

**DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Graf-Gumprecht-Straße 22  
46519 Alpen

☎ 0 28 02 / 94 85 05  
☎ 0 28 02 / 94 85 06



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage und Schuppen  
bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224“**

**Röttgersbachstraße 37**

**47169 DUISBURG**

(Stadtbezirk „Hamborn“ Stadtteil „Röttgersbach“)



Der **Verkehrswert/Marktwert** des Grundstücks wurde zum  
**Stichtag 20. November 2024** ermittelt mit

**rd. 190.000,- €**

**(Teilinnenbesichtigung)**

Ausgefertigt am 25. Februar 2025

Internetversion

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

- Bewertungsobjekt : das mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage und Schuppen bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224“**
- Postalische Anschrift : Röttgersbachstraße 37  
47169 Duisburg  
(Stadtbezirk „Hamborn“ Stadtteil „Röttgersbach“)
- Auftraggeber : Amtsgericht Duisburg  
Kardinal-Galen-Straße 124-132  
47058 Duisburg
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Duisburg vom  
**11. Juli 2024**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240057AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 652 K 12/24
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :  
→ Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 16. August 2024  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des geltenden Planungsrechts vom 16. August 2024  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 16. August 2024  
→ schriftliche Mitteilung bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 16. August 2024  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 22. August 2024  
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 20. August 2024  
→ schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 19. August 2024  
→ Grundbuchauszug vom 14. Mai 2024 in beglaubigter Ablichtung

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2024
- digitale Bauakte der Stadt Duisburg
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2021 (aus Gründen der Modellkonformität)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 20. November 2024
- etc.

Besichtigungstermin : 20. November 2024 (Teilinnenbesichtigung)

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte lediglich in Teilbereichen durchgeführt werden, so dass der Eindruck der in Augenschein genommenen Räumlichkeiten als charakteristisch zu betrachten ist und somit auf die nicht besichtigten Bereiche (Wohnräume im Dachgeschoss), ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, übertragen werden kann.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition die Durchführung einer vollständigen Innenbesichtigung empfohlen. Für die nicht besichtigten Räumlichkeiten wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Wertermittlungsstichtag : 20. November 2024

Qualitätsstichtag : 20. November 2024

## Allgemeine Hinweise:

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

§ 2 (4) ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	11
3.4.	Schulische Versorgung .....	11
3.5.	Grundstücksform und -größe .....	12
3.6.	Überbau .....	13
3.7.	Topografie.....	14
3.8.	Baugrund .....	15
3.9.	Immissionen.....	16
3.10.	Erschließung .....	16
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>17</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht .....	17
4.3.	Denkmalschutz .....	17
4.4.	Altlastenkataster .....	18
4.5.	Baulasten.....	19
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>21</b>
6.1.	Allgemein .....	21
6.2.	Vermarktungsfähigkeit .....	24
6.3.	Raumprogramm .....	24
6.4.	Energetische Qualität .....	24
6.5.	Baubeschreibung .....	25
6.5.1.	Dreifamilienwohnhaus .....	25
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	25
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	27
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	28
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	29
6.5.2.	PKW-Garage .....	29
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	29
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand .....	30
6.5.2.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	30

6.5.3.	Schuppen.....	30
6.5.3.1.	Gebäudekonstruktion.....	30
6.5.3.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand .....	31
6.5.3.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	31
6.5.4.	Außenanlagen .....	31
6.5.5.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden .....	32
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen .....</b>	<b>34</b>
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	34
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	36
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>37</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB).....	37
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21).....	37
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	37
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	38
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	38
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	39
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	39
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	40
<b>9.</b>	<b>Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....</b>	<b>42</b>
9.1.	Bodenrichtwerte.....	42
9.1.1.	Wohnbaufläche.....	42
9.1.2.	Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche) .....	43
9.2.	Bewertungsteilbereiche .....	43
9.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“.....	44
9.4.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“.....	46
<b>10.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>47</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	47
10.2.	Ertragswertermittlung.....	49
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	50
<b>11.</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>55</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens.....	55
11.2.	Sachwertermittlung .....	58
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	59
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>63</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung.....</b>	<b>65</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>66</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage und Schuppen  
bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224“**

**Röttgersbachstraße 37**

**47169 DUISBURG**

(Stadtbezirk „Hamborn“ Stadtteil „Röttgersbach“)

**zum Wertermittlungstichtag**

**20. November 2024**

Bodenwert (77.100 € + 3.600 € (§ 40 ImmoWertV 21)	=	80.700 €
---	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	190.000 €
------------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	202.000 €
---------------------------------	---	-----------

<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>190.000 €</u></b>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

EINHUNDERTNEUNZIGTAUSEND EURO

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage und Schuppen bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224“**

Postalische Anschrift : Röttgersbachstraße 37  
47169 Duisburg  
(Stadtbezirk „Hamborn“ Stadtteil „Röttgersbach“)

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 14. Mai 2024 in beglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch von Hamborn, Blatt 4720**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Hamborn</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>4</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>224</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Hf.</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Röttgersbachstraße 37</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>442 m<sup>2</sup></i>

<b>anrechenbare Gesamtfläche</b>	:	<b>442 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	---	--------------------------

Hinweise	:	Die Gesamtfläche wurden am 13. Februar 2025 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
----------	---	--

#### 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 5	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	<b>1</b>
------------	---	--	----------

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.*

*Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Duisburg vom 03.05.2024 (AZ: 652 K 12/24).*

*Eingetragen am 14.05.2024.*

#### Hinweis:

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß **unberücksichtigt** und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

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

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

## 2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

## 2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

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

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Hamborn</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>4</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>224</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Röttgersbachstraße 37 47169 Duisburg</b>

**nicht** den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

**Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.**

## 3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 3.1. Lagebeschreibung

Im Schnittpunkt zweier Regionen, der Region Niederrhein sowie der Rhein-Ruhr-Region, dem so genannten Ruhrgebiet, gelegen ist die kreisfreie Stadt Duisburg dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Oberzentrum geführt. Sie gehört zu den fünfzehn größten Städten der Bundesrepublik Deutschland und befindet sich, mit einer Fläche von rd. 232,82 km<sup>2</sup>, geographisch rechts- sowie linksrheinisch am westlichen Rande des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Duisburger Stadtgebiet grenzt südlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf, nördlich an die Stadt Dinslaken, östlich an die Städte Mülheim und Oberhausen sowie westlich an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg an. Es umfasst 46 Ortsteile, welche zu sieben Stadtbezirken zusammengeschlossen sind.

In Duisburg leben rd. 509.000 Einwohner, davon rd. 128.000 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 25,2 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat November 2024 rd. 12,7 % und ist somit oberhalb des Landes- (rd. 7,5 %) und des Bundesdurchschnittes (rd. 5,9 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 30. Januar 2025).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg ist seit Beginn der 90er Jahre negativ verlaufen. Der Landesbetrieb für Information und Technik NRW prognostiziert des Weiteren ein Absinken der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2040 auf ca. 491.000 Einwohner.

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Hamborn“, Stadtteil „Röttgersbach“, östlich des Rheins sowie rd. 14 km nördlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone / Bahnhof) entfernt.

Der im Nordosten der Stadt Duisburg gelegene Stadtbezirk „Hamborn“ erstreckt sich über eine Fläche von rund 20,89 km<sup>2</sup> und zählt rd. 77.500 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von ungefähr 3.709 Einwohnern pro km<sup>2</sup> entspricht; bei rd. 28.097 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil: rd. 36,2 %; alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Er gliedert sich in die Ortsteile Marxloh, Obermarxloh, Röttgersbach, Neumühl und Alt-Hamborn, wobei die Eingemeindung nach Duisburg im Jahre 1929 erfolgte; zuvor handelte es sich bei Hamborn um eine eigenständige Stadt.

Mit einer Fläche von rund 4,39 km<sup>2</sup> ist der Stadtteil „Röttgersbach“ einer der fünf Stadtteile des Duisburger Stadtbezirks „Hamborn“. Er befindet sich im nördlichen Randbereich des Stadtbezirks, grenzt im Norden an den Stadtteil „Wehofen“ des Stadtbezirks „Walsum“ und im Nordosten an die Nachbarkommune Oberhausen, während sich im Süden bzw. Westen die Stadtteile „Obermarxloh“ und „Marxloh“ anschließen.

Die Gebietsstruktur Röttgersbachs ist geprägt durch eine Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und Freizeiteinrichtungen. Namensgeber für den Stadtteil war der Röttgersbach, welcher, im Oberhausener Stadtteil „Holten“ entspringend, heute Teil des sogenannten „Emscher-Systems“ ist und in den Flußlauf „Kleine Emscher“ mündet.

Im Stadtteil „Röttgersbach“ selbst leben rd. 12.000 Einwohner, davon rd. 1.400 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 12,0 % darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Die rund 600 Meter lange „Röttgersbachstraße“ verläuft in südlicher Richtung beginnend in nördliche Himmelsrichtung. Als Verkehrsfläche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h dient sie hauptsächlich der Erschließung eines Wohngebiets. Im Verlauf des Straßenzuges werden diverse kleinere Nebenstraßen angebunden, die sowohl in westlicher als auch in östlicher Himmelsrichtung abzweigen.

Darüber hinaus verbindet die „Röttgersbachstraße“ die „Kaiser-Friedrich-Straße“ im Süden mit der „Ziegelhorststraße“ im Norden. Beide Endpunkte stellen gut ausgebaute Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils „Röttgersbach“ dar und gewährleisten eine effiziente Anbindung an die umliegenden Bereiche bzw. Nachbarstädte und -stadtbezirke mit ihren - stadtteilen.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch 2- bis 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, teilweise Dreifamilienwohnhäuser) in offener Bauweise geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der weitläufigeren Nachbarschaft innerhalb des Stadtteils „Röttgersbach“ als auch innerhalb der direkt angrenzenden weiteren Duisburger Stadtteile „Marxloh“, „Obermarxloh“ und „Wehhofen“ sowie in der Duisburger Innenstadt (in rd. 14 km Entfernung) vorhanden.

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

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Hamborn (200)
Ortsteil/Stadtteil	:	Röttgersbach (201)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	:	508.652 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Hamborn“	:	77.520 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Röttgersbach“	:	12.048 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtbezirks „Hamborn“	:	rd. 20,89 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtteils „Röttgersbach“	:	rd. 4,39 km <sup>2</sup>

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: [www.duisburg.de](http://www.duisburg.de), Abrufdatum 30. Januar 2025)

## 3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien und Straßenbahnen (z. B. 909, 909 E, 935, 906 E, NE 1, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt sowie innerhalb des Stadtgebietes ist u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg, Am Bischhofskamp“ bzw. „Duisburg, Thüringer Straße“ als auch „Duisburg, Gestermannstraße“, welche sich in einem Umkreis von

rd. 150 m bis 400 m rund um das Verfahrensgrundstück befinden, fußläufig zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, rd. 14 km entfernt gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

## 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Gleichzeitig verfügt die Stadt Duisburg über sehr gute Anbindungen an das Bundesautobahnnetz.

Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet. Auf der Nord-Süd-Achse kreuzen die Bundesautobahnen A 57, A 59 und die A 3 die Stadt, auf der West-Ost-Achse die A 40 und die A 42.

In einer Entfernung von rund 2 km befinden sich die Autobahnauffahrten „Duisburg-Hamborn“ und „Duisburg-Marxloh“ zur Bundesautobahn A 59. Diese Autobahn bildet die zentrale Nord-Süd-Achse des Duisburger Straßenverkehrs und fungiert als Stadtautobahn, die das Stadtgebiet auf der östlichen Rheinseite durchquert und bedeutende Verkehrsknotenpunkte sowie Autobahnkreuze erschließt.

Zusätzlich besteht in etwa 3 km Entfernung mit der Anschlussstelle „Oberhausen-Holten“ eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 3.

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

## 3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Dinslaken	:	rd. 9 km	Duisburg (Innenstadt)	:	rd. 14 km
Oberhausen	:	rd. 15 km	Moers	:	rd. 20 km
Mülheim	:	rd. 20 km	Bottrop	:	rd. 20 km
Essen	:	rd. 30 km	Gelsenkirchen	:	rd. 30 km
Krefeld	:	rd. 40 km	Düsseldorf	:	rd. 40 km
Köln	:	rd. 80 km			

## **3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Wesentlichen innerhalb des Stadtteils „Röttgersbach“ selbst als auch der Stadtteile „Marxloh“, „Obermarxloh“ des Stadtbezirks „Hamborn“ vorhanden.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 14 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

## **3.4. Schulische Versorgung**

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

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

Im näheren Einzugsgebiet (Stadtteile „Marxloh“, „Obermarxloh“, „Wehofen“, „Holten“ und „Fahn“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 3 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

### 3.5. Grundstücksform und -größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Hamborn“, Stadtteil „Röttgersbach“ östlich des Rheins und ist innerhalb eines Wohngebietes gelegen, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Es trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224“, ist unregelmäßig zugeschnitten und verfügt über eine Fläche von 442 m<sup>2</sup>.

Die Verfahrensfläche grenzt im Nordosten auf einer Länge von rund 14,3 m an das öffentliche Straßengelände „Röttgersbachstraße“ und ist vorrangig mit einem 2½-geschossigen Wohngebäude bebaut, das als Reiheneckhaus einer Dreierhausbebauung konzipiert ist.

Die bauliche Anlage weist einen unregelmäßigen Grundrisszuschnitt auf, befindet sich rd. 3,1 m entfernt von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze grenzständig gelegen sowie an das Reihenmittelwohnhaus der vorgenannten Dreierhausbebauung angebaut.

Rückwärtig der wohnwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage befindet sich entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Schuppen, der in der Liegenschaftskarte nicht verzeichnet ist. Folge dessen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass eine katastertechnische Erfassung noch nicht stattgefunden hat. Eine Einmessungspflicht gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung und die damit verbundene katastertechnische Gebäudeschlusseinmessung ruht somit auf dem Bewertungsgrundstück. Im Rahmen der Wertermittlung findet dieser Umstand eine entsprechende Berücksichtigung.

Die auf dem zur Bewertung anstehenden Grundstück errichtete PKW-Garage befindet sich westlich des Wohngebäudes, ist leicht unregelmäßig zugeschnitten und überschreitet rd. 50 cm die nordwestliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 225. Folge dessen handelt es sich im vorliegenden Fall um den Tatbestand eines Überbaus im Sinne des § 912 BGG, auf welchen in Abschnitt „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens ergänzend eingegangen wird.



Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze erstreckt sich zudem eine 1-geschossige Holzgartenlaube, die gemeinsam mit der auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 223 befindlichen Holzgartenlaube genutzt wird. Eine bauliche Abgrenzung innerhalb der Anlage entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem verfahrensgegenständlichen Grundstück und dem Nachbargrundstück (Flurstück 223) ist nicht vorhanden.

In diesem Zusammenhang sei an dieser Stelle bereits vorweggenommen, dass sich die letztgenannte bauliche Anlage (Holzgartenlaube) in einem weitgehend äußerst einfachen Zustand befinden und keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweist.

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

## **Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)**

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, lediglich teilweise durchgeführt worden, so dass für die verbleibende Einmessungspflicht (Schuppen) ein entsprechender Abschlag im Rahmen der Wertermittlungsverfahren in Anrechnung zu bringen ist.

## **Ausmaße der Verfahrensfläche**

Grundstück	Straßenfrontbreite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 224	rd. 14,3 m	rd. 38,9 m	442 m <sup>2</sup>

## **Grenzverhältnisse**

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt<sup>1.)</sup>.

### **1.) Feststellung von Grenzen**

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

## **3.6. Überbau**

Im vorliegenden Bewertungsfall ist festzustellen, dass die PKW-Garage nordwestlich über die eigene Grundstücksgrenze hinausragt und somit das dort angrenzende Flurstück 225 in einem geringfügigen Umfang in Anspruch nimmt; was dem Tatbestand eines Überbaus im Sinne des § 912 BGB entspricht.

Als sogenanntes „Stammgrundstück“ ist das zur Bewertung anstehende Flurstück 224 zu betrachten; der Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flurstück 225), welches zwar rechtswidrig, aber nicht



Während die Gebäudevorfläche im Wesentlichen mit einer Rasenfläche nebst Blumenbeeten und Ziergewächsen gärtnerisch angelegt sowie entlang der Grundstücksgrenzen eingefriedet ist, weist die nordwestlich des Wohngebäudes gelegene Garagenzufahrt eine Plattierung auf und wird zum angrenzenden Grundstück mittels einer rd. 1,2 m hohen Grenzmauer begrenzt.

Südwestlich des Wohngebäudes erstreckt sich zunächst eine befestigte Hoffläche, an welche sich rückwärtig der PKW-Garage der Hausgarten anschließt. Dieser besteht aus einer Rasenfläche, ergänzt durch Sträuchern sowie weiteren Ziergehölzen, die eine einfache, aber funktionale Begrünung darstellen.

Insgesamt besteht eine schlichte, jedoch zweckmäßige Grundstücksgestaltung, welche in ihrer Ausführung der vorgesehenen Nutzung angemessen erscheint.

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



Gebäudevorfläche



rückwärtige Hoffläche



Hausgarten

## 3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich, gemäß Internetrecherchen (siehe <https://geodaten.rag.de>), die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet eines bereits stillgelegten Bergwerks befindet und zwischen den Jahren 1969 und 1979 (Bergwerk: „Friedrich Thyssen“, Flöz: „Albert 2, Abbauende: 12. Dezember 1973) Abbaueinwirkungen registriert worden sind, gegenwärtig jedoch kein sogenannter "Nachbergbau" besteht.

Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen

werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Berg- und Immissionschadensverzicht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Bergwerksbetreibers in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchs nicht verzeichnet ist.

### 3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. November 2024 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Röttgersbachstraße“ ist insgesamt als eher gering einzustufen und wird vorwiegend vom Anliegerverkehr geprägt. Darüber hinaus befindet sich die angrenzende Verkehrsfläche innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass wertbeeinflussende Immissionseinflüsse, welche über die Entwicklung des Bodenrichtwertes hinausgehen, nicht existent sind.

### 3.10. Erschließung

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

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Röttgersbachstraße“ erschlossen, welche über eine asphaltierte Fahrbahn sowie beidseitige plattierte Gehwege verfügt. Zudem ist auf der dem Bewertungsobjekt abgewandten Straßenseite ein Parkstreifen, befestigt mit Betonsteinpflaster existent, welcher abschnittsweise durch hochstämmige Laubbäume unterbrochen wird. Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls im erforderlichen Umfang auf der dem Bewertungsobjekt zugewandten Straßenseite vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 16. August 2024 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Röttgersbachstraße“ i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits gezahlt bzw. abgegolten.

Sofern das zur Bewertung anstehende Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden sollte, werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.

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

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 16. August 2024 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Hamborn</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>4</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>224</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Röttgersbachstraße 37 47169 Duisburg</b>

**nicht** im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

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

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

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

### 4.2. Bauordnungsrecht

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

### 4.3. Denkmalschutz

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

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

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

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits. Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ teilte am 22. August 2024 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** im Sinne des § 2 Abs. 1 und 5 DSchG NRW handelt und dass auch **kein konkreter** Bodendenkmalverdacht besteht.

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

## 4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. November 2024 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 19. August 2024 besteht für das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständliche Grundstück **kein** konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

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

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

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

**Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 19. August 2024 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).**

## 4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam. Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

**Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß schriftlicher Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 20. August 2024 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Hamborn</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>4</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>224</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Röttgersbachstraße 37 47169 Duisburg</b>

keine Eintragung verzeichnet.

**Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.**

### § 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

### **Existiert ein Gewerbebetrieb?**

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

---

### **Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör**

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

---

### **Sonstiges Zubehör**

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

---

### **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

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

---

### **Baulastenauskunft**

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

### **Mietverhältnis**

Das verfahrensgegenständige Wohngebäude ist teilweise vermietet sowie im Erdgeschoss durch den Eigentümer selbst genutzt. Die Namen der Mieter werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

---

### **Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden**

Ein offensichtlicher Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. November 2024 nicht.

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist im Wesentlichen mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage und einem Schuppen wie folgt bebaut:

#### allgemeine und statistische Angaben

##### Dreifamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- 2½-geschossig
- vollständig unterkellert
- Mansardendach mit Dachgauben, teilweise Flachdach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II
- Baujahr 1929

##### PKW-Garage:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- Flachdach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baujahr 1959

##### Schuppen:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- Flachdach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baujahr 1973

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Hamborn“, Stadtteil „Röttgersbach“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224“. Er ist unregelmäßig zugeschnitten, weist eine Größe von 442 m<sup>2</sup> auf und ist im Wesentlichen mit einem Dreifamilienwohnhaus sowie den vorgenannten Nebenanlagen bebaut.

Das 2½-geschossige Wohngebäude wurde im Jahr 1929 als Eckhaus innerhalb einer Dreierhausbebauung in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert und umfasst in den Wohngeschossen (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) jeweils eine eigenständige Wohneinheit, wodurch es dem Erschließungstyp eines sogenannten „Einspanners“ entspricht. Der Zugang zu den wohnwirtschaftlich genutzten Bereichen erfolgt über den nordwestlich gelegenen Hauseingang mit sich anschließendem Treppenhaus, wodurch eine klare und funktionale Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Die Raumprogramme (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) der jeweiligen Wohneinheiten sind normal bemessen, übersichtlich als auch funktional gestaltet; sogenannte Durchgangsräume<sup>1.)</sup> bzw. gefangene Räume<sup>2.)</sup>, wodurch eine gesonderte Berücksichtigung gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien ausgelöst wird, sind nicht existent. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume kann insgesamt als durchschnittlich beurteilt werden und weist diesbezüglich keine Besonderheiten auf.

- 1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.
- 2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

Das Kellergeschoss beherbergt neben den üblichen Abstell- und Funktionsräumen einen Waschkeller als auch eine Kellerbar und kann ergänzend mittels einer hofseitigen Kelleraußentreppe erreicht werden. Zudem ist ein Duschbad im Kellergeschoss vorzufinden.

Das Wohngebäude weist in seinen Hauptgewerken einen bauzeittypischen Erhaltungszustand auf, der durch zahlreiche altersbedingte Abnutzungserscheinungen sowie erhebliche Mängel und Schäden geprägt ist. Insbesondere sind Feuchteschäden an den erdberührenden Kelleraußenwänden, eine erneuerungsbedürftige Kelleraußentüre, das Eindringen von Niederschlagswasser im Bereich der Kelleraußentür, ein unzureichendes Wärmedämmvermögen der Gebäudehülle sowie teilweise erneuerungsbedürftige Fenster festzustellen. Diese baulichen Defizite beeinträchtigen nicht nur die Gebrauchstauglichkeit, sondern führen auch zu funktionalen Einschränkungen und einem erhöhten Instandsetzungsaufwand.

Die vorhandenen Ausbaugewerke, von denen einige im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer bereits erneuert wurden, sind mittlerweile erneut überaltert und weisen erhebliche Mängel auf. Die sanitären Einrichtungen sind nicht mehr nutzbar, die technischen Installationen müssen an aktuelle Standards angepasst werden, und die Oberflächen von Wänden, Böden und Decken erfordern eine umfassende Erneuerung. Zudem sind Wohnungseingangstüren zu ersetzen, um den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Sicherheit, Schallschutz und Wärmeschutz zu entsprechen. Auch die Wohnungsinnentüren befinden sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Wohngebäude in einem insgesamt desolaten Erhaltungszustand befindet und selbst grundlegenden Wohnstandards nicht mehr vollumfänglich gerecht wird. Die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung einer angemessenen (zeitgemäßen) und nachhaltig wirtschaftlichen Nutzbarkeit erfordern umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit gleichzeitiger Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden, die über eine gewöhnliche Instandhaltung bei weitem hinausgehen.

Bedingt durch den gegenwärtigen Zustand der Haupt- und Ausbaugewerke, insbesondere der diesbezüglich bestehenden Missstände, besteht erneut ein umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf mit gleichzeitiger Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden sowie sonstigen Besonderheiten, um eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung der Bausubstanz zu gewährleisten.

Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der "Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)"<sup>1.)</sup> berücksichtigt.

Demzufolge wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse jedoch vorab der Wert der Liegenschaft nach abschließender Baumaßnahme ermittelt bzw. die erforderliche Baumaßnahme wird zunächst als "bereits durchgeführt" unterstellt und dann

1.) **§ 8 (3) ImmoWertV 21:**

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

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

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

entsprechend um die Aufwendungen gemindert. Dies führt gleichzeitig dazu, dass das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend sind und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

In diesem Zusammenhang sei außerdem angemerkt, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung handelt, die auf einer rein optischen Untersuchung der Bauwerke basiert, ohne dass Bauteile geöffnet wurden; es ist daher nicht mit einem Bauschadensgutachten gleichzusetzen. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt zu belassen.

Einem potentiellen Interessenten wird jedoch empfohlen, die Aufwendungen der Sanierungsmaßnahme auf der Grundlage eines Sanierungsplans, welcher gleichfalls die individuellen Vorstellungen eines Investors berücksichtigt, zu kalkulieren, ggf. mit entsprechenden Kostenvoranschlägen zu präzisieren und den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens in Anrechnung gebrachten Pauschalabschlag und folglich den ausgewiesenen Verkehrswert entsprechend zu modifizieren.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Auf dem zur Bewertung anstehenden Grundstück befinden sich zudem eine PKW-Garage und ein Schuppen, die in den Jahren 1959 (PKW-Garage) bzw. 1973 (Schuppen) errichtet wurden. Beide baulichen Anlagen sind in einfacher Bauweise ausgeführt, entsprechen jedoch grundsätzlich den aktuellen Nutzungsanforderungen. Der Schuppen diente ursprünglich als Lagerraum für Heizöl und die dazugehörige Tankeinrichtung wurde gemäß den Schriftsätzen aus der Bauakte der Stadt Duisburg bereits im Jahr 1976 entfernt.

Darüber hinaus ist auf der verfahrensgegenständigen Fläche eine Holzgartenlaube existent, die gemeinsam mit der auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 223 befindlichen Holzgartenlaube gemeinschaftlich genutzt wird.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) derartiger baulicher Anlagen beträgt, gemäß ImmoWertV 21 (Anlage 1) rd. 30 bis 40 Jahre, so dass bei einem unterstellten Baujahr von allenfalls 1980 auch rechnerisch keine verbleibende Restnutzungsdauer ( $RND = GND - \text{Alter}$ ) mehr besteht und somit die Bausubstanz sowohl technisch als auch wirtschaftlich als "aufgebraucht" zu klassifizieren ist.

Bedingt durch den Umstand, dass teilweise noch eine eingeschränkte Nutzung offensichtlich besteht, wird innerhalb dieser Abhandlung unterstellt, dass sich der Zeitwert mit dem auf den Wertermittlungsstichtag kapitalisierten Barwert zukünftiger Rückbaukosten wertneutral aufheben, so dass eine Berücksichtigung dieser baulichen Anlage in den anzuwendenden Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich ist. Folglich bleibt auch eine weiterführende Beschreibung dieser baulichen Anlage (Holzgartenlaube) innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens aus.

Die Außenanlagen sind schlichte, jedoch zweckmäßige gestaltet und weisen keine Besonderheiten auf. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.2. Vermarktungsfähigkeit

Der Unterzeichnende bewertet die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft insgesamt als mäßig, da verschiedene Faktoren die Attraktivität und den potenziellen Käuferkreis erheblich einschränken. Insbesondere der bauliche Zustand der Gebäude, welcher eine umfassende Sanierung erfordert, stellt eine erhebliche Hürde für klassische Eigennutzer dar. Die Immobilie wird daher primär für Käufer interessant sein, die bereit und finanziell in der Lage sind, zusätzliche Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung zu tätigen.

Jedoch begrenzt der hohe Sanierungsaufwand die Käuferschaft erheblich, da die erforderlichen Maßnahmen über eine übliche Instandhaltung hinausgehen und mit erheblichen Kosten verbunden sind. Zudem können Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen Sanierungskosten sowie möglicher versteckter Mängel weitere Interessenten abschrecken.

Daher ist von einer verlängerten Vermarktungsdauer auszugehen, da sich potenzielle Käufer vorrangig aus einem spezialisierten Interessentenkreis zusammensetzen werden. Eine erfolgreiche Vermarktung wird maßgeblich von einer marktgerechten Preisgestaltung abhängen, die den Sanierungsbedarf angemessen berücksichtigt.

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

## 6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Dreifamilienwohnhauses ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Treppenhaus, Flur, Kellerbar, Waschküche, Duschbad, Abstellraum 1. Abstellraum 2, Abstellraum 3 und Heizungskeller

---

Erdgeschoss:	Allgemein:	Treppenhaus
	Wohneinheit Nr. 1:	Wohnungsdiele, Badezimmer, Küche, Abstellraum, Esszimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer

---

Obergeschoss:	Allgemein:	Treppenhaus
	Wohneinheit Nr. 2:	Wohnungsdiele, Badezimmer, Küche, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer

---

Dachgeschoss:	Allgemein:	Treppenhaus
	Wohneinheit Nr. 3:	Wohnungsdiele, Badezimmer, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Dachterrasse

---

## 6.4. Energetische Qualität

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

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

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "G" (200 - 249 kWh/m<sup>2</sup> x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 20. November 2024 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben (Bauakte der Stadt Duisburg).

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

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

### 6.5.1. Dreifamilienwohnhaus

#### 6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen

Kelleraußenwände : Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischer Ausführung

Abdichtung gegen Erdfeuchte : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeitypischer Ausführung und Qualität existent ist.

Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung hat sich jedoch ergeben, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollständig funktionsfähig ist.

Kellerinnenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

---

- Außenwände : Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist straßenseitig nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, welche jedoch heutigen Ansprüchen nicht mehr bzw. lediglich bedingt gerecht wird.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind weitgehend verputzt und deckend gestrichen.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. a. Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt weitgehend über ein Mansardendach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen. In Teilbereichen ist eine Flachdachkonstruktion existent.
- Dacheindeckung : Die geneigten Dachflächen sind im Wesentlichen mit Betondachsteinen eingedeckt. Offensichtlich wurde die Dacheindeckung bereits im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer erneuert.  
Im Bereich der Flachdächer besteht die Dachabdichtung aus Bitumenbahnen.  
Der Kaminkopf ist verschiefert.
- Dachgauben : Straßenseitig ist eine Dachgaube existent.
- Dämmung der Dachflächen : Die Dachschrägen im Bereich des Dachraumes sind unterseitig mit OSBN-Platten verkleidet. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird demnach unterstellt, dass die Dachschrägen mit einer aluminiumkaschierten Mineralwolle als Zwischensparrendämmung ausgestattet sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink und wird einem Entwässerungssystem zugeführt.
- Geschossdecken : Bei der Geschossdecke des Kellergeschosses handelt es sich um eine Eisenbetondecke und alle weiteren Decken sind als Holzbalkendecken mit Lehmausstakung in den Zwischenräumen, Spalierdeckenputz und Tannendielen erstellt. Es besteht eine bauzeittypische Ausführung und Qualität.
- Geschosstreppen : Zum Kellergeschoss der baulichen Anlage führt eine Betontreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem PVC-Belag ausgestattet sind. Einseitig ist ein Metallhandlauf existent.  
Bei der Geschosstreppe zwischen Erd- und Dachgeschoss handelt es sich um eine geschlossene Holztreppe nebst Zwischenpodesten, deren Tritt- und Setzstufen teilweise mit einem einfachen PVC-Belag

bzw. zum Dachgeschoss unbehandelt belassen und lediglich mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet sind. Ein Holzstabgeländer nebst abschließendem Holzhandlauf ist im erforderlichen Umfang existent.

Ferner ist eine Kelleraußentreppe hofseitig existent, welche aus Beton gefertigt ist und über einen einseitigen Holzhandlauf verfügt. Die Tritt- und Setzstufen verfügen über einen Fliesenbelag.

Eine weitere Außentreppe führt vom Niveau der Hoffläche zum Erdgeschoss im Bereich der Wohneinheit Nr. 1. Dabei handelt es sich ebenfalls um eine Betontreppe mit Fliesenbelag, seitlicher Abmauerung und Edelstahlhandlauf.

## 6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, Gas, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in äußerst mäßiger Qualität und Ausführung. Im Rahmen der erforderlichen Sanierungsmaßnahme wird hinsichtlich der elektrischen Installationen eine vollständige Erneuerung angeraten.  
Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt bzw. befinden sich hinter Wandverkleidungen.
- Heizungsanlage : Im Kellergeschoss befinden sich eine Gas-Zentralheizung der Firma „Vaillant“.  
Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels gasbetriebener Durchlauferhitzer innerhalb der Wohneinheiten. Zudem befindet sich im Kellergeschoss ein elektrischer Durchlauferhitzer für das Duschbad.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum

Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

**Barrierefreiheit** : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

**Küchen** : In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden bzw. vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird. Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

### 6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

**Wand-, Boden- und Deckenbeläge**

: Die Oberflächen der Wand-, Boden- und Deckenbereiche sind mit individuellen Belägen versehen, die insgesamt einen überalterten und mangelhaften Zustand aufweisen.

Die Fußbodenbeläge bestehen teilweise aus Fliesen, Teppich und Laminat, wobei deutliche Abnutzungserscheinungen erkennbar sind.

Die Wandflächen sind überwiegend mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen, teilweise jedoch auch mit individuellen Tapetenbelägen versehen oder verputzt und gestrichen. In den sanitären Bereichen sind sie abschnittsweise mit einem Wandfliesenbelag ausgestattet.

Die Deckenflächen sind im Wesentlichen mit Dekorrasterplatten verkleidet.

Im Kellergeschoss besteht der Fußboden überwiegend aus einem Estrichbelag mit Schutzanstrich, teilweise aus Fliesen oder Teppich. Die Wandflächen sind teils tapeziert, teils mit Holz verkleidet oder mit einem Fliesenbelag versehen, während einige Bereiche unbehandelt belassen und lediglich deckend gestrichen wurden. Die Deckenfläche im Kellergeschoss ist weitgehend unbehandelt und wurde lediglich gestrichen.

**Fenster** : Im Kellergeschoss befinden sich teilweise bauzeittypische Holzfenster mit Einfachverglasung sowie teilweise Glasbausteine mit Kippflügeln.

In den Wohngeschossen sind weitgehend Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiflügeligen Dreh-Kippflügeln vorzufinden. Zur rückwärtigen Hoffläche (Erdgeschoss) als auch

zur Dachterrasse (Dachgeschoss) führen einflügelige Fenster-Türelement in gleichartiger Ausführung.

Bei den Dachflächenfenstern im Dachraum handelt es sich um Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung.

Rollladen : Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet, die jeweils mit Handgurten und Gurtwicklern versehen sind.

Türen : Hauseingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert eine Aluminiumrahmentüre mit Strukturglasfüllung in einfacher Ausführung und Qualität.

Kelleraußentüre: Bei der Kelleraußentüre handelt es sich um eine einfache Stahlblechtüre mit Stahlzarge. Die Türe weist erhebliche Korrosionen auf.

Kellertüren: Im Kellergeschoss befindet sich eine einfache Röhrenspantüre als auch Holzbrettertüren.

Wohnungseingangstüren: Es sind bauzeittypische Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt als Wohnungseingangstüren, vorhanden, welche den Erfordernissen derartiger Zugangstüren bei weitem nicht gerecht werden.

Innentüren: Als Innentüren fungieren bauzeittypische Kassetentüren mit Holzzargen. Teilweise sind auch Türblätter vorzufinden, welche über einen Lichtausschnitt verfügen.

Sanitärinstallation : In den Bädern sind die üblichen Einrichtungen vorhanden, welche sich jedoch in einem zeitlich überalterten, als auch desolaten und nicht verwendbaren Zustand befinden. Konkret ist ein WC, ein Waschtisch als auch eine Badewanne, jeweils mit einfachen Armaturen, existent. Bereits aus Hygienegründen ist eine Nutzung der vorhandenen Einrichtungen unzumutbar.

## 6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile : → Dachgaube straßenseitig  
→ Außentreppe vom Erdgeschoss zur rückwärtigen Hoffläche  
→ Kelleraußentreppe  
→ Eingangsüberdachung  
→ Dachterrasse

besondere Einrichtungen : Werthaltige besondere Einrichtungen sind nicht existent.

## 6.5.2. PKW-Garage

### 6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente im Bereich der Außenwände sowie Bodenplatte in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

- Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
- Fassade : Das Gebäude ist außenseitig verputzt und deckend gestrichen bzw. straßenseitig mit Fliesen plattiert.
- Innenwände : Innenwände sind nicht existent.
- Dachkonstruktion : Die Garage verfügt über ein Flachdach, welches aus Stahlbeton erstellt ist.
- Dacheindeckung : Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels einer seitlichen Rinne nebst Fallrohren aus Zink.

## 6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang vorhanden; die Leitungen sind auf Putz verlegt (Feuchtrauminstallation).
- Beheizung : Die PKW-Garage ist nicht beheizt.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : Ein Oberbodenbelag ist nicht existent.
- Wandbehandlung : Die Wandflächen sind unbehandelt belassen und deckend gestrichen.
- Deckenbehandlung : Die Deckenfläche ist mit Styroporplatten beklebt.
- Fenster : Seitlich (hofseitig) befindet sich ein Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Tor : Straßenseitig ist ein Rolltor mit elektrischem Antrieb (Röhrenmotor) vorhanden.
- Tür : Seitlich (hofseitig) verfügt die PKW-Garage über eine bauzeittypische Holzbrettertüre.

## 6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.
- besondere Einrichtungen : Werthaltige besondere Einrichtungen sind nicht existent.

## 6.5.3. Schuppen

### 6.5.3.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Streifenfundamente im Bereich der Außenwände sowie Bodenplatte in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Außenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
Fassade	:	Das Gebäude ist außenseitig verputzt und deckend gestrichen.
Innenwände	:	Innenwände sind nicht existent.
Dachkonstruktion	:	Der Schuppen verfügt über ein Flachdach, welches aus Eisenbeton erstellt ist.
Dacheindeckung	:	Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
Dachentwässerung	:	Die Dachentwässerung erfolgt mittels einer seitlichen Rinne nebst Fallrohren aus Zink.

## 6.5.3.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation	:	Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang vorhanden; die Leitungen sind auf Putz verlegt (Feuchtrauminstallation).
Beheizung	:	Der Schuppen ist nicht beheizt.
Lüftung	:	Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
Fußboden	:	Ein Oberbodenbelag ist nicht existent.
Wandbehandlung	:	Die Wandflächen sind unbehandelt belassen und deckend gestrichen.
Deckenbehandlung	:	Die Deckenfläche ist unbehandelt belassen und deckend gestrichen.
Fenster	:	Fenster sind nicht vorhanden.
Tür	:	Der Zugang erfolgt mittels einer bauzeittypischen Holzbrettertüre.

## 6.5.3.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile	:	Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.
besondere Einrichtungen	:	<u>Werthaltige</u> besondere Einrichtungen sind nicht existent.

## 6.5.4. Außenanlagen

übliche Außenanlagen	:	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ einfache Einfriedungen</li><li>➔ versiegelte Fläche</li><li>➔ Außenbeleuchtungseinrichtungen</li><li>➔ gärtnerische Einrichtungen</li><li>➔ Ver- und Entsorgungsleitungen</li><li>➔ etc.</li></ul>
besondere Außenanlagen	:	<u>Werthaltige</u> besondere Außenanlagen sind nicht existent.

## 6.5.5. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Baumängel, Bauschäden,  
Zustandsbesonderheiten :

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen eine erhebliche Überalterung sowie Abnutzungserscheinungen sämtlicher Ausbaugewerke (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Türen, sanitäre Einrichtungen, etc.) festgestellt, deren Umfang über die üblichen Gebrauchsspuren einer Liegenschaft hinausgehen und folglich mittels der Berücksichtigung des Gebäudealters innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren nicht erfasst werden. Dieses ist u. a. dadurch begründet, dass selbst die Alterswertminderung in turnusmäßigen Abständen eine normale Instandhaltung nebst angemessenen Modernisierungen unterstellt, welche im vorliegenden Bewertungsfall zwar erfolgt ist, sich jedoch erneut durch einen desolaten Zustand auszeichnet.

Darüber hinaus sind umfangreiche Mängel und Schäden bzw. sonstige Missstände (Feuchtschäden mit Putzabplatzungen, erneuerungsbedürftige Fenster, unzureichendes Wärmedämmvermögen der Gebäudehülle, Erneuerungsbedarf der sanitären Einrichtungen, Überprüfung und Anpassung an gegenwärtige Erfordernisse der elektrischen Installationseinrichtungen, Erneuerungsbedarf der Hauseingangstüre und Wohnungseingangs-, als auch Wohnungsentüren, etc.) existent.

Bedingt durch den erheblichen Umfang der vorgenannten Missstände wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens auf eine Einzelaufstellung der wertmindernden Zustandsbesonderheiten verzichtet; eine abschließende Auflistung ist im vorliegenden Fall nicht möglich und kann auch vom Wertermittlungssachverständigen nicht gefordert werden. Hierfür sind besonders qualifizierte Gutachter/innen notwendig, welche mit der Erstellung eines sogenannten Bauschadensgutachtens, in deren Rahmen bei Bedarf auch Bauteilöffnungen durchgeführt werden, beauftragt werden.

Diesseits wird empfohlen, die Aufwendungen für die durchzuführenden Sanierungsmaßnahme aufgrund eines Modernisierungs-/Sanierungsplanes, indem gleichfalls individuelle Vorstellungen Berücksichtigung finden, mittels konkreter Kostenvoranschläge zu ermitteln, um den innerhalb dieses Gutachtens in Anrechnung gebrachten Pauschalabschlag entsprechend zu modifizieren.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartig baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

**Im Rahmen der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens werden, soweit marktüblich, die vorhandenen Missstände mittels eines pauschalen Abschlages auf der Grundlage wohn-/nutzflächenbezogener Modernisierungs- und Instandsetzungskosten i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt.** Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten keine regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. **Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten bzw. um ein Bodengutachten.**

Ferner wurde das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht; Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Allgemeinbeurteilung : Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist als überaltert zu bewerten und weist erhebliche Mängel sowie zahlreiche Zustandsdefizite auf, welche eine uneingeschränkte Nutzung erheblich einschränken. Die vorhandene Bausubstanz entspricht in wesentlichen Bereichen nicht mehr den heutigen technischen, energetischen und wohnwirtschaftlichen Anforderungen. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde eine umfassende Modernisierung oder Sanierung in Betracht ziehen bzw. durchführen müssen, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Ohne entsprechende Maßnahmen ist eine dauerhafte Inanspruchnahme nur eingeschränkt möglich und es besteht das Risiko weitergehender Substanzverluste sowie steigender Instandhaltungsaufwendungen.

Anmerkung: : Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

## 7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

### 7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. November 2024 mit vollständigem örtlichen Aufmaß im Bereich der Wohneinheiten Nr. 1 und Nr. 2 für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnung der Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 3 erfolgte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung im Wesentlichen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen.

#### Wohneinheit Nr. 1:

1.)	Wohnungsdiele:	3,12 m	x	2,15 m	=	6,71 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	6,71 m <sup>2</sup>	
2.)	Badezimmer:	1,64 m	x	1,69 m	=	2,77 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	2,77 m <sup>2</sup>	
3.)	Küche:	3,46 m	x	3,96 m							
		-	0,40 m	x	0,46 m						
		+	0,80 m	x	1,00 m	=	14,32 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	14,32 m <sup>2</sup>
4.)	Abstellraum:	0,83 m	x	0,67 m	=	0,56 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	0,56 m <sup>2</sup>	
5.)	Esszimmer:	3,16 m	x	4,04 m							
		+	3,91 m	x	1,46 m						
		-	0,26 m	x	0,40 m	=	18,37 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	18,37 m <sup>2</sup>
6.)	Schlafzimmer:	3,86 m	x	4,39 m	=	16,95 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	16,95 m <sup>2</sup>	
7.)	Wohnzimmer:	3,88 m	x	4,06 m							
		-	0,31 m	x	0,38 m						
		+	2,04 m	x	1,34 m	=	18,37 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	18,37 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt = 78,05 m<sup>2</sup>**

#### Wohneinheit Nr. 2:

1.)	Wohnungsdiele:	3,15 m	x	2,15 m	=	6,77 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	6,77 m <sup>2</sup>	
2.)	Badezimmer:	1,64 m	x	1,72 m	=	2,82 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	2,82 m <sup>2</sup>	
3.)	Küche:	3,47 m	x	3,94 m							
		-	0,40 m	x	0,45 m						
		+	0,87 m	x	0,98 m	=	14,34 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	14,34 m <sup>2</sup>
4.)	Abstellraum:	0,85 m	x	0,64 m	=	0,54 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	0,54 m <sup>2</sup>	
5.)	Esszimmer:	3,20 m	x	4,02 m							
		+	3,91 m	x	1,48 m						
		-	0,25 m	x	0,41 m	=	18,55 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	18,55 m <sup>2</sup>
6.)	Wohnzimmer:	3,87 m	x	4,39 m	=	16,99 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	16,99 m <sup>2</sup>	
7.)	Schlafzimmer:	3,89 m	x	4,05 m							
		-	0,35 m	x	0,43 m						
		+	2,04 m	x	1,30 m	=	18,26 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	18,26 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt = 78,27 m<sup>2</sup>**

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

## Wohneinheit Nr. 3:

1.)	Wohnungsdiele:	3,22 m	x	2,00 m	=	6,44 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	6,25 m <sup>2</sup>
2.)	Badezimmer:	1,70 m	x	1,75 m						
	-	0,85 m	x	0,50 m	=	2,55 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	2,47 m <sup>2</sup>
3.)	Küche:	4,00 m	x	3,50 m						
	-	0,40 m	x	0,45 m						
	+	1,00 m	x	1,00 m	=	14,82 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	14,38 m <sup>2</sup>
4.)	Abstellraum:	0,90 m	x	0,70 m	=	0,63 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	0,61 m <sup>2</sup>
5.)	Wohnzimmer:	3,17 m	x	3,73 m						
	+	1,35 m	x	0,65 m						
	-	0,25 m	x	0,41 m	=	12,60 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	12,22 m <sup>2</sup>
6.)	Kinderzimmer:	3,70 m	x	3,72 m						
	+	1,35 m	x	0,65 m	=	14,64 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	14,20 m <sup>2</sup>
7.)	Schlafzimmer:	3,70 m	x	4,49 m						
	-	0,35 m	x	0,43 m						
	+	2,00 m	x	1,30 m	=	19,06 m <sup>2</sup>	x	0,97	=	18,49 m <sup>2</sup>
8.)	Dachterrasse:	1,50 m	x	4,00 m	=	6,00 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	1,50 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt = 70,12 m<sup>2</sup>**

## Wohnfläche insgesamt:

1.)	Wohneinheit Nr. 1:	siehe oben	=	78,05 m <sup>2</sup>
2.)	Wohneinheit Nr. 2	siehe oben	=	78,27 m <sup>2</sup>
3.)	Wohneinheit Nr. 3	siehe oben	=	70,12 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche "Dreifamilienwohnhaus insgesamt" = 226,44 m<sup>2</sup>**

## 7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgende Berechnung weicht teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

### PKW-Garage:

$$\begin{array}{rcllcl} 1.) \text{ Erdgeschoss:} & & 3,80 \text{ m} & \times & 6,00 \text{ m} \\ & - 0,5 \times & 1,90 \text{ m} & \times & 0,50 \text{ m} & = & 22,33 \text{ m}^2 \end{array}$$

---

<b>BGF "PKW-Garage"</b>	<b>=</b>	<b>22,33 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	----------	----------------------------

---

### Schuppen:

$$\begin{array}{rcllcl} 1.) \text{ Erdgeschoss:} & & 3,50 \text{ m} & \times & 2,20 \text{ m} \\ & - 0,5 \times & 0,75 \text{ m} & \times & 2,20 \text{ m} & = & 6,88 \text{ m}^2 \end{array}$$

---

<b>BGF "Schuppen"</b>	<b>=</b>	<b>6,88 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	----------	---------------------------

---

## 8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

### 8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage und Schuppen** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil in diesem Verfahren bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) durchgeführt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Ertragswert abzuleiten, da das Bewertungsobjekt in seinen Eigenschaften erstrangig auf eine ertragsorientierte Nutzung ausgerichtet ist; der Sachwert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

## 9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

### 9.1. Bodenrichtwerte

#### 9.1.1. Wohnbaufläche

##### Vorbemerkung

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

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

##### Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

**225 €/m<sup>2</sup>**

##### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47169
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• II-III
wertrelevante Geschossflächenzahl: (§16 Absatz 4 ImmoWertV 21)	• 0,8
Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 2-3
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

##### Bodenwert

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

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## 9.1.2. Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche)

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

Entsprechend den Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht des vorgenannten Gremiums wurde bei der Kaufpreisauswertung derartiger Kauffälle der Zusammenhang zwischen dem „Wertverhältnis zum lagetypischen Bodenrichtwert“ zu der „Größe der Hausgartenfläche“ mit der logarithmischen Funktion  $y = - 0,038 \times \ln(x) + 0,370$  (mit  $x =$  Größe der Hausgartenfläche) dargestellt.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ rd. 77 m<sup>2</sup> (siehe hierzu „9.2. Bewertungsteilbereiche“ dieses Verkehrswertgutachtens), so dass

**rd. 20,5 %**

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

## 9.2. Bewertungsteilbereiche

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

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 30 m Grundstückstiefe)	Dreifamilienwohnhaus, PKW-Garage, Schuppen	365 m <sup>2</sup>
hausnahes Gartenland (ab 30 m Grundstückstiefe)	Holzgartenlaube, Garten	77 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>442 m<sup>2</sup></b>

### Hinweis:

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

## 9.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 20.11.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,82
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= Reihenendhaus
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 442 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 365 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 30,0 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 225,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.11.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 0,95	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,16 €/m <sup>2</sup>	E2
WGFZ	0,8	0,82	× 1,01	E3
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	442	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2-3	2	× 1,00	
Tiefe (m)	30,0	30,0	× 1,00	E4
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,95	E5
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= 211,25 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>= 211,25 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 365 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 77.106,25 €</b> <b><u>rd. 77.100,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“  
beträgt zum Wertermittlungsstichtag **20.11.2024** insgesamt

**77.100,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### **E1**

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

#### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		20.11.2024			
BRW-Stichtag	-	01.01.2024			
Zeitdifferenz	=	0,89	Jahre		
Bodenwertdynamik b	x	3,08	%/Jahr		
insgesamt		2,74	%		

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03**

#### **E2**

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

#### **E3**

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten und beträgt im vorliegenden Fall **1,01**.

#### **E4**

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

#### **E5**

Im Vergleich zu einem regelmäßig zugeschnittenen Grundstück ergeben sich bei unregelmäßig

zugeschnittenen Grundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Gemäß vorliegender Fachliteratur (Sprengnetter Immobilienbewertung – Kommentar und Handbuch, etc.) ist bei derartigen Grundstücken der Wertabschlag grundsätzlich sachverständig zu schätzen, pauschalierte Empfehlungen bestehen nicht. Folge dessen ergibt sich die Höhe des Abschlages aufgrund der im Einzelfall vorliegenden Situation des Grundstückszuschnittes.

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

## Anmerkungen

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

## 9.4. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	
Lagetypischen (zonaler) beitragsfreier Bodenrichtwertes (€/m <sup>2</sup> )	225,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Nutzung Hausgarten (siehe „9.1.2. Hausnahes Gartenland (Hausgartenfläche)“ dieses Gutachtens)	x 0,205
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	= 46,13 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 46,13 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x 77,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 3.552,01 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 3.552,01 €</b> <b>rd. 3.600,00 €</b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag **20.11.2024** insgesamt

**3.600,00 €**

## Anmerkungen

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

## 10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	78,05		7,30	569,77	6.837,24
	2	Wohnung OG	78,27		6,65	520,50	6.246,00
	3	Wohnung DG	70,12		6,65	466,30	5.595,60
PKW-Garage	4	Garage EG		1,00	50,00	50,00	600,00
<b>Summe</b>			<b>226,44</b>	<b>1,00</b>		<b>1.606,57</b>	<b>19.278,84</b>

**Rohertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**19.278,84 €**

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup> (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben) pauschal = 46,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 78,05 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = 1.077,09 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 78,27 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = 1.080,13 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 70,12 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = 967,66 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben) pauschal = 104,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1-4 (siehe oben): 2,0 % x 19.278,84 € = 385,58 €

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup>

– **4.713,46 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **14.565,38 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**2,70 % von 77.100,00 €**

– **2.081,70 €**

(Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> x Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung))

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **12.483,68 €**

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

bei LZ = **2,70 %** Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>

und RND = **39** Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

× **23,933**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **298.771,91 €**

**beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs**

„Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **77.100,00 €**

**vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich**

„Wohnbaufläche“

= **375.871,91 €**

**Übertrag**

= **375.871,91 €**

<b>Übertrag</b>	=	<b>375.871,91 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>7.)</sup></b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>375.871,91 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>8.)</sup></b>	-	<b>189.830,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>3.600,00 €</b>
<b>Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024</b>	=	<b>189.641,91 €</b>
	rd.	<b>190.000,00 €</b>

### 10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### 1.) Fläche

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes bzw. der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Duisburg durchgeführt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

#### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der zuständige Gutachterausschuss den Liegenschaftszinssatz basierend auf dem Mietspiegel der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021) ermittelt bzw. abgeleitet hat. Dieser Mietspiegel ist aufgrund der notwendigen Modellkonformität auch in diesem Fall als Berechnungsgrundlage heranzuziehen. Die Anpassung an das zum Bewertungsstichtag maßgebliche Preisniveau erfolgte fachgerecht auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex, wodurch eine sachgerechte und marktgerechte Bewertung zum Bewertungsstichtag sichergestellt wird.

#### 3.) Rohertrag

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

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

#### 4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 24,4 % des Rohertrages.

## 5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses durch Anwendung der Regressionsgleichung  $LZS = 3,364 \times Ln(RND) - 9,596$  (LZS = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer) bestimmt.

Demnach ergibt sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungszeit von 39 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 2,72 % ==> rd. 2,7 %.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

## 6.) Restnutzungsdauer

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

Als Restnutzungsdauer wird 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 Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

**Die Restnutzungsdauer orientiert sich beim Ertragswertverfahren an dem Hauptgebäude (=Dreifamilienwohnhaus).**

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus**

Das (gemäß Bauakte) 1929 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 „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 11 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	1,0	0,0	
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	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
<b>Summe</b>		<b>1,0</b>	<b>10,0</b>	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1929 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

## 7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des

Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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. D.h. 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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktconformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Unterstellte Modernisierungen einschl. Behebung sonstiger Mängel und Schäden</b>	<b>-189.000,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreifamilienwohnhaus -189.000,00 €</li> </ul>	
<b>Weitere Besonderheiten</b>	<b>-830,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werteinfluss des Überbaus (siehe „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens) -230,00 €</li> <li>▪ Gebäudeeinmessung des Schuppens -600,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-189.830,00 €</b>

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Dreifamilienwohnhaus“**

Modernisierungskosten u. ä:	
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)	1.150,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 226,44 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 260.406,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 260.406,00 €
<b>Übertrag</b>	<b>= 260.406,00 €</b>

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Übertrag	=	260.406,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	221.345,10 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$	=	<b>221.345,10 €</b>
relative regionalisierte Neubaukosten		3.190,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	226,44 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	722.343,60 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,31
Erstnutzungsfaktor		1,25

## Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 387.832,85 €	x	0,31	x (1,25 – 1) = <b>30.057,05 €</b>

## Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		16,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	226,44 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	x	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	<b>1.811,52 €</b>

## Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	221.345,10 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	30.057,05 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.811,52 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungs Aufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]</b>	=	<b>–189.476,53 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–189.000,00 €</b>

## 11. SACHWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

#### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## 11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilien- wohnhaus	PKW-Garage	Schuppen
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	1.707,00 €/m <sup>2</sup> WF	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF	221,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		22,33 m <sup>2</sup>	6,88 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	226,44 m <sup>2</sup>		
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+	8.250,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	394.783,08 €	8.150,45 €	1.520,48 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI) 20.11.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	726.400,87 €	14.996,83 €	2.797,68 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	726.400,87 €	14.996,83 €	2.797,68 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		39 Jahre	15 Jahre	29 Jahre
• prozentual		51,25 %	81,25 %	63,75 %
• Faktor	x	0,4875	0,1875	0,3625
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	354.120,42 €	2.811,91 €	1.014,16 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 357.946,49 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen  
und sonstigen Anlagen<sup>8.)</sup> + 10.738,39 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 368.684,88 €**

**beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs  
„Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 77.100,00 €**

**vorläufiger Sachwert = 445.784,88 €**

**Sachwertfaktor<sup>9.)</sup> x 0,87**

**Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge<sup>10.)</sup> - 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 387.832,85 €**

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>387.832,85 €</b>
-----------------	----------	---------------------

<b>Übertrag</b>	=	<b>387.832,85 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>11.)</sup></b>	-	<b>189.830,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>3.600,00 €</b>
<b>Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024</b>	=	<b>201.602,85 €</b>
	rd.	<b>202.000,00 €</b>

## 11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

### 2.) Berechnungsbasis

#### Wohnhaus:

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

#### Nebengebäude:

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

### 3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Bezeichnung	Durchschnittliche Herstellungskosten
<b>Zuschläge zu den Herstellungskosten</b>	<b>0,00€</b>
<b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>	
▪ Dachgaube straßenseitig	2.500,00 €
▪ Außentreppe vom Erdgeschoss zur rückwärtigen Hoffläche	750,00 €
▪ Kelleraußentreppe	1.500,00 €
▪ Eingangsüberdachung	1.000,00 €
▪ Dachterrasse	2.500,00 €
<b>Besondere Einrichtungen</b>	<b>0,00€</b>
<b>Summe</b>	<b>8.250,00 €</b>

### 4.) Baupreisindex

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

### 5.) Baukostenregionalfaktor

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

### 6.) Gesamtnutzungsdauer

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

### 7.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus**

Siehe hierzu Fußnote 6.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Garage**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1959 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1959 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppen**

Das (gemäß Bauakte) 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1973 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

## **8.) Außenanlagen**

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines Pauschalansatzes in Anrechnung gebracht. Die Grundlage dafür bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg, in dem der Wert der Außenanlagen bei den Modellparametern des Sachwertfaktors mit 2,0 % bis 8,0 % vom Gebäudezeitwert angegeben ist. Für einfache Außenanlagen weist der Marktbericht bei Mehrfamilienwohnhäuser einen Pauschalansatz von 3,0 % vom Gebäudezeitwert aus, welcher der Unterzeichnende im vorliegenden Fall für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen erachtet.

<b>Außenanlagen</b>	<b>vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)</b>
▪ prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (357.946,49 €)	10.738,39 €
<b>Summe</b>	<b>10.738,39 €</b>

## 9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist eine Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die Marktlage erforderlich. Dies erfolgt durch die Anwendung eines Sachwertfaktors, der als Zu- oder Abschlag auf den errechneten Sachwert angesetzt wird. Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für die Stadt Duisburg haben gezeigt, dass die Höhe des Sachwertfaktors im Wesentlichen von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt.

Da für Dreifamilienwohnhäuser seitens des Gutachterausschusses keine spezifischen Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, erfolgt innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens eine hilfswise Orientierung an den für Zweifamilienwohnhäuser ermittelten Sachwertfaktoren. Zur Bestimmung dieser Anpassungsfaktoren hat der Gutachterausschuss für die Stadt Duisburg typische Kauffälle von Zweifamilienhäusern analysiert, dabei den jeweiligen Sachwert berechnet und mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen verglichen. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde im Grundstücksmarktbericht durch die logarithmische Funktion „ $y = -0,285 \times \ln(x) + 4,577$ “ beschrieben.

Auf Basis dieser Funktion ergibt sich für einen vorläufigen Sachwert von 445.784,88 € ein Sachwertfaktor von rd. 0,87, was einem Abschlag von 13 % entspricht.

Obwohl es sich im vorliegenden Fall um ein Dreifamilienwohnhaus handelt, wird der genannte Sachwertfaktor als übertragbar und sachgerecht erachtet. Die Anwendung dieses Faktors erscheint aufgrund der strukturellen Ähnlichkeit der Gebäudetypen und der markttypischen Bewertungszusammenhänge angemessen.

## 10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung.

Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Röttgersbachstraße 45 in 47167 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Hamborn“, Stadtteil „Röttgersbach“, und umfasst das Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224“. Das Grundstück weist eine Größe von 442 m<sup>2</sup> auf und ist überwiegend mit einem Dreifamilienwohnhaus sowie Nebenanlagen bebaut.

Das Wohngebäude wurde in 2½-geschossiger Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Wohnfläche von rund 226,44 m<sup>2</sup>. Es weist einen überalterten Zustand mit erheblichen Instandhaltungsrückständen auf und erfordert umfassende Sanierungsmaßnahmen in mehreren Gewerken. Neben deutlichen Abnutzungserscheinungen sind auch Mängel und Schäden erkennbar, die eine uneingeschränkte Nutzung ohne vorherige Modernisierung nur mit erheblichen Einschränkungen gewährleisten. Dazu zählen insbesondere Feuchteschäden, unzureichende Wärmedämmung, veraltete technische Installationen sowie desolate sanitäre Einrichtungen.

Die Nebengebäude verfügen über einfache Ausstattungsmerkmale und befinden sich weitgehend in einem bauzeittypischen Erhaltungszustand.

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

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 20. November 2024 ermittelt:

<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>190.000 €</b>
<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>202.000 €</b>

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb 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 und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur Plausibilitätsprüfung hinzugezogen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in ebenfalls guter Qualität (gute Vergleichsmieten, angemessener Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Entscheidend im Rahmen der Verkehrswertableitung sind jedoch im vorliegenden Fall die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen**, nach denen aufgrund der Objektart (Renditeobjekt) die **Zugrundelegung des Ertragswertes für die Ableitung des Verkehrswertes ausschlaggebend ist**. Der ermittelte Sachwert weicht lediglich um rd. rd. 6,3 % vom Ertragswert ab, so dass der Ertragswert als plausibel zu klassifizieren ist.

**Ausgehend vom Ertragswert ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage und Schuppen bebauten Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 224“ und der postalischen Anschrift „Röttgersbachstraße 37 in 47169 Duisburg“ zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2024 auf:**

**190.000 €**

(in Worten: EINHUNDERTNEUNZIGTAUSEND EURO)

## 13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 25. Februar 2025



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

**14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

**Anlage 1: Übersichtskarten ..... 67**

**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 69**

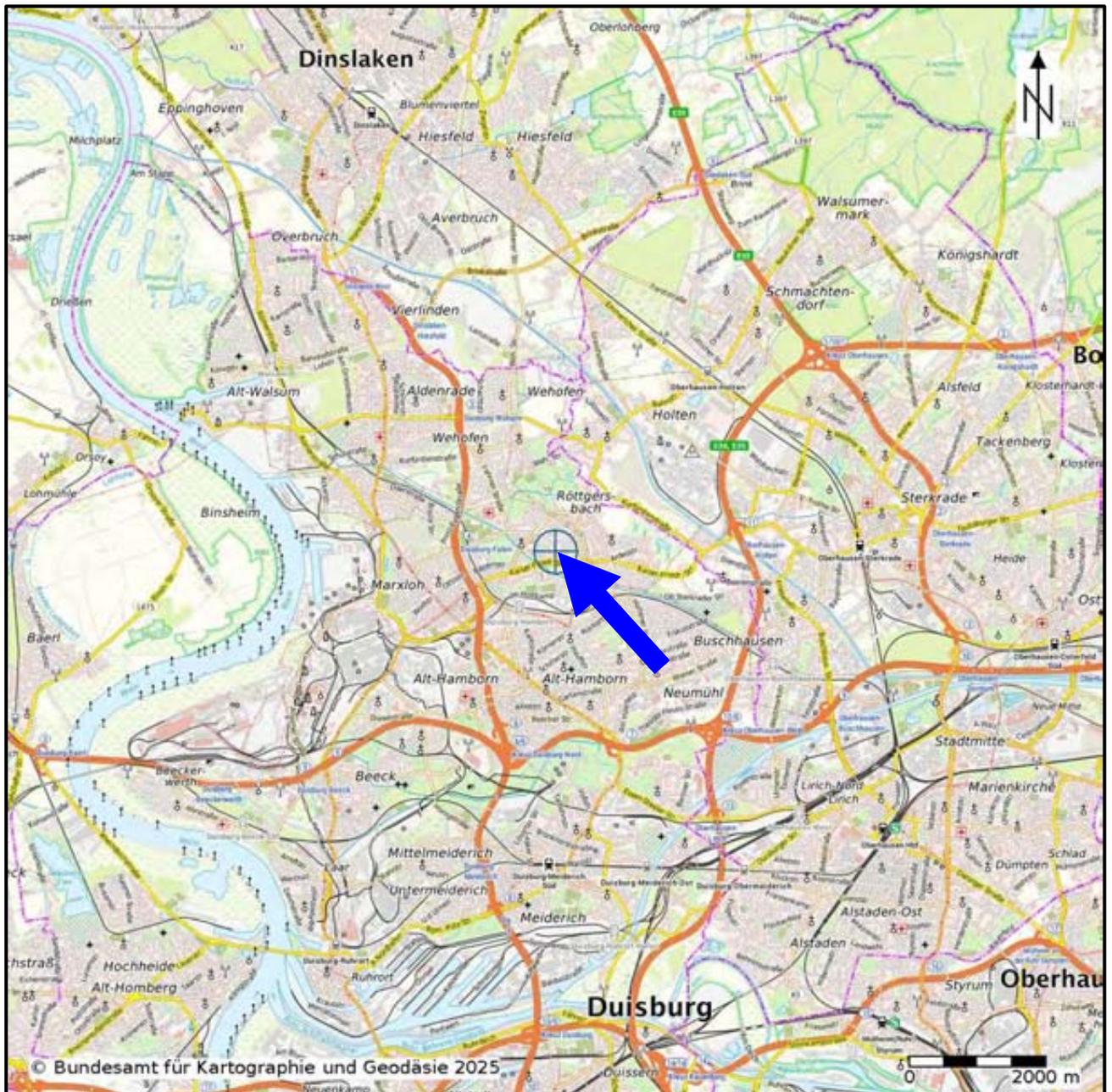
**Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 70**

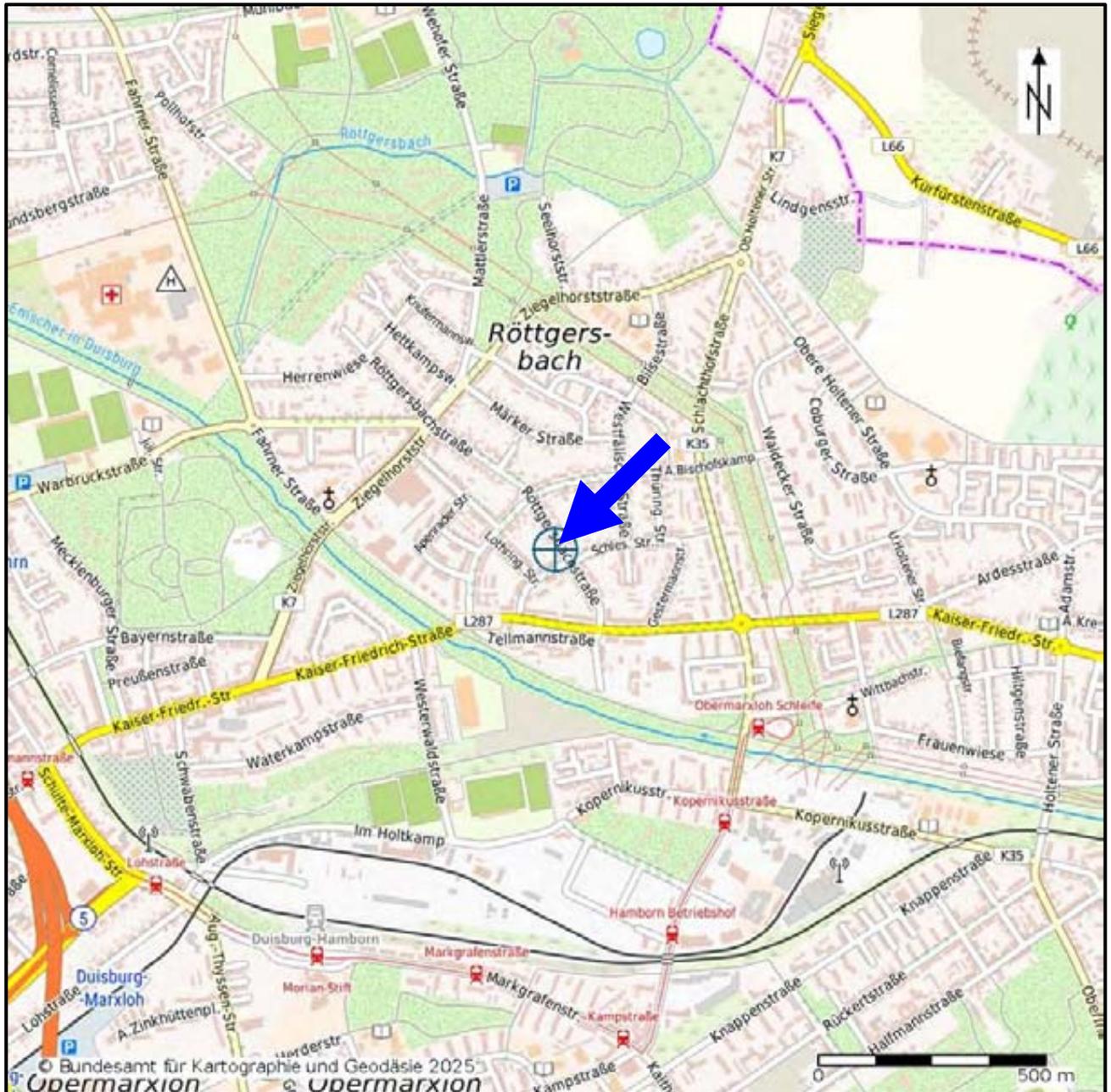
**Anlage 4: Bauzeichnungen ..... 72**

**Anlage 5: Fotonachweis ..... 76**

**Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 87**

**Anlage 1: Übersichtskarten**





**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

## Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Dgr. Oberbürgermeister  
**Amt für Baurecht und .....**  
**betrieblichen Umweltschutz**  
Untere Bodenschutzbehörde  
63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg

DuisBURG  
am Rhein

Eingegangen  
22. AUG. 2024  
Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. A. Theussen

19. Aug. 2024

Dipl.-Ing. Andreas Theussen  
Sachverständiger für Grundstücke und Gebäude  
Graf-Gumprecht-Straße 22  
46519 Alpen

[REDACTED]

man f. d.  
Auskunft

**Grundstück: Röttgersbachstr. 37**  
**Gemarkung: Hamborn, Flur: 4, Flurstück: 224**

**Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen**

Sehr geehrter Herr Theussen,

nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

**Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden**  
Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Friedrich-Wilhelm-Str. 95  
Duisburg  
Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag, nach Absprache

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

Call Duisburg  
02 03 94 00 0  
Servicetelefon der Stadt

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

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

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

#### Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

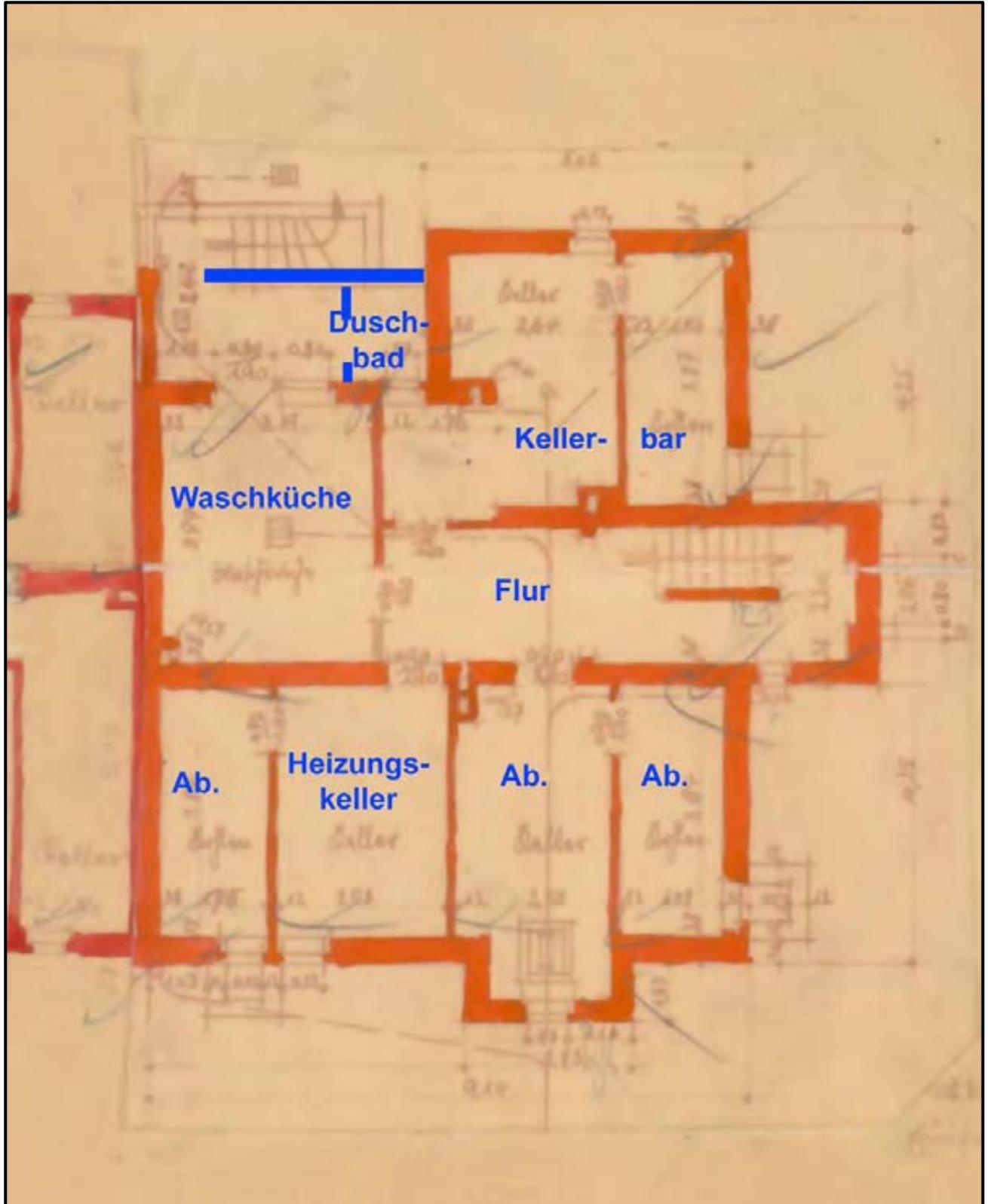
Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstoffgehalten und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit)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

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

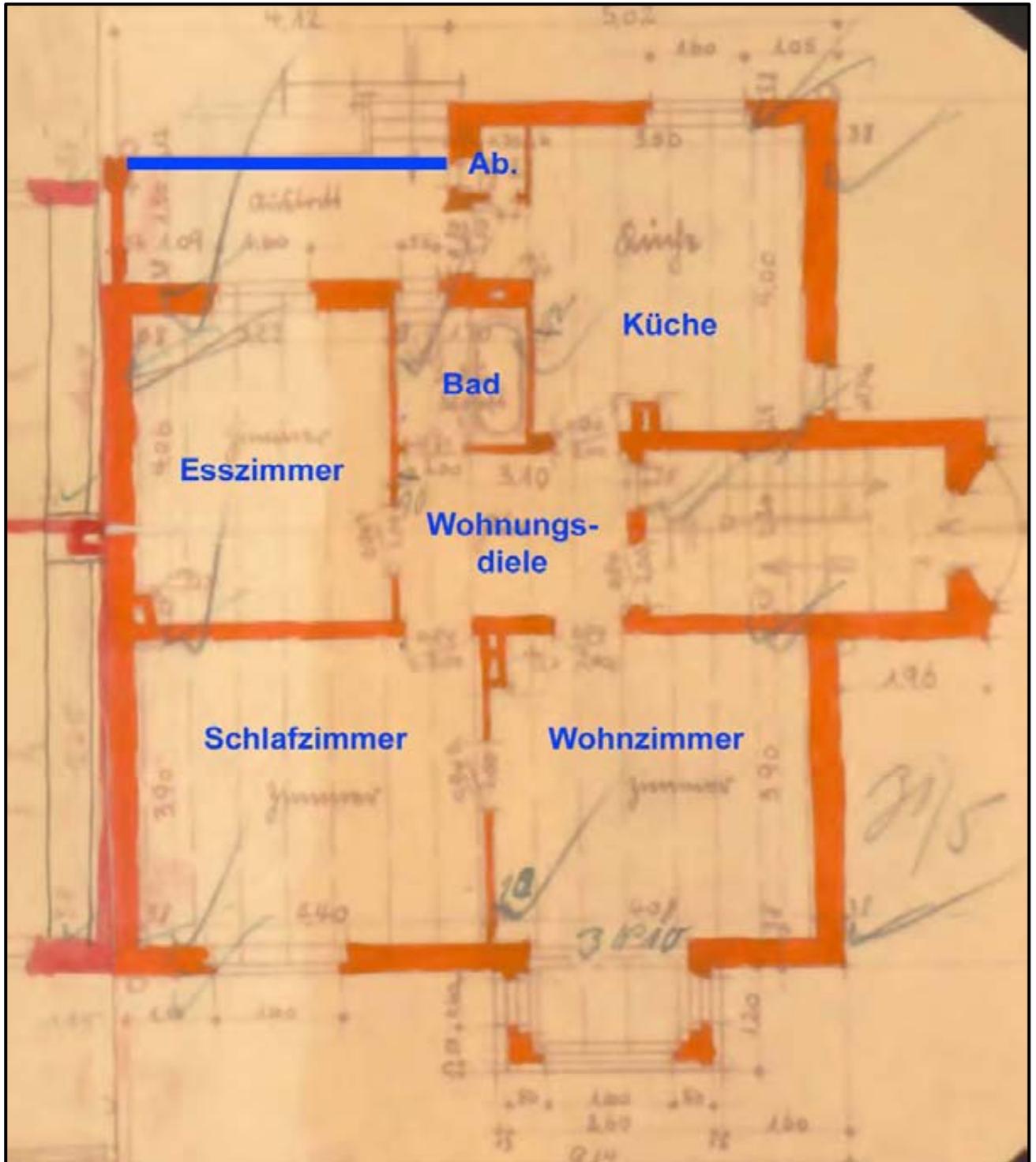


## Anlage 4: Bauzeichnungen

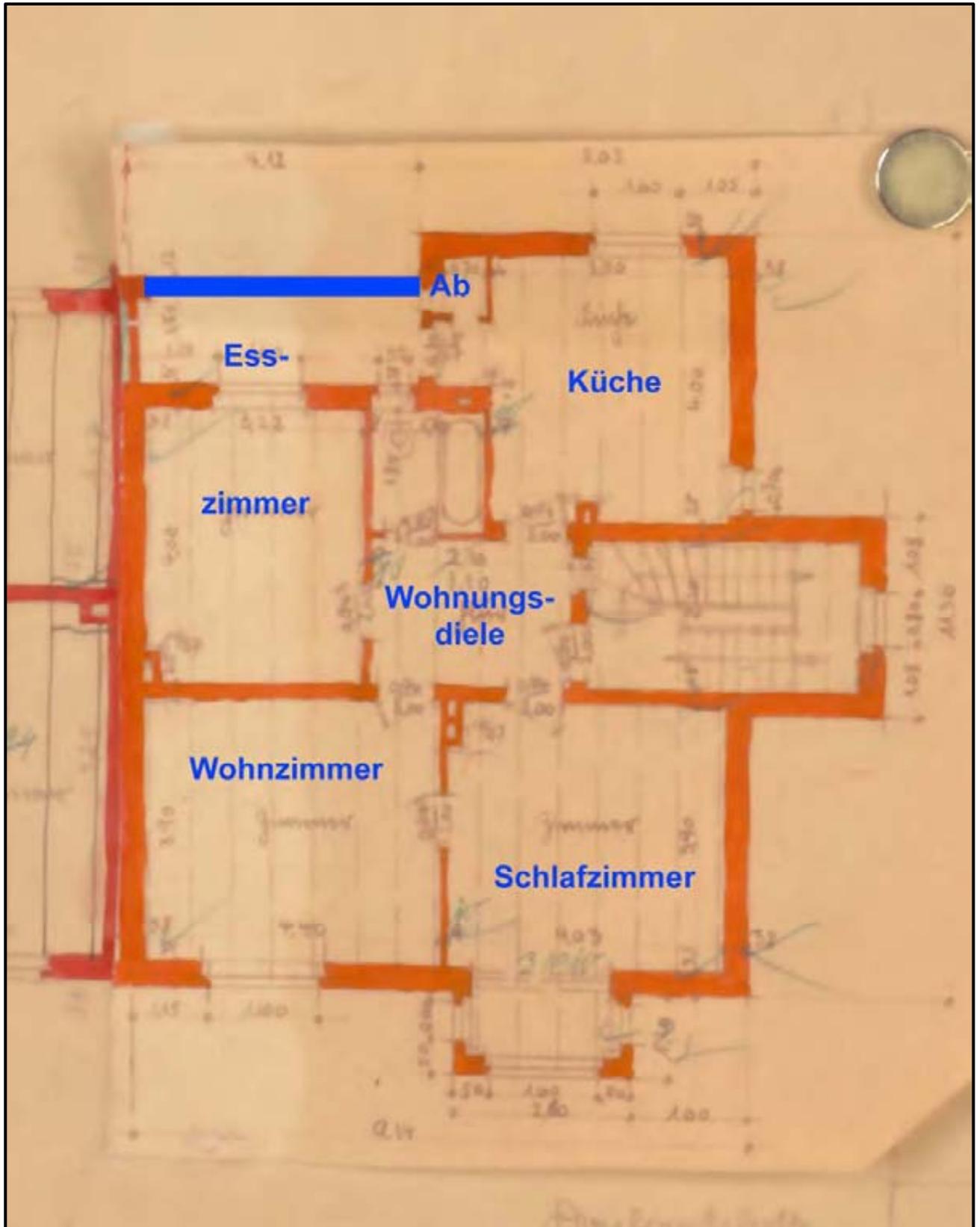
Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisszeichnungen geringfügige Abweichungen zum Bestand aufweisen.



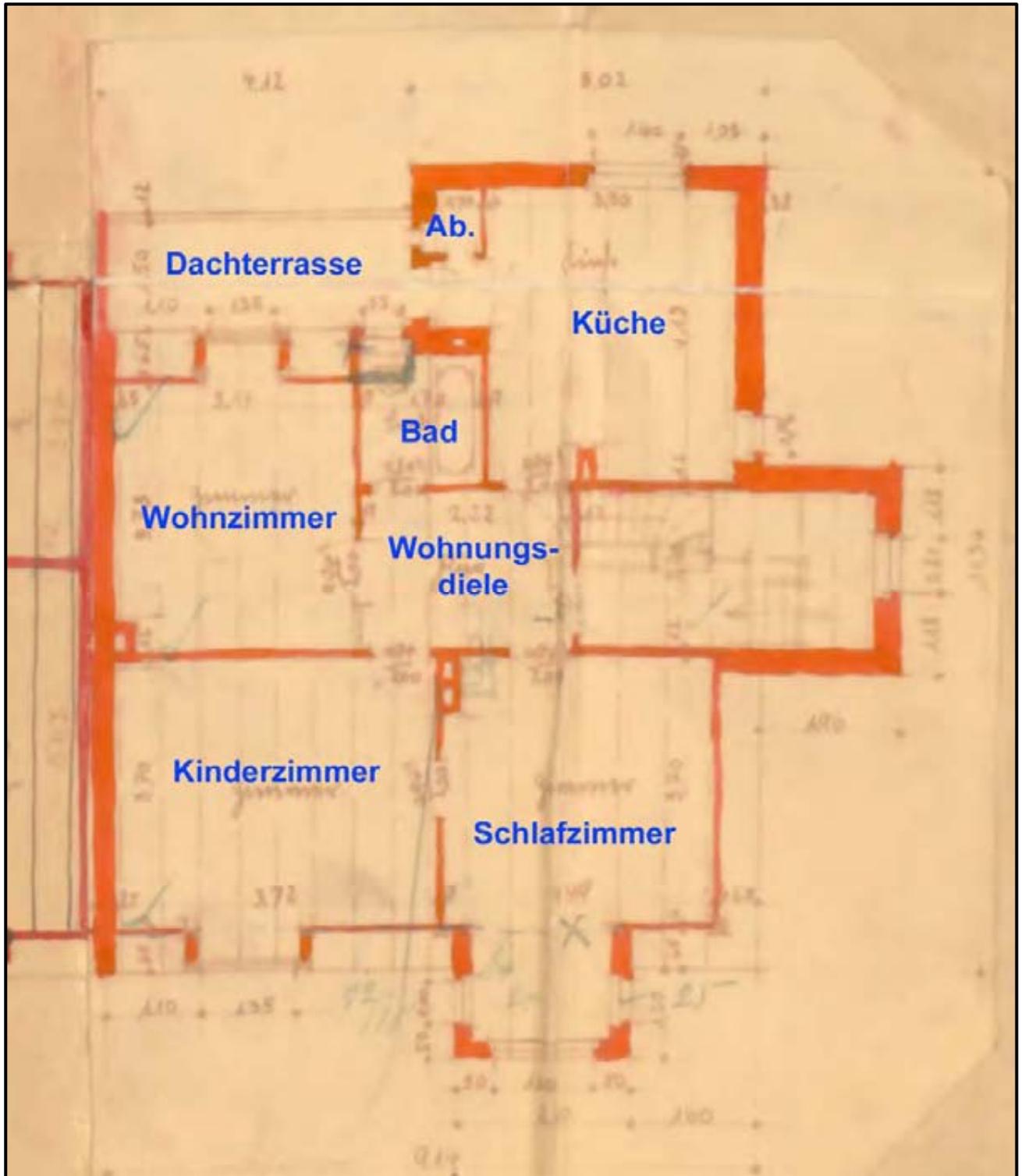
## -Kellergeschoss-



**-Erdgeschoss-**



**-Obergeschoss-**



**-Dachgeschoss-**

**Anlage 5: Fotonachweis**



Nordost-Ansicht



Nord-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Kellerbar



Heizungsanlage



Waschkeller



Duschbad im Kellergeschoss



Wohneinheit Nr. 1: Wohnungsdiele



Wohneinheit Nr. 1: Küche



Wohneinheit Nr. 1: Esszimmer



Wohneinheit Nr. 1: Badezimmer



Wohneinheit Nr. 2: Wohnungsdiele



Wohneinheit Nr. 2: Küche



Wohneinheit Nr. 2: Badezimmer



Dachraum



PKW-Garage



PKW-Garage



Schuppen



Schuppen



Holzgartenlaube



Holzgartenlaube

## **Anlage 6: Literaturverzeichnis**

(keine abschließende Auflistung)

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**GEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

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

---

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

---

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

---

- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

---

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)

---

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

---

- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

---

- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

---

- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.