

# Lars Wegmann

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg  
Zwangsversteigerung  
Postfach 10 01 10  
47001 Duisburg

Datum: 27. November 2024  
Az.: 653 K 30-24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht  
in 47279 Duisburg, Zum Holzenberg 3**



Der erbbauzinsfreie unbelastete Verkehrswert des Erbbaurechts  
wurde zum Stichtag 03.09.2024 ermittelt mit rd.  
**26.000 €.**

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

Bismarckstr. 142 • 47057 Duisburg  
Tel.: 0203 374033 • Fax: 0203 374044  
E-Mail: [info@sv-wegmann.de](mailto:info@sv-wegmann.de)  
[www.sv-wegmann.de](http://www.sv-wegmann.de)

Steuernummer: 109-5221/0200

Commerzbank Duisburg  
IBAN DE72 3507 0024 0491 4214 00  
BIC DEUTDE3350  
St.-Nr.: 109-5221/0200

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
2.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags .....	8
2.5.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts .....	8
2.5.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts .....	8
2.5.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts .....	8
2.5.4	Erbbauzins .....	8
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Großräumige Lage .....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
3.1.3	Beurteilung der Lage .....	12
3.2	Gestalt und Form .....	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	13
3.4	Privatrechtliche Situation .....	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	15
3.5.3	Weitere künftige Entwicklung .....	16
3.5.4	Bauordnungsrecht .....	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>18</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	18
4.2	Einfamilienhaus .....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
4.3	Nebengebäude .....	21
4.4	Bauzahlen .....	21
4.5	Außenanlagen .....	21

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	22
5.2	Erbbaurecht und Erbbauzins .....	22
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	22
5.3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
5.3.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.3.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.3.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
5.3.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	24
5.4	Bodenwertermittlung .....	25
5.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück .....	25
5.4.2	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht .....	26
5.5	Sachwertermittlung .....	27
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
5.5.3	Sachwertberechnung .....	31
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	32
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>38</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	38
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>39</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein Erbbaurecht im Ortsteil Bissingheim des Stadtbezirks Duisburg-Süd, bebaut mit einem im Jahr 1934 errichteten freistehenden Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss sowie einer freistehenden Fertigarage. <b>Das Erbbaurecht endet durch Zeitablauf am 31. Dezember 2025.</b>
	Die baulichen Anlagen sowie das Grundstück vermitteln einen vernachlässigten Gesamteindruck. Das Gebäude stand zum Stichtag leer, war aber noch nicht vollständig geräumt.
Baujahr:	Einfamilienhaus 1934 (gemäß Bauakte) Garage 1990 (gemäß Bauakte)
Grundstücksgröße:	962 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	Leerstand
Mietverhältnisse:	Zwangsversteigerungsvermerk
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Erbbauzins
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte
Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:	gezahlt bzw. abgegolten
Wertermittlungsstichtag:	03.09.2024
Verkehrswert (gesamt):	26.000 €
Sachwert Hausgrundstück:	26.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	Nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Fertiggarage; Leerstand; nur noch geringe Restlaufzeit des Erbbaurechts
Objektadresse:	Zum Holzenberg 3 47279 Duisburg
Grundbuchangaben:	Erbbau-Grundbuch von Huckingen, Blatt 3474, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 25, Flurstück 98, zu bewertende Fläche 962 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg
	Auftrag vom 30.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Erbbauberechtigte:	Xxx Xxx Xxx
	Xxx Xxx Xxx
	in Erbengemeinschaft

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.
	Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	03.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren eingeschränkt. Der Dachboden konnte nur eingeschränkt besichtigt werden.

#### Hinweis

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

*Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- xxxx
- Herr xxxx
- Frau xxxx
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 653 K 30-24) vom 30.07.2024
- **Kopie des Erbbaugrundbuchs** von Huckingen, Blatt 3474 (Abdruck vom 08.03.2024)

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 31.07.2024 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)

- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Erbbaurechtsvertrag vom 09.11.1935 / 30.11.1936**
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

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

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

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 31.07.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligten oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben.

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

Der eingetragene Erbbauzins ist ggf. zusätzlich zum unbelasteten Verkehrswert durch Bietinteressenten zu berücksichtigen.

## 2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

### 2.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom:	30.11.1936
Laufzeit:	Beginn des Erbbaurechts: 21.03.1937 (Datum des Grundbucheintrags); Laufzeit bis: 31.12.2025; Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 88 Jahre

### 2.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts:	gesamtes Grundstück;
vereinbarte Nutzung:	Wohnen

### 2.5.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);</li> <li>• Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);</li> <li>• Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);</li> <li>• Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;</li> <li>• Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG)</li> <li>• Heimfall, wenn der Erbbauberechtigte aus dem Dienst der Deutschen Reichsbahn ausscheidet, soweit nicht das Ausscheiden durch Invalidität oder Arbeitsmangel verursacht wird.</li> </ul>
besondere Vereinbarungen:	Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf: Siedlungsanwesen gemäß der genehmigten Baupläne vom Dezember 1934
Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:	2/3 des gemeinen Werts des Bauwerks

### 2.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	17,30 Reichsmark (RM) / Jahr, entsprechend 3 % von 577,20 RM
derzeit gezahlter Erbbauzins:	Der aktuell zu zahlende Erbbauzins konnte nicht ermittelt werden.
Sicherung:	Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast

Bietinteressenten wird empfohlen, sich vor Vermögensdisposition mit dem Erbbaurechtsvertrag auseinanderzusetzen.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.832 Einwohnern (Stand: 31.03.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 128.814 Einwohnern bei 25,3 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befand sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. In der Vergangenheit waren regelmäßige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW nötig, was wiederum zu erheblichen Einsparungen in öffentlichen Bereichen führte und im Haushaltssicherungskonzept, unter der Aufsicht der Bezirksregierung, gipfelte. In den letzten Jahren ist jedoch eine positive finanzielle Entwicklung festzustellen. Unter anderem hat die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2014 einen ausgeglichenen Haushalt und konnte aus dem Haushaltssicherungskonzept der Bezirksregierung entlassen werden. Die aktuellsten Haushaltszahlen des Geschäftsjahrs 2023 bestätigen den Trend. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem bilanziellen Überschuss von 115,7 Mio. Euro abgeschlossen werden und lies das Eigenkapital der Stadt auf 315,9 Mio. Euro ansteigen. Dies verschafft der Stadt für die Zukunft erhebliche Spielräume für kommunale Investitionen. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg trotz der seit 2022 gesunkenen Gewerbesteuer von 520 % auf aktuell 505 % weiterhin zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den

bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. Thyssen-Krupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: "Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035") mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im September 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,6 % bzw. 6,0 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunkenen, aber weiterhin hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Immobilie/des Wertermittlungsobjektes an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu beurteilen.

Kreisstraßen:

K3 (Worringer Weg) in ca. 1,1 km

Landesstraßen:

L60 (Bissingheimer Str./Wedauer Brücke) in ca. 1,5 km

Autobahnanschlüsse:

A3 (AS DU-Wedau) in ca. 2,4 km

A59 (AS DU-Großenbaum) – in ca. 5,9 km (AS DU-Rheinhausen)

A52 (Kreuz Breitscheid) in ca. 10,0 km

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhöfe:

Duisburg Hbf. in ca. 5,5 km mit Haltestellen diverser U-Bahn- und Busverbindungen

Flughäfen:

Der "Airport Düsseldorf" befindet sich in ca. 21 km Entfernung; der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 72 km zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Duisburg wird überwiegend von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) durchgeführt. Einige Buslinien werden gemeinsam mit den Niederrheinischen Verkehrsbetrieben (NIAG) betrieben.

Folgende ÖPNV-Verbindungen befinden sich in ca. 800 m bis 1,2 km zum Wertermittlungsobjekt:

Haltestellen "Zum Ellenberg" und "Worringer Weg"

DVG-Linie 928 (DU-Winkelhausen – Asterlagen – Stadtmitte – Neudorf – DU-Bissingheim)

DVG-Linie 942 (DU-Mündelheim – Serm – Ungelsheim – Huckingen – Buchholz – Wedau – DU-Bissingheim)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt nördlich der Straße "Zum Holzenberg" im Ortsteil Bissingheim im südlich gelegenen Stadtbezirk "Süd" der Stadt Duisburg.

Bissingheim ist ein historisch gewachsener Ortsteil und zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Struktur aus. Der Stadtteil liegt am östlichen Rand des Stadtbezirks und grenzt im Norden an den Duisburger Stadtwald, im Osten an den Mülheimer Stadtteil Broich und im Westen an den Ortsteil Wedau. Die Entfernung zur Duisburger Innenstadt beträgt ca. 7 km.

Bissingheim zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und die umliegenden ausgedehnten Waldflächen aus, die dem Ortsteil einen ländlichen Charakter verleihen. Mit einer Fläche von nur 0,97 km<sup>2</sup> ist Bissingheim relativ klein, bietet aber dennoch eine hohe Lebensqualität und eine ruhige Wohnatmosphäre.

Der Ortsteil hat ca. 3.147 Einwohner mit einem Ausländeranteil von ca. 9,7 % und liegt damit unter dem Anteil des Stadtbezirks Süd von 11,7 % und des gesamten Stadtgebietes.

Vereinzelte Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ortsteil vorhanden.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine I- bis II-geschossige Wohnbebauung und entspricht einem "Reinen Wohngebiet" gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Bebauung im Ortsteil besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Der Ortsteil gilt als ehemaliger „Eisenbahner-Stadtteil“. Bereiche des Ortsteils stehen unter Denkmalschutz.

Beeinträchtigungen:

Lärmimmissionen sind aufgrund der östlich verlaufenden BAB 3 zweitweise nicht auszuschließen

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr  
L-den > 55... <= 59 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 01.10.2024)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagekarte 2023 ist die Wohnlage als „mittel“ zu beurteilen.

Danach ist die Wohnlage „mittel“ wie folgt definiert:

“Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren.”

**(Anlage 6)**

## 3.2 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben. Zum Stichtag war das Grundstück stark verwildert.

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in nördliche Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 23 m

mittlere Tiefe:

ca. 37 m

Grundstück                      Größe:

Flurst. Nr.: 98                      962 m<sup>2</sup>

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

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn; im Bereich des Bewertungsobjektes einseitig angelegter Gehweg; Kanalisation und Straßenbeleuchtung; geringer Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom</li><li>• Wasser aus öffentlicher Versorgung</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li><li>• Gasanschluss</li></ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – ( <a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 08.11.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erdbebengefährdung</li></ul> Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 06.08.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: <p>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.</p> 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. <u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u> <p>Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von</p>

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 Schadstofffahnen 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.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.

Anmerkung:

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

### **3.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Abdruck des Erbbaugrundbuchs von Huckingen, Blatt 3774 vom 08.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

#### Lfd. Nr. 2:

Ein Erbbauzins im Betrage von 17,30 RM jährlich vom 1. Januar 1937 ab für die xxxxxx mit beschränkter Haftung in Essen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Januar 1937 mit dem Range nach den Posten Abteilung II Nummer 1 und Abteilung III Nummer 1, 3 und 3. Eingetragen am 21. März 1937.

Bei Umschreibung in das Loseblatt-Grundbuch nach hier übernommen und eingetragen am 10. Mai 1966.

#### Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 653 K 30-24). Eingetragen am 06.03.2024.

Anmerkung:	<p>Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.</p> <p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.</p>
Herschvermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 31.07.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.
Denkmalschutz:	<p>Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht eingesehen werden.</p> <p>Vorsorglich hat der Unterzeichner die Gestaltungsfibel für den Denkmalsbereich Bissingheim der Stadt Duisburg eingesehen. Dort ist das in Rede stehende Grundstück nicht im Denkmalsbereich aufgeführt.</p> <p>Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass durch den Denkmalsbereich Bissingheim Einflüsse auf eine zukünftige Bebauung des Grundstücks ausgehen können.</p>

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB als <b>Wohnbaufläche (W)</b> i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.
	<p>Hinweis:</p> <p>Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 22.09.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 494 - Bissingheim- der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

WR	= Reines Wohngebiet
II	= Zahl der Vollgeschosse
o	= offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,8

Entlang der Straße "Zum Holzenberg" ist eine Baugrenze festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere "Textliche Festsetzungen".

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

### 3.5.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung

Künftige Änderungen des Grundstückszustands, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsgrundstück in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks sind aktuell nicht zu erwarten.

### 3.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauplänen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Vorschriften wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Fertiggarage bebaut (siehe nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Gebäude stand zum Stichtag leer, war aber noch nicht vollständig geräumt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; freistehend; II-geschossig (Dachgeschoss ist Vollgeschoss); Unterkellerung; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1934 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist baulich unterausgenutzt.
Außenansicht:	Mit Ausnahme der östlichen Giebelseite bestehen vorgehängte Fassaden aus Schindelplatten. Die Fassade des Ostgiebels ist verputzt und gestrichen.

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Kellerflur, 3 Kellerräume, 1 Bad

##### Erdgeschoss:

Treppenhaus, WC, Essplatz, Wohnzimmer, Küche (als gefangener Raum)

##### Dachgeschoss:

Flur, 2 Räume und eine Kammer

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Eisenbetondecke im Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkenlagen
Treppen:	Steile Kellertreppe aus Beton mit Metallhandlauf; Geschosstreppen aus Holz mit Geländer, überwiegend ohne Beläge auf den Stufen und Podesten
Hauseingangsbereich:	giebelseitiger Hauseingang mit Überdachung; Hauseingangstreppe mit sieben Differenzstufen; Hauseingangstür im Metallrahmen mit Lichtausschnitt
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Dachentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anschluss an die öffentlichen Entsorgungsleitungen

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; haustypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbefeuerung; Wärmeabgabe über Stahlrippen- bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Kellergeschoss</u> Betonestrich, tlw. mit Teppichboden ausgelegt  <u>Wohngeschosse</u> Textilböden, Kunststoffböden, Steinzeugfliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen bzw. teilweise mit Holzpaneelen verkleidet; in der Küche Fliesenspiegel an den Objektwänden

Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzverkleidungen; tlw. Rauhfaser gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Dachflächenfenster
Türen:	einfache Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<u>Kellergeschoss</u> Bad/WC tür- bis deckenhoch blau gefliest, Boden Kleinmosaikfliesen, Einbauwanne, Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten  <u>Erdgeschoss</u> Gäste-WC halbhoch farbig gefliest, oberhalb verputzt und gestrichen, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten  Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität. Die Be-/Entlüftung erfolgt jeweils über ein Fenster. Das Badezimmer ist wirtschaftlich überaltert.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist für das Baujahr zeittypisch und genügt einfachen Wohnansprüchen.

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauseingangstreppe mit Überdachung</li> </ul>
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• giebelseitige Fassade mit Grünspan</li> <li>• erhebliche Mauerwerksdurchfeuchtungen im Kellergeschoss</li> </ul>
Unterhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Mengen an Sperrmüll im Gebäude</li> <li>• veraltete Heizungsanlage</li> <li>• verwilderte Gartenfläche</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen),</li> <li>• mangelnde Wärmedämmung</li> </ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist mangelhaft bis desolat. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Das Wohnhaus vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck.

### 4.3 Nebengebäude

#### Fertigarage (System Kesting)

Baujahr 1990,  
Stahlschwinger,  
Stromanschluss

### 4.4 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß des Objektes wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden anhand der in den digitalen Hausakten der Stadt Duisburg vorhandenen, im Detail teilweise abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und sind hierfür hinreichend genau.

Bebaute Fläche(n):	
freistehendes Einfamilienhaus	ca. 44,8 m <sup>2</sup>
Einzelgarage	ca. 17,8 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (wertrelevant):	
freistehendes Einfamilienhaus	ca. 89,6 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche(n):	
freistehendes Einfamilienhaus	ca. 134,4 m <sup>2</sup>
Einzelgarage	ca. 17,8 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 66 m <sup>2</sup>

### 4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (straßenseitig eingefriedet durch eine Hecke)
- Pflasterungen
- Anpflanzungen
- großkroniger Baum im Bereich des Eingangs

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 47279 Duisburg, Zum Holzenberg 3 zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Huckingen	3474	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Huckingen	25	98	962 m <sup>2</sup>

### 5.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

#### Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 21.03.1937

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbau- erbbauzinsfrei  
zins:

Laufzeit des Erbbaurechts: 88 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 31.12.2025

#### Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: 2/3 des gemeinen Werts des Bauwerks  
(§ 12 des Erbbauvertrags)

### 5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**

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

### 5.3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 5.3.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.3.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

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

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

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

und

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des

Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.3.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Sachwertverfahren

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

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

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

## 5.4 Bodenwertermittlung

### 5.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 70101 Berglehne---(348015/5695630)---Ein- und Zweifamilienhäuser) **320 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0.3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,11
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	962 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	320,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 320,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Zone Nr. 70101 Berglehne---(348015/5695630)---Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 320,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	0.3	0,11	× 0,91	E2
		keine Angabe	1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	962	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	

Tiefe (m)	30	30	×	1,00	E3
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>291,20 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert	291,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	962 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>280.134,40 €</b>
Zu-/Abschläge zum/vom vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	-	44.260,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>235.874,40 €</b> <b>rd. 236.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 insgesamt **236.000 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertveränderungen im Bereich der Richtwertzone eingetreten sind.

#### E2

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

#### E3

Für das Wertermittlungsobjekt wird in Anlehnung an das Richtwertgrundstück eine wertermittlungstechnisch anrechenbare Bauland(teil)fläche mit einer mittleren Grundstückstiefe von 30 m berücksichtigt.

#### E4

Da der über die 30 m-Grenze des Richtwertgrundstücks hinausgehende Flächenanteil wertermittlungstechnisch als "hausnahes Gartenland" anzusehen ist, wird ein Abschlag von ca. 16 % vom Baulandwert als gerechtfertigt angesehen.

## 5.4.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

### Beschreibung des Bewertungsmodells

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Ein Erbbaurecht ist grundsätzlich erbbauzinsfrei. Weit überwiegend wird jedoch eine Belastung des Erbbaurechts durch den sogenannten Erbbauzins vertraglich vereinbart. Diese Vereinbarung ist schuldrechtlich möglich, erfolgt jedoch i.d.R. mit dinglicher Wirkung. Der sogenannte Erbbauzins ist eine Reallast und kann somit nicht Bestandteil des Erbbaurechts sein.

In diesem Gutachten wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren im erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des befristeten,

unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück

**Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass das Erbbaurecht nur noch eine Restlaufzeit von rund einem Jahr besitzt.**

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		236.000,00 €
Liegenschaftszinssatz p	×	3,00 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZS (Liegenschaftszinssatz) am Wertermittlungsstichtag	=	7.080,00 €
erzielbarer Erbbauzins hier 0 € da erbbauzinsfrei bewertet wird	+/-	0,00 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	7.080,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	0,971
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 1$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ( $p = 3,00$ %)		
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b>	=	6.874,68 €
	<b>rd.</b>	<b>6.875,00 €</b>

## 5.5 Sachwertermittlung

### 5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

## 5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. 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.

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

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.

### Baukostenregionalfaktor

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

### 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.

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **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)**

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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 wirtschaftsstarke 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	725,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	134,40 m <sup>2</sup>	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	97.440,00 €	
Baupreisindex (BPI) 03.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	178.022,88 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	178.022,88 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	
• prozentual		85,00 %	
• Faktor	x	0,15	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	26.703,43 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	27.703,43 €	3.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		<b>30.703,43 €</b>
Sachwert der Außenanlagen	+	<b>1.228,14 €</b>
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	<b>31.931,57 €</b>

Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht (Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks)

## Sachwert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf

Wert der baulichen Anlagen (inkl. BNK) am Wertermittlungsstichtag = 31.931,57 €

## Abzinsung des Sachwerts der baulichen und sonstigen Anlagen bei Vertragsablauf auf den Wertermittlungsstichtag

Abzinsungsfaktor  $1/q^{n_E}$  × 0,9709

mit  $q = 1 + p = 1 + 0,030 = 1,030$

bei  $p = 3,00\%$  Liegenschaftszinssatz

$n_E = 1$  Jahre Restlaufzeit des Erbbaurechts

auf den Wertermittlungsstichtag abgezinster Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen bei Vertragsablauf = 31.002,36 €

**Bestimmung des Anteils des Erbbaurechtsgebers**

Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten (in %) für den bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

$$\bullet X (\%) = 66,66 \%$$

Anteil des Erbbaurechtsgebers (in %) an dem bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen Anlagen

$$\bullet 100 - X (\%) = 33,34 \%$$

$$\times 0,33$$

**Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (nach WertR 2006)**

$$= 10.336,19 \text{ €}$$

**Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts**

Bodenwertanteil des Erbbaurechts = 6.875,00 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen + 31.931,57 €

Anteil des Erbbaurechtsgebers am Wert der baulichen und sonstigen Anlagen - 10.336,19 €

vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts = 28.470,38 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung k)  $\times$  1,60

Erbbaurechtsfaktor  $f_{5We}$   $\times$  0,90

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts = 40.997,35 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 15.000,00 €

**Sachwert des Erbbaurechts = 25.997,35 €**

**rd. 26.000,00 €**

**5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung**

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

In Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 werden folgende Bereiche der Geschossfläche unterschieden:

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

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

Dabei sind die Außenmaße der Bauteile einschließlich der Bekleidungen, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Oberkante des Fußbodens anzusetzen.

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

**Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden auf der Grundlage des Tabellenwerks "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW

(Stand: 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) zugrunde gelegt.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	62,0	449,50
3	835,00	15,0	125,25
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			725,40
gewogener Standard = 2,0			
(entspricht einfachem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 725,40 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 725,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind die Orientierungswerte für in der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfasste werthaltige Bauteile nach Anlage 7 des "Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren" der AG Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016).

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingangstreppe mit Überdachung	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

### Baupreisindex

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

Laut Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen – AGVGA.NRW – (Protokoll vom 05.10.2021) soll der Regionalfaktor bis zur Ermittlung seitens eines

Forschungsunternehmens mit 1,00 angesetzt werden.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgt pauschal entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht – "Wertansatz der baulichen Außenanlagen" des örtlichen Gutachterausschusses.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (30.703,43 €)	1.228,14 €
Summe	1.228,14 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg geht in seinem Modell für die Sachwertermittlung für Ein-/Zweifamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) in Höhe von 80 Jahren aus.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) 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 Unterhaltungszustaus 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 Modell gemäß Anlage 2i (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV verwendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) ca. 1934 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert, bzw. liegen durchgeführte Maßnahmen bereits länger zurück.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1934 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren

Auch wenn das Gebäude zum Stichtag nicht mehr bewohnt war, geht der Unterzeichner davon aus, dass das Gebäude zum Stichtag grundsätzlich – mit einem gewissen Aufwand - noch nutzbar ist. Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV geht bei nutzbaren Gebäuden immer noch von mindestens zwölf Jahren Restnutzungsdauer aus (vgl. auch hierzu § 185 BewG: „Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt vorbehaltlich des Satzes 7 mindestens 30 % der Gesamtnutzungsdauer.“).

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

Das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses an den Herstellungskosten orientierte Rechenergebnis ist nach allgemeiner Markterfahrung in der Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Eine verantwortbare Aussage über den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts kann daher allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses nicht getroffen werden.

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

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

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

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung von
- eigenen Ableitungen des Sachverständigen

ermittelt und angewendet.

Danach liegen die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d. h. mit gleichem Bodenwertniveau) ca. 60 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert ermittelten Substanzwerts).

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

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

### **Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks**

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) kann sich für das Erbbaugrundstück dann ergeben, wenn am Wertermittlungsstichtag

- die Restnutzungsdauer ( $n_G$ ) des Gebäudes die Restlaufzeit ( $n_E$ ) des Erbbaurechts übersteigt (d. h.  $n_G >> n_E$ ) und (gleichzeitig)
- dieses bei Vertragsablauf nicht oder nur tlw. zu entschädigen ist ( $X < 100 \%$ ).

Im vorliegenden Fall liegt die wirtschaftlich Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 12 Jahren über der Restlaufzeit des Erbbaurechts (1 Jahr). Gleichzeitig wird das aufstehende Gebäude bei Heimfall durch Zeitablauf mit 2/3 des gemeinen Wertes vom Bauwert entschädigt.

**Erbbaurechtsfaktor**

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 49 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt damit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinausgehenden Vorbehalte, die gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt bestehen können.

**Werteinfluss der Erbbauzinsen**

Der Werteinfluss beträgt Null, da in der Zwangsversteigerung ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht bewertet wird.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertrelevanten Auswirkungen der nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens berücksichtigten Objektbesonderheiten korrigierend berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt wurden.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Abschätzung des Werteinflusses vorhandener Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in der Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für Investitions- oder 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 einzelne Gewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. Das bedeutet, dass die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vom Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht zu leisten und auch nicht geschuldet ist.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher keine Kostenberechnungen, Kostenanschläge, Kostenermittlungen oder Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276-1 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen zur Erreichung des angestrebten Hauptzwecks des beauftragten Gutachtens, nämlich der Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur Wiederherstellung einer Bewohnbarkeit im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer</li> </ul>	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

## 6 Verkehrswert

Erbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 26.000 €** ermittelt.

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

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

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

**Vergleichbare Erbaurechte nehmen nicht mehr am gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB teil. Die kurze Restlaufzeit des Erbaurechts führt zu Planungsunsicherheit bei den Interessenten. Es ist unklar, ob der Erbaurechtsgeber das Erbaurecht überhaupt noch einmal verlängert und wenn ja, zu welchen Konditionen.**

**Die Preisbildung erfolgt in der Regel eher im Innenverhältnis zwischen dem bisherigen Erbaurechtsgeber und dem Erbaurechtsnehmer auf der Grundlage des Entschädigungsanspruchs, wobei es sich im Wesentlichen um eine finanzmathematische Berechnung handelt.**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbaurecht in 47279 Duisburg, Zum Holzenberg 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Huckingen	3474	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Huckingen	25	98

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 mit rd.

**26.000 €**

**in Worten: sechszwanzigtausend Euro**

ermittelt.

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

Duisburg, den 27. November 2024



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ErbbauRG:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotodokumentation
- Anlage 02: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 03: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 04: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 05: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 06: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 07: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 08: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
- Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 17



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 17



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 17



Bild 5: Garage



Bild 6: Gartenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 17



Bild 7: Gartenansicht



Bild 8: Gartenansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 5 von 17



Bild 9: Gartenansicht



Bild 10: Gartenansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 6 von 17



Bild 11: Innenansicht Garage



Bild 12: Hauseingangstreppe

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 17



Bild 13: Innenansicht



Bild 14: Innenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 17



Bild 15: Innenansicht



Bild 16: Innenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 17



Bild 17: Innenansicht



Bild 18: Innenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 17



Bild 19: Innenansicht



Bild 20: Innenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 17



Bild 21: Kellerausschnitt



Bild 22: Kellerausschnitt

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 12 von 17



Bild 23: Kellerausschnitt



Bild 24: Kellerausschnitt

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 17



Bild 25: Kellerausschnitt



Bild 26: Kellerausschnitt

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 17



Bild 27: Kellerausschnitt



Bild 28: Dachgeschoss

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 15 von 17



Bild 29: Dachgeschoss



Bild 30: Dachgeschoss

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 17



Bild 31: Dachgeschoss



Bild 32: Zugang zum Spitzboden

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 17 von 17



Bild 33: Spitzboden

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

Seite 1 von 4

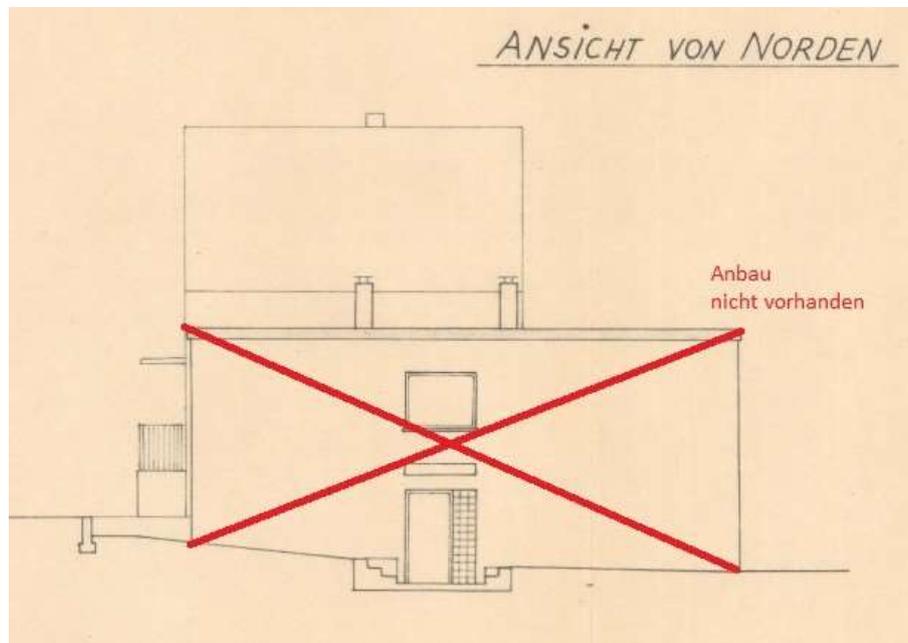


Bild 1: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg



Bild 2: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 4



Bild 3: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

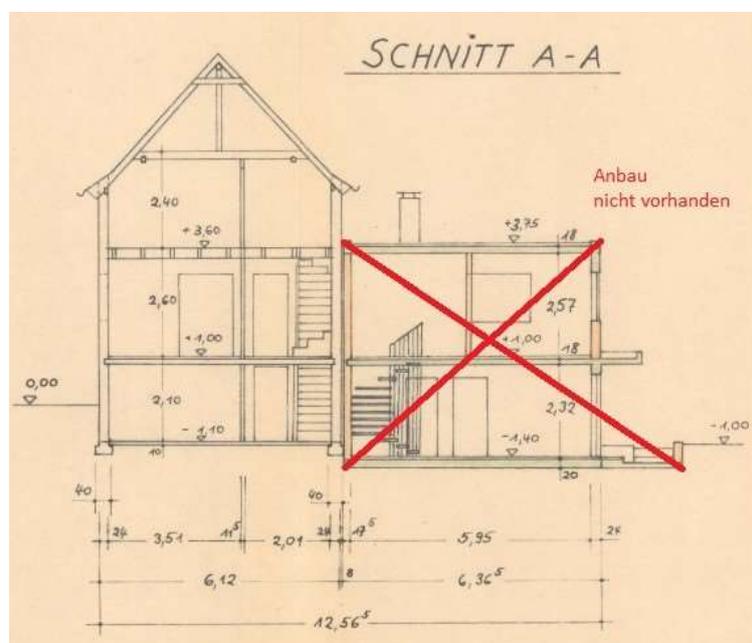


Bild 4: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 4

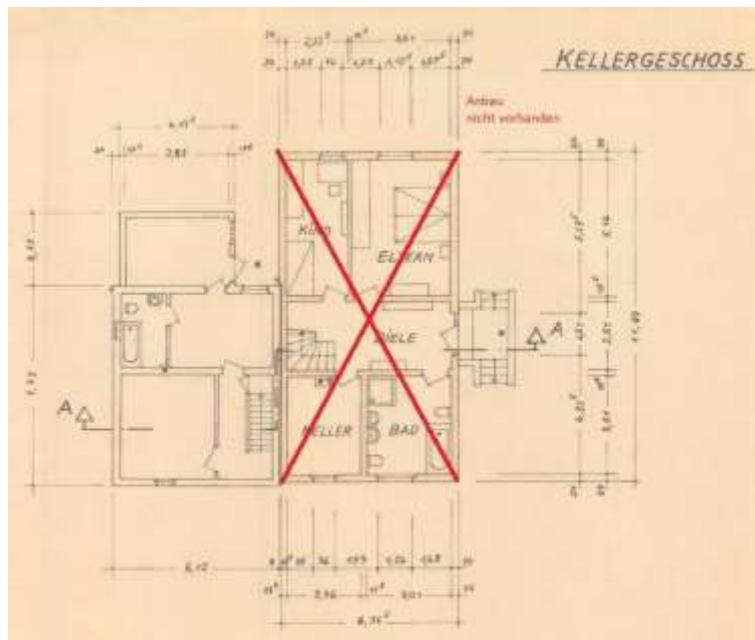


Bild 5: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

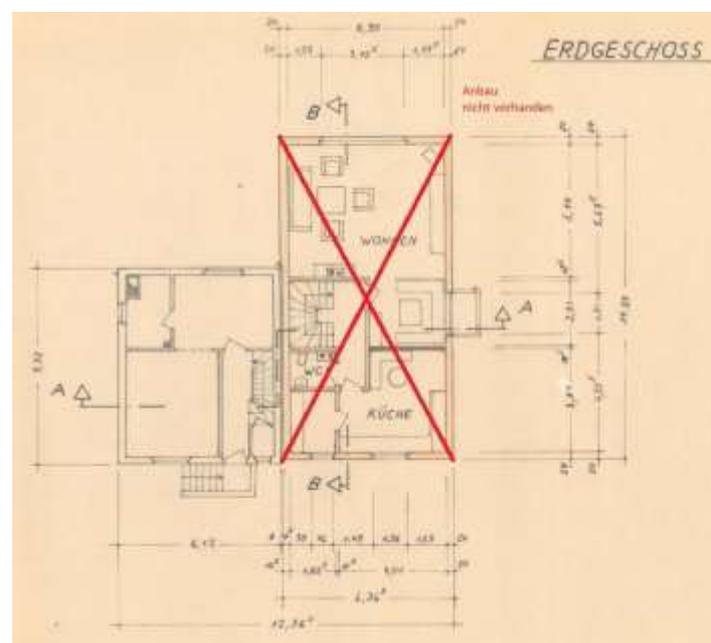


Bild 6: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 4

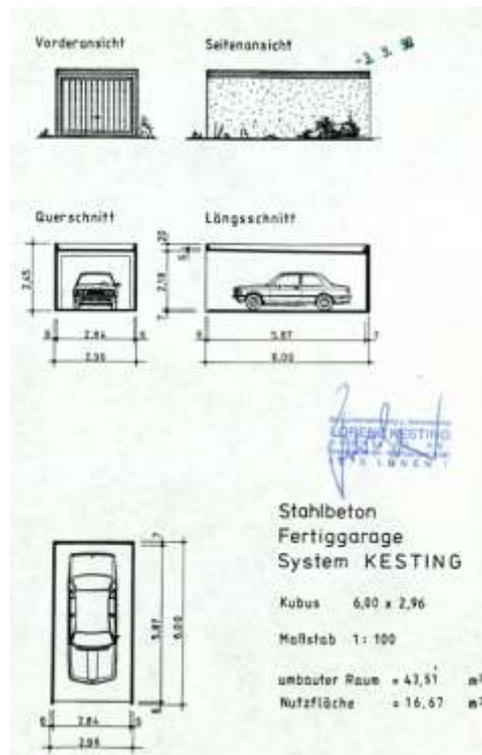


Bild 7: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Seite 1 von 1

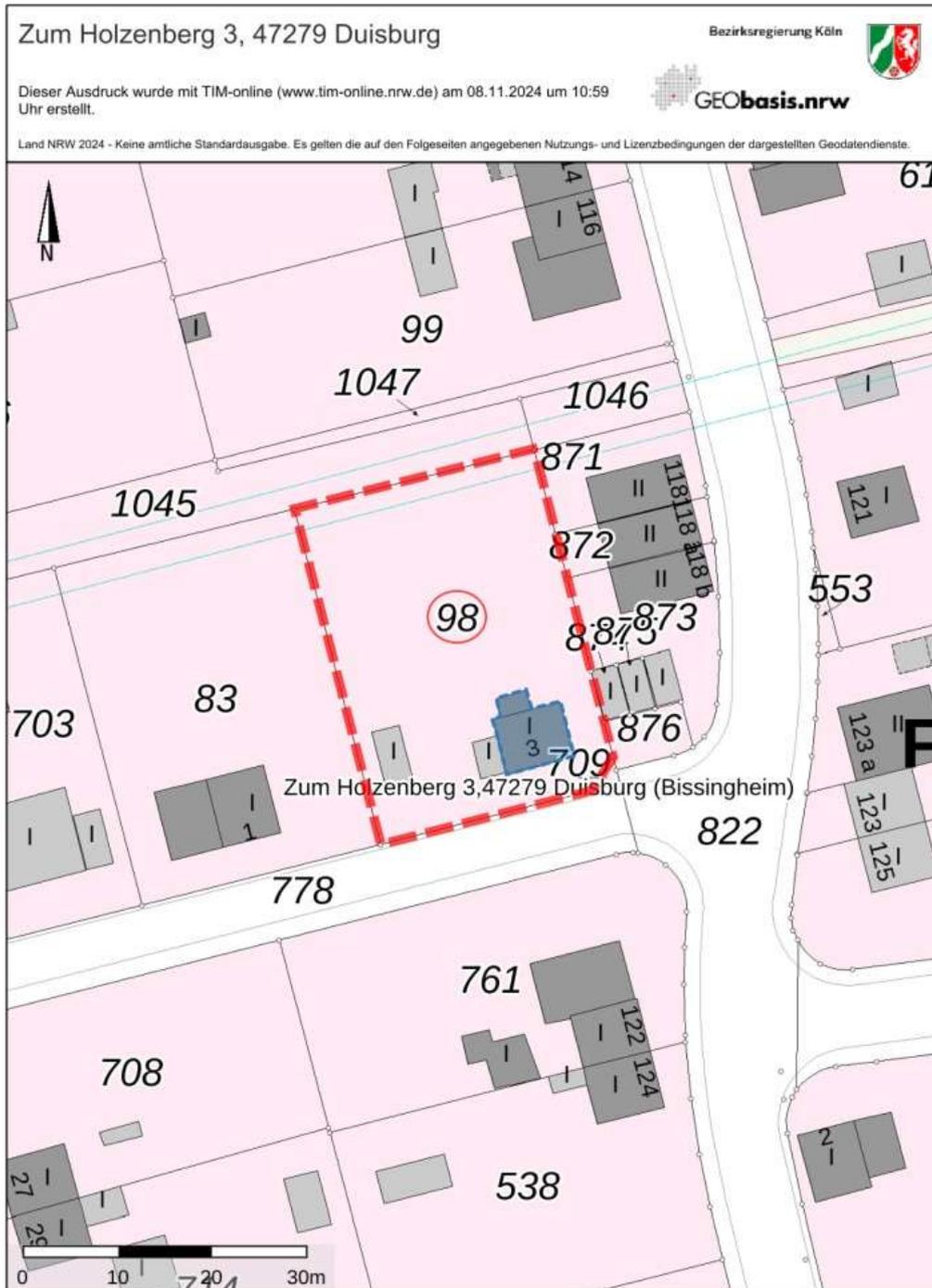


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

### Anlage 5: Orthophoto

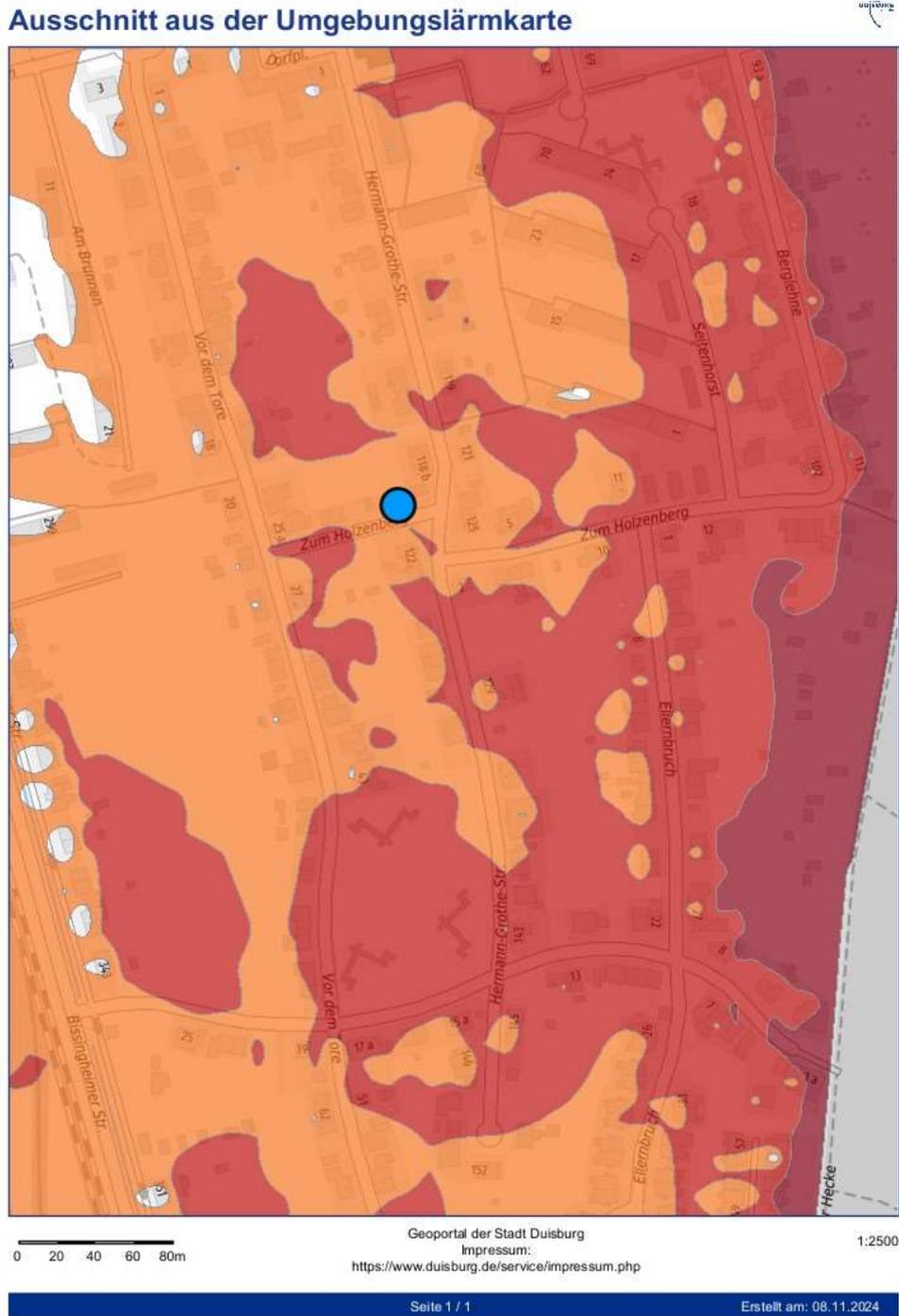
Seite 1 von 1



Bild 1: Quelle: <https://www.geoportal.nrw/> - Eigene Darstellung -

### Anlage 6: Ausschnitt aus der Umgebungslärmkarte

Seite 1 von 1

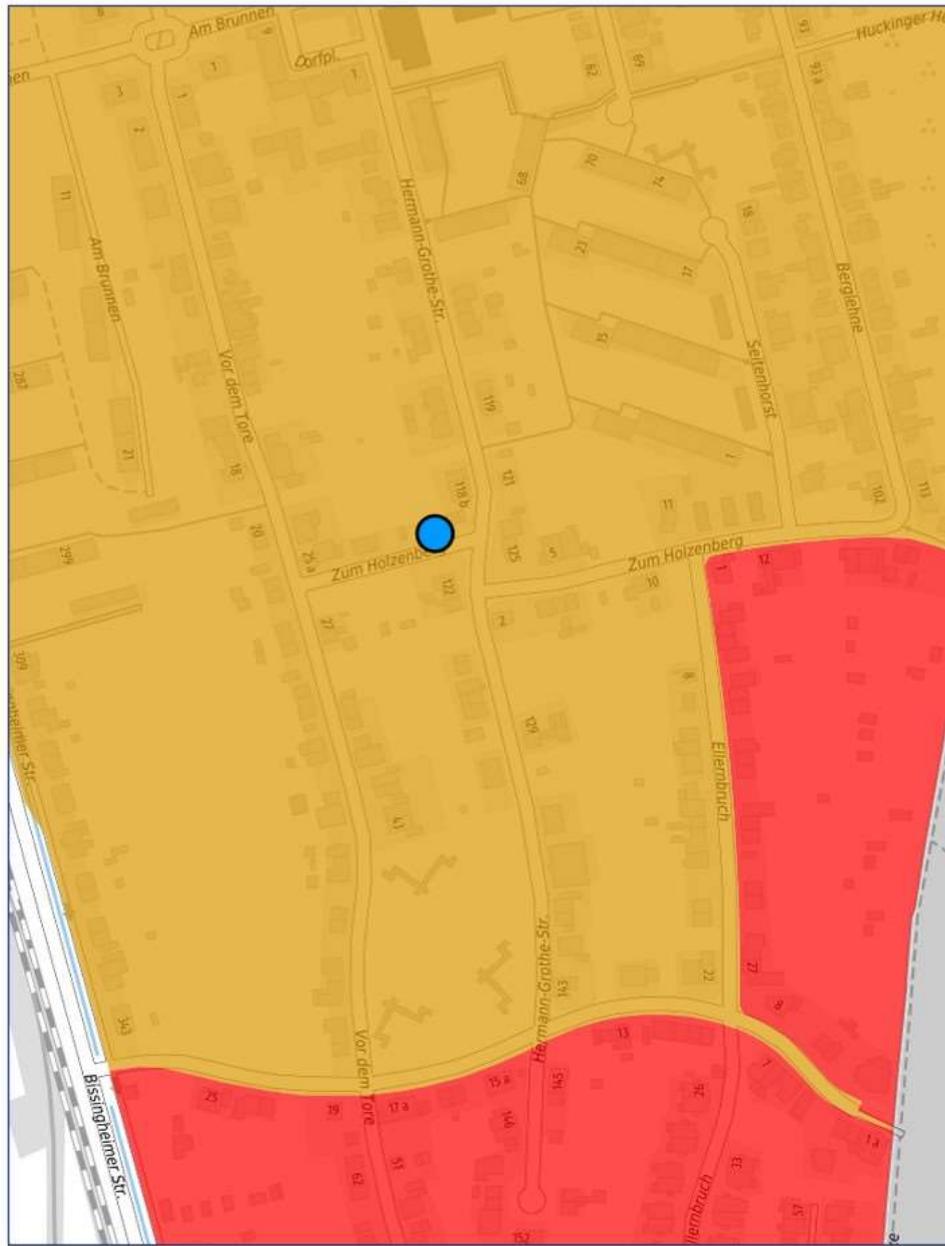


Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm>

### Anlage 7: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

#### Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte



Geoportal der Stadt Duisburg  
Impressum:  
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php>  
1:2500

Seite 1 / 1  
Erstellt am: 08.11.2024

<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

# Anlage 8: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

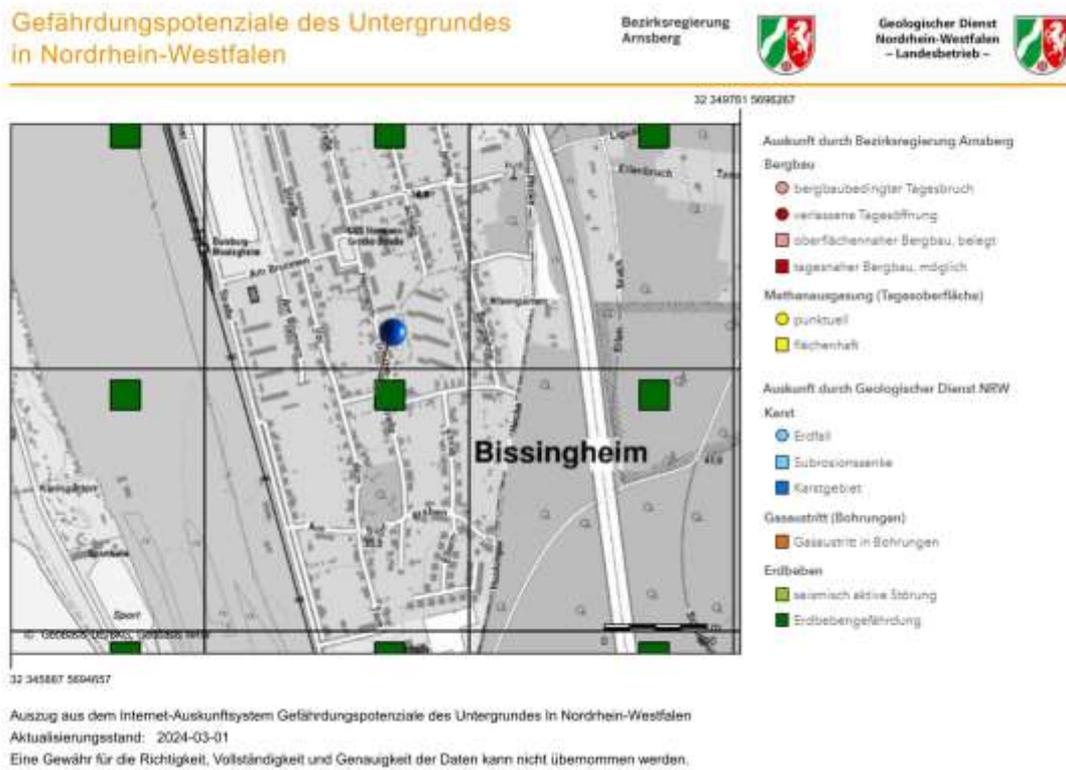
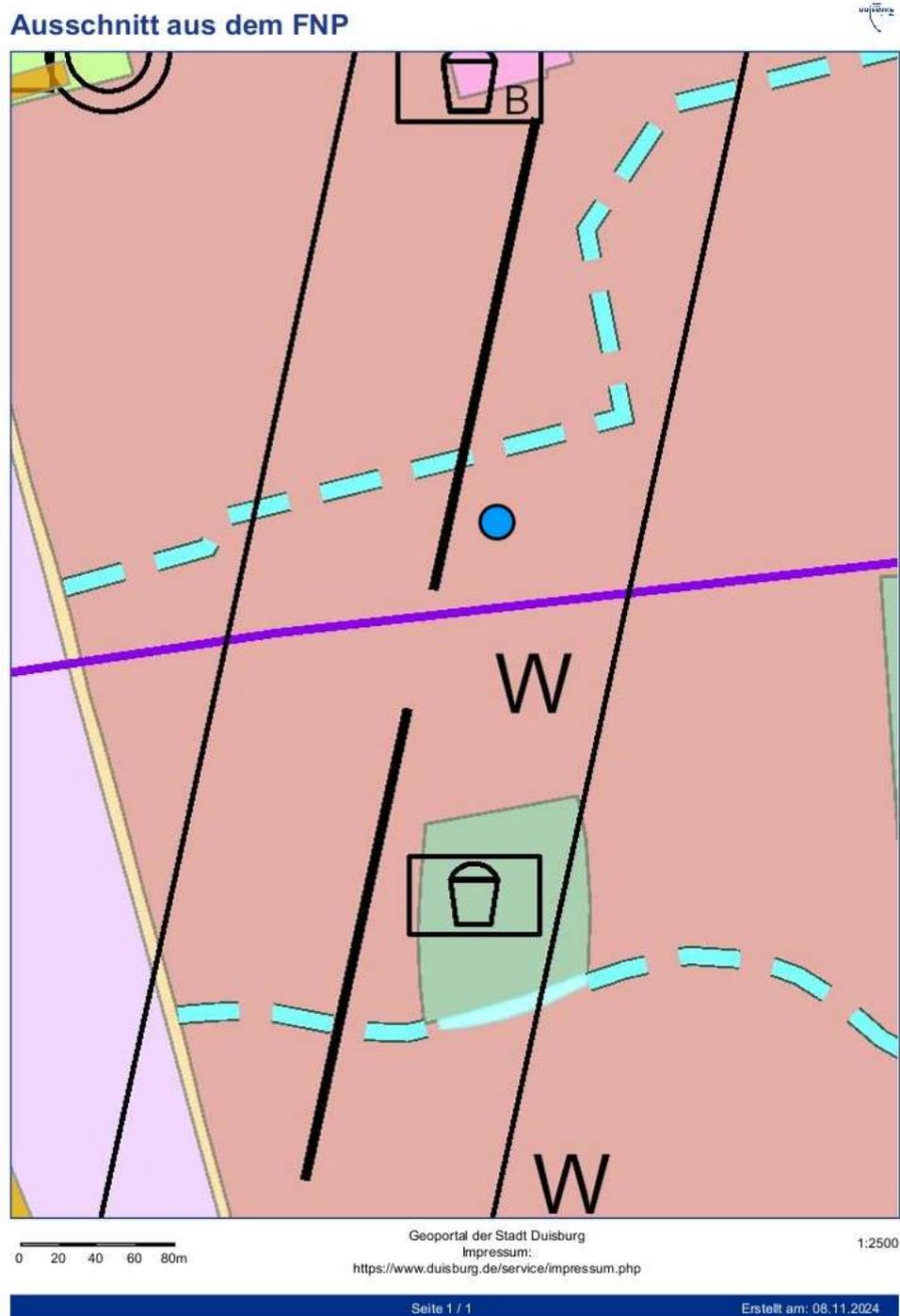


Bild 1: Quelle: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

**Anlage 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Seite 1 von 1

Bild 1: Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/fnp>

**Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan**

Seite 1 von 1

Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/#> - Eigene Darstellung -