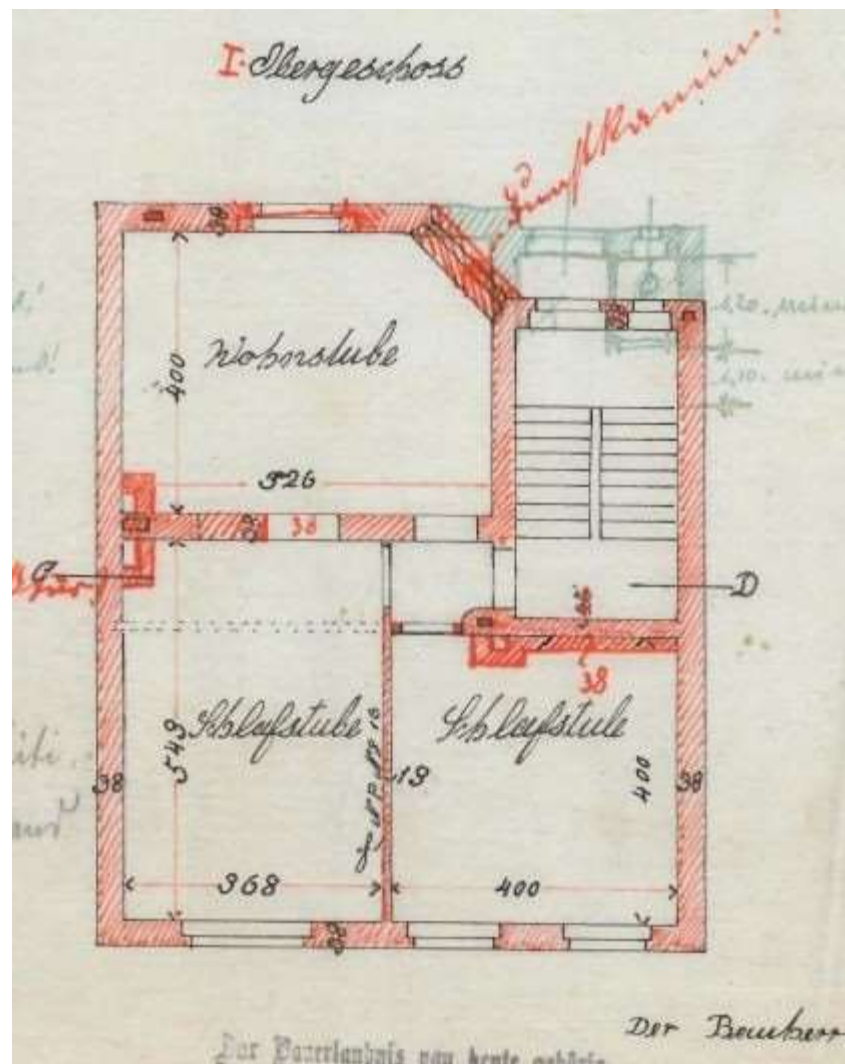


Bild 3: 1. Obergeschoß, Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 6

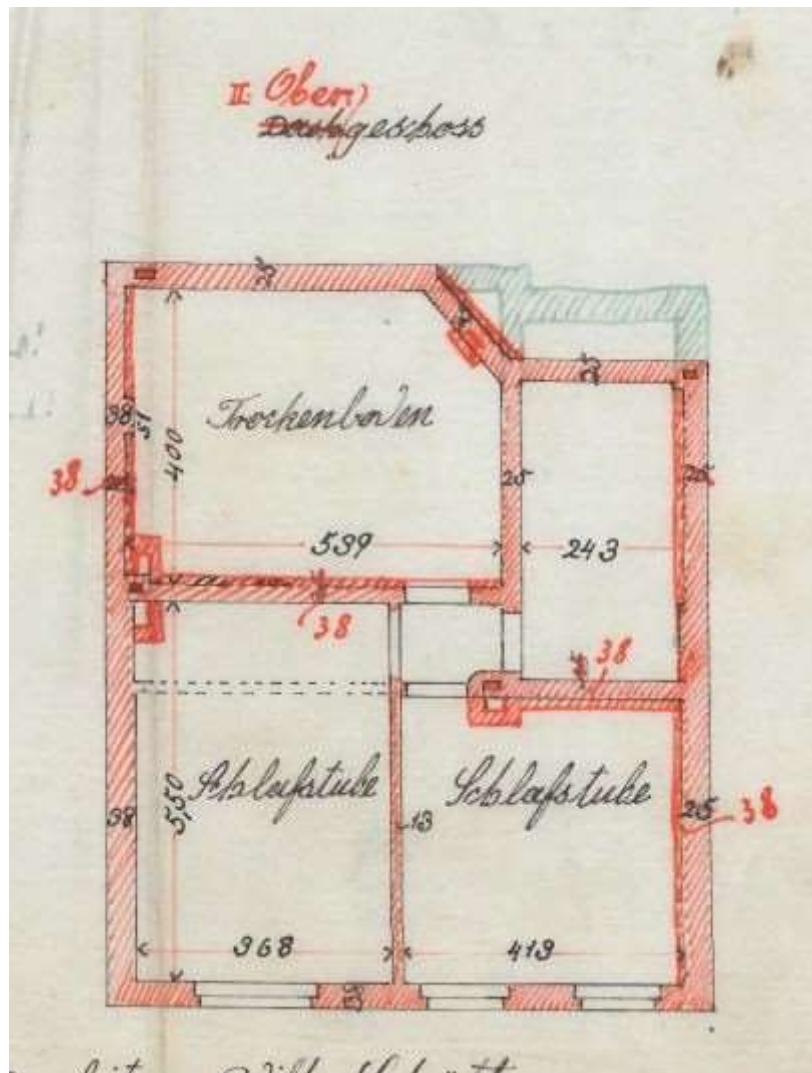


Bild 4: 2. Obergeschoß, Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 6

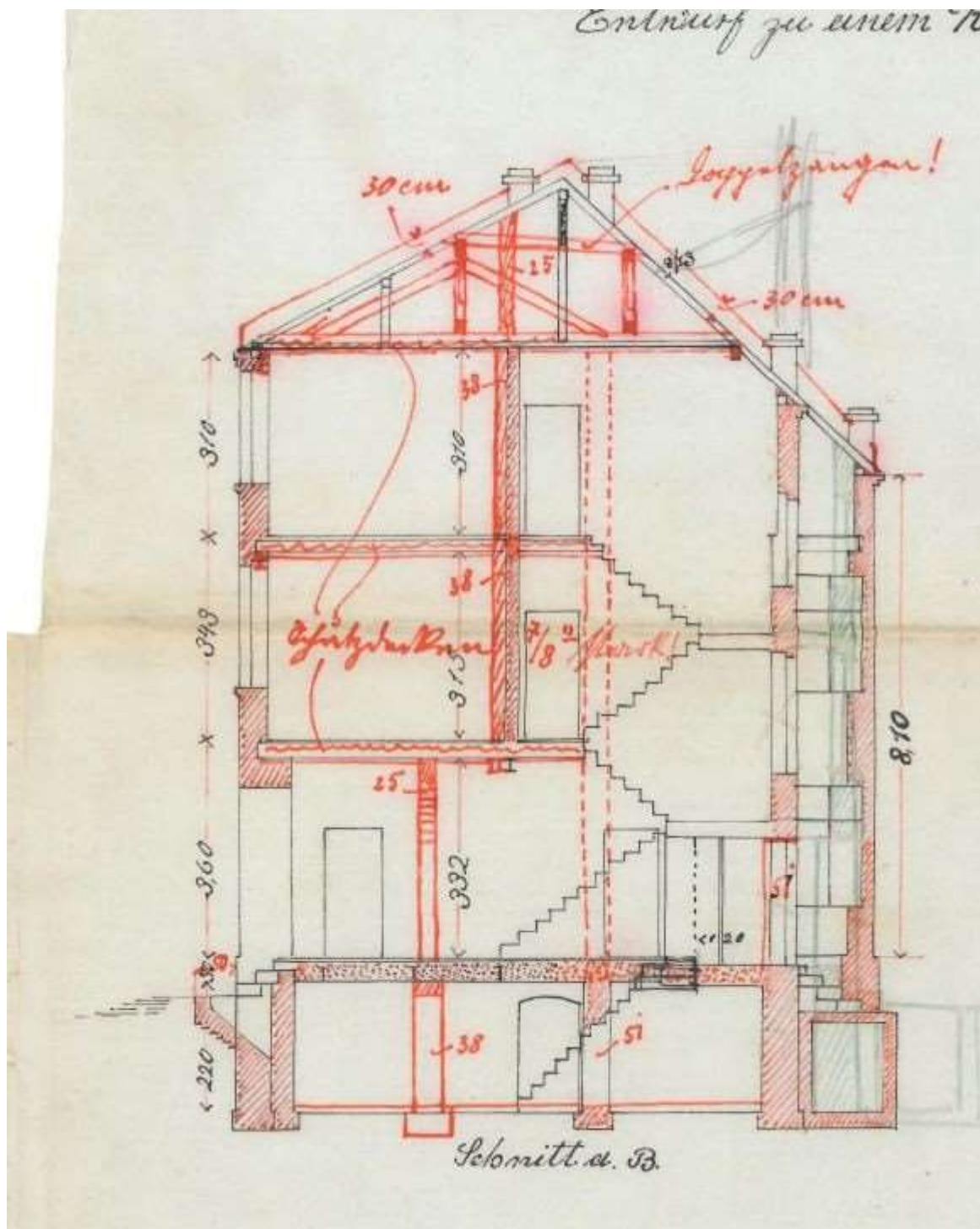


Bild 5: Schnitt, Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 6

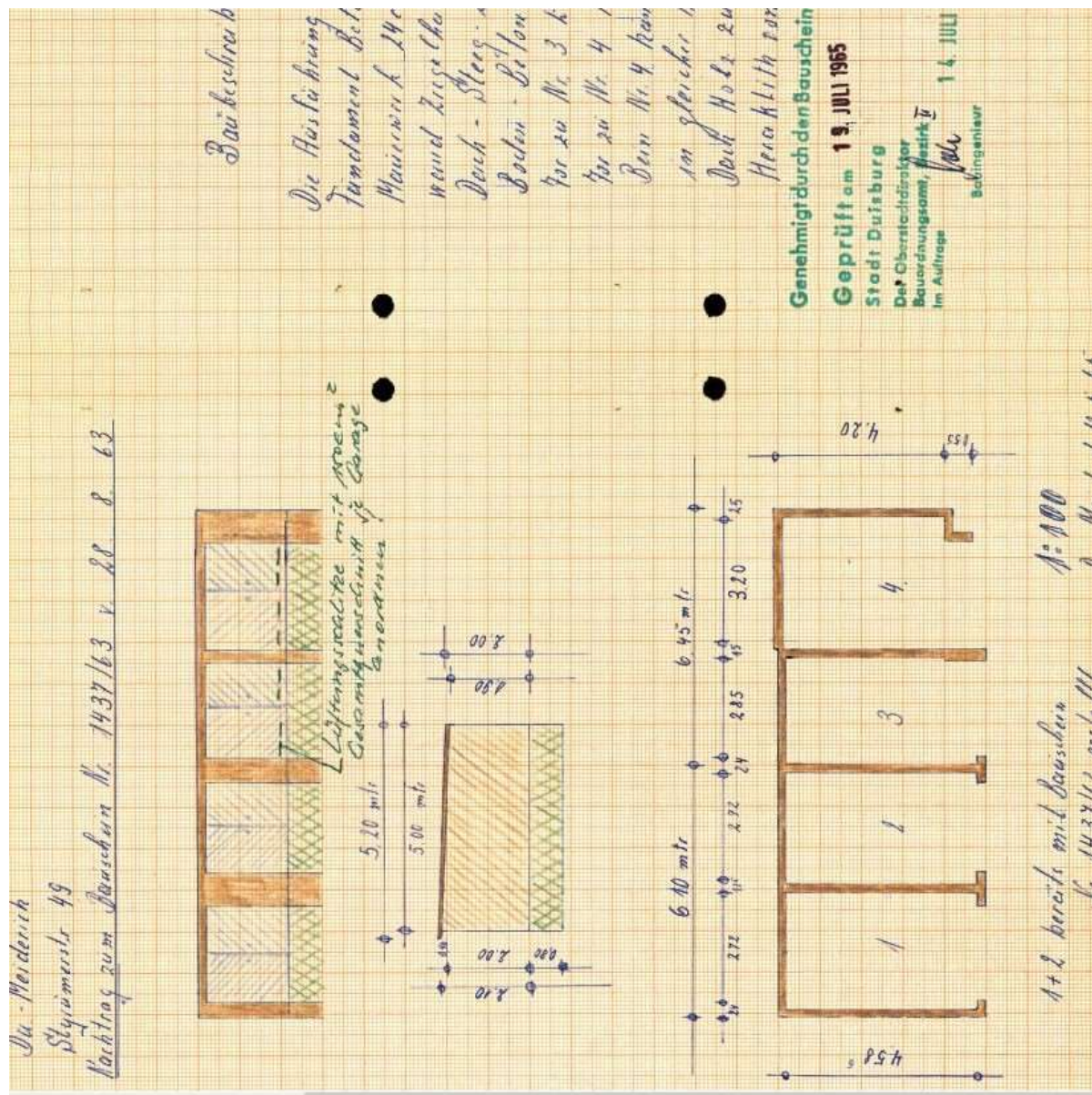


Bild 6: Garagen, Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

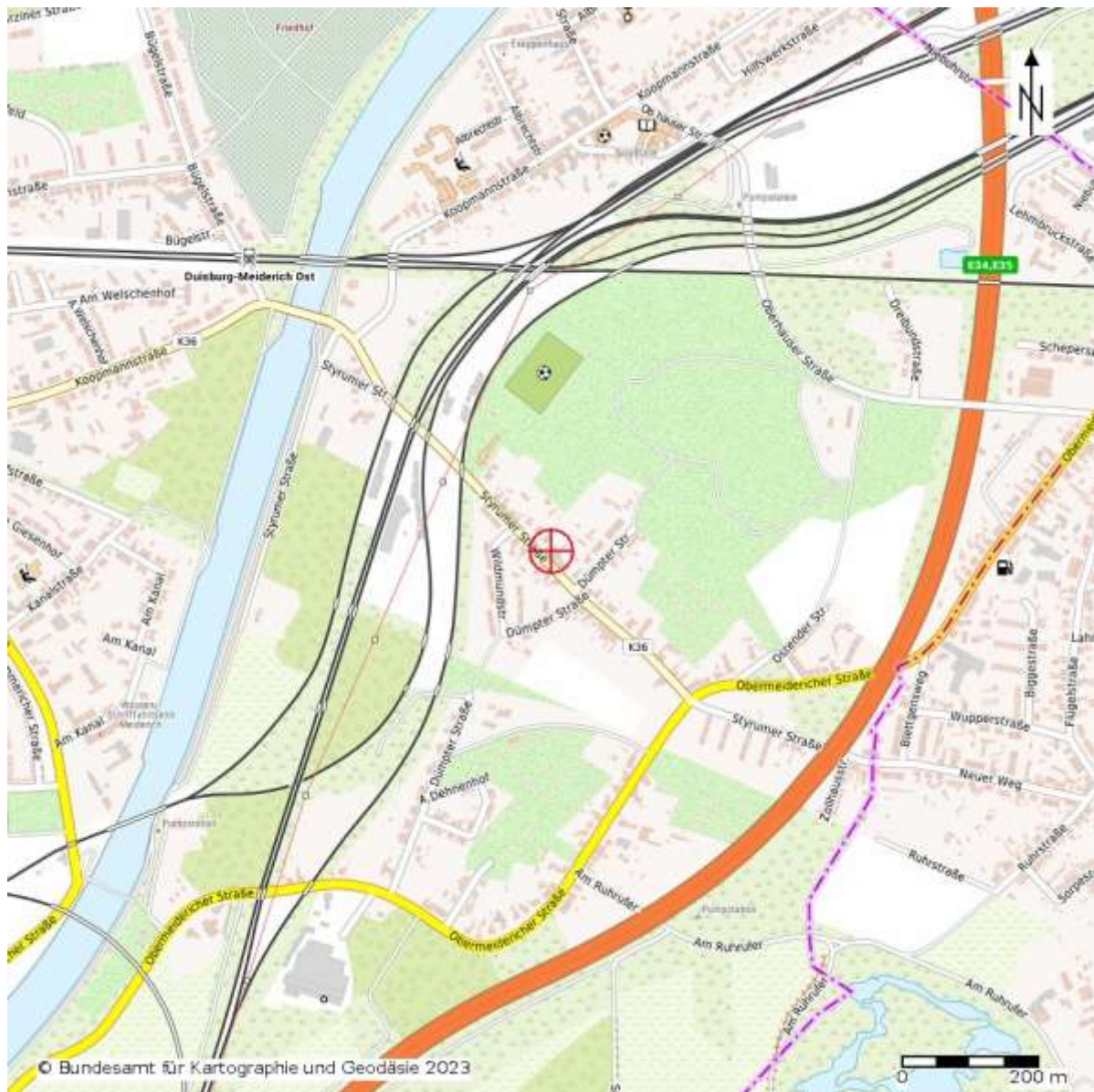
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert 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

