

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: 23. September 2024
Az.: **654 K 10-24**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Zweifamilienwohnhaus und drei Garagen bebaute Erbbaurecht

in 47167 Duisburg, Lörracher Straße 8



Der erbbauzinsfreie unbelastete Verkehrswert des Erbbaurechts

wurde zum Stichtag 30.07.2024 ermittelt mit rd.

237.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	9
2.5.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts	9
2.5.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts	9
2.5.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts	10
2.5.4	Erbbauzins	10
2.5.5	Wertsicherung	11
2.5.6	Sonstige besondere Vereinbarungen	11
3	Grund- und Bodenbeschreibung	12
3.1	Lage	12
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.1.3	Beurteilung der Lage	14
3.2	Gestalt und Form	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
3.4	Privatrechtliche Situation	17
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	18
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	18
3.5.2	Bauplanungsrecht	18
3.5.3	Weitere künftige Entwicklungen:	19
3.5.4	Bauordnungsrecht	19
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
3.8	Nutzung des Grundstücks am Wertermittlungstichtag:	20
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
4.2	Garagen auf dem Garagenhof	21
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
4.2.2	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand der Gebäude	21
4.3	Zweifamilienwohnhaus	21
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
4.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
4.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
4.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23

4.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
4.3.5.1	Wohnung Erdgeschoss	23
4.3.5.2	Wohnung Obergeschoss	23
4.3.5.3	Dachgeschoss.....	24
4.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
4.4	Garage am Haus.....	27
4.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	27
4.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	27
4.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
4.4.4	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	27
4.5	Nebengebäude.....	27
4.6	Bauzahlen	28
4.7	Außenanlagen.....	28
5	Ermittlung des Verkehrswerts	29
5.1	Grundstücksdaten	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.2.1.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	29
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	30
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	30
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	30
5.3	Bodenwertermittlung	32
5.3.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	32
5.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	33
5.3.3	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht	34
5.3.3.1	Bodenwertermittlung	34
5.4	Ertragswertermittlung	35
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	38
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	39
5.5	Sachwertermittlung	43
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	43
5.5.3	Sachwertberechnung	46
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	47
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	52
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	52
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	52
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	52
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	52
6	Verkehrswert erbbauzinsfrei und unbelastet	53

7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	54
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	54
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	54
8	Verzeichnis der Anlagen	55

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Das Gutachten behandelt ein mit einem Zweifamilienhaus und drei Garagen bebautes Erbbaurecht. Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1978 errichtet. Die Grundstücksfläche beträgt in Summe 540 m ² . Die Objekte vermitteln weitestgehend außen und innen einen unterdurchschnittlichen Gesamteindruck. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau sowie Modernisierungsbedarf.
Baujahr:	Zugrunde gelegte Baujahre: Haus: 1978 Garagen auf dem Garagenhof: 1982 Garage am Haus: 1994
Grundstücksgröße:	Hausgrundstück mit Garage: 504 m ² Garage 1 18 m ² Garage 2 18 m ²
Nutzung / Mietverhältnisse:	Leerstand im EG; Nutzung durch Familienangehörige im OG; Mietverträge wurden nicht überlassen
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Vorkaufsrecht - Erbbauzins - Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhungen des Erbbauzinses - Mieterzuweisungsrecht - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	nach §127 ff Baugesetzbuch (BauGB) gezahlt; Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ebenfalls gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	30.07.2024
Aktueller Erbbauzins zum Stichtag:	2.065,88 € (vorschüssig vierteljährliche Zahlung)
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	51 Jahre
Verkehrswert des unbelasteten <u>erbbauzinsfreien</u> Erbbaurechts:	237.000 €
Sachwert des unbelasteten <u>erbbauzinsfreien</u> Erbbaurechts:	241.000 €
Ertragswert des unbelasteten <u>erbbauzinsfreien</u> Erbbaurechts:	233.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbaurecht, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus und drei Garagen
Objektadresse:	Lörracher Straße 8 47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Erbaurechtgrundbuch von Hamborn, Blatt 6404, lfd. Nr. 1 Erbaurecht, für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung (Eintragung am 26.07.1976) Der Erbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung des Erbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer der belasteten Grundstücke ist die Stadt Duisburg eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1976 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 26. Juli 1976. Das Erbaurecht erstreckt sich auch auf das Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 9, Flurstücksnummer 368, eingetragen in Hamborn Blatt 0033 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 482. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. November 1978 eingetragen am 20. Dezember 1978.
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 9, Flurstück 168, zu bewertende Fläche 504 m ² ; Gemarkung Hamborn, Flur 9, Flurstück 173, zu bewertende Fläche 18 m ² ; Gemarkung Hamborn, Flur 9, Flurstück 368, zu bewertende Fläche 18 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Erbauberechtigten

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 02.07.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Erbauberechtigte laut Grundbuch:	Xxx xxx zu je ½ Anteil
Grundstückseigentümer:	Stadt Duisburg

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Duisburg vom 02.07.2024.
Grund der Gutachtenerstellung:	<p>Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.</p> <p>Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.</p>
Wertermittlungsstichtag:	<p>30.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)</p> <p>Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.</p>
Qualitätsstichtag:	<p>30.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)</p> <p>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.</p>
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Herr xxxx (RA des Antragsstellers)• Herr xxxx (Antragsgegner)• Herr xxxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 10/24) vom 02.07.2024• Beglaubigte Abschrift des Erbbaugrundbuchs von Duisburg, Blatt 6404 (Amtlicher Abdruck vom 29.04.2024) <p><i>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 03.07.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (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)• © 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)

- 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)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungslärmkartierung** – (<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für das Stadtgebiet Duisburg vom 1. Februar 2024
- **Kopie des Erbbaurechtsvertrags vom 21.05.1976**
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

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

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- 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

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 02.07.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) In Abteilung II des Grundbuchs ist noch ein Mieterzuweisungsrecht eingetragen.
- g) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
- h) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- i) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 10.07.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligter 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. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

Zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG werden Werte der im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nr. II /1-4 dem Gericht im Begleitschreiben zum Gutachten mitgeteilt.

Die eingetragene Erbbauzinsreallast sowie die Vormerkung auf Erhöhung werden separat als Barwert ausgewiesen und sind ggf. zusätzlich durch Bietinteressenten zu berücksichtigen.

2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

2.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 21.05.1976 (UR Nr.136/1976) für die Flurstücke 168 und 173

Die vertragliche Regelung zu der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs bestehenden Eintragung, dass sich das Erbbaurecht auch auf das Flurstück 368 bezieht, lag dem Unterzeichner nicht vor.

Laufzeit:

Flurstücke 168 und 173:
Beginn des Erbbaurechts: 26.07.1976;
(Datum des Grundbucheintrags: 26.07.1976);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 25.07.2075

Flurstück 368:
Beginn des Erbbaurechts: 20.12.1978;
(Datum des Grundbucheintrags: 20.12.1978);

2.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: Flurstücke 168 und 173;
Begründung: eindeutig aus Erbbaurechtsvertrag ersichtlich

Flurstück 368 unbekannt;
Begründung: aus dem Bestandsverzeichnis ersichtlich, Erbbaurechtsvertrag hierzu lag nicht vor

vereinbarte Nutzung: Errichtung eines Wohnhauses und einer Garage in Übereinstimmung mit dem geltenden Bau- und Planungsrecht. Inwieweit der späteren Errichtung einer weiteren Garage auf Flurstück 168 durch den Erbbaugrundstückseigentümer zugestimmt wurde, wurde nicht geprüft.

2.5.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
- Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG);
- Einräumung eines Vorkaufsrechts für den Erbbauberechtigten des Grundstücks

besondere Vereinbarungen: Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG). Die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in alle schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 66 % des Verkehrswerts des Gebäudes

2.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 1977,50 DM / Jahr; vorschüssig in ¼ jährlichen Raten bzw. 1011,08 € / Jahr;

Hinweis:
Die Umrechnung des DM-Betrages erfolgte nach dem amtlichen Umrechnungskurs von 1 Euro = 1,95583 DM

derzeit gezahlter Erbbauzins: Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Duisburg: 2065,88 € / Jahr; vorschüssig in ¼ jährlichen Raten
Datum der letzten Anpassung: 16.12.2022;

Sicherung: Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast; Anpassungsvereinbarung dinglich gesichert als Inhalt der Erbbauzinsreallast

2.5.5 Wertsicherung

vereinbarer Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:	Anstieg des der Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) um 5 %
vereinbarer Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	identisch mit "Auslöser"
vereinbarter Umfang der Anpassung:	100 % des Bezugsmaßstabes
vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:	erstmalige Anpassung 5 Jahre nach Vertragsabschluss; danach müssen Abstände von mind. 3 Jahren eingehalten werden

2.5.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:	keine Vereinbarung getroffen
------------------------------------	------------------------------

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 Hamborn
Ortsteil Neumühl

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt 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 Juli 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, Nordrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WAZ

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 42, Ausfahrt Duisburg-Neumühl, in ca. 2 km Entfernung bis zum Objekt.

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 33 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Lehrerstraße (Linien 908, 908E, 909, 910, 910 E, 995) in ca. 800 m Entfernung.

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Neumühl ist ein Stadtteil an der nordöstlichen Stadtgrenze von Duisburg. Er grenzt im Norden an die Kleine Emscher, im Osten an die A 3 bzw. an die benachbarte Stadt Oberhausen, im Süden an die A 42 (Emscherschnellweg) bzw. an Mittelmeiderich und im Westen übergangslos an Alt-Hamborn und Obermarxloh. In Neumühl leben rund 18.200 Menschen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 1km vom Bewertungsobjekt. Südlich des Bewertungsobjekts befindet sich eine denkmalgeschützte ehemalige Bergarbeitersiedlung.

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

Der Gebietscharakter in der näheren Umgebung ist geprägt durch eine aufgelockerte 1-2 geschossige Wohnbebauung.

Beeinträchtigungen: **Anlage 5**

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h
L-den > 60... <= 64 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> (abgerufen am 22.08.2024)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage **Anlage 6**

Gemäß der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg ist das Wohngebiet innerhalb des Duisburger Stadtgebiets als "**mittel**" eingestuft.

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

3.2 Gestalt und Form

Topografie: Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form: Weitestgehend rechteckig geschnittenes Eckgrundstück mit einer Abrundung (Ecke Fiskusstraße und Lörracher Str.).

Straßenfront:

Fiskusstraße ca. 16 m

Lörracher Straße ca. 30 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 168	504 m ²
Flurst. Nr.: 173	18 m ²
Flurst. Nr.: 368	18 m ²

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

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Straße (Fiskusstraße)
öffentliche Anliegerstraße (Lörracher Str.)

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn, beidseitig angelegte Gehwege, Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtung vorhanden, einseitig angelegter Parkstreifen, großkroniger Baumbestand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es besteht eine einseitige Grenzbebauung an das Haus (Fiskusstraße 35) in westlicher Richtung. Des Weiteren ist die Garage auf Flurstück 168 an die Grundstücksgrenze des Flurstücks 236 gebaut. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): **Anlage 7** Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 22.08.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Gasaustritt in Bohrungen

Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 05.07.2024 besteht 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 für das Wertermittlungsobjekt kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden:

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

Die Flurstücke 168 und 173 liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

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 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.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

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 beglaubigter Erbbaugrundbuchauszug vom 29.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1:

Ein Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall zugunsten des jeweiligen Eigentümers der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1976 eingetragen am 26. Juli 1976.

Lfd. Nr. 2:

Erbbauzins in Höhe von jährlich 1.977,50 DM (i.W. Eintausendneunhundertsiebenundsiebzig 50/100 Deutsche Mark) für die Stadt Duisburg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1976 eingetragen am 26. Juli 1976.

Lfd. Nr. 3:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses zugunsten des jeweiligen Eigentümers der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1976 eingetragen am 26. Juli 1976.

Lfd. Nr. 4:

Ein Mieterzuweisungsrecht für die Stadt Duisburg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1976 eingetragen am 26. Juli 1976.

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Duisburg vom 17.04.2024 (AZ 654 K 10/24). Ingetragen am 25.04.2024

Anmerkung:

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

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

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke 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 10.07.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz: Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
Anlage 8

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg (Stand 2004) stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbaufläche (W)** i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 01.08.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 612 I der Stadt Duisburg. Dieser wurde am 20.11.1989 durch den BPlan 612 I 2. vereinf. Änderung ergänzt.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

WR	= Reines Wohngebiet
2	= Geschoszahl
o	= offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,8

Bodenordnungsverfahren:

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

3.5.3 Weitere künftige Entwicklungen:

Weitere künftige Entwicklungen:

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund 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)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß der Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge der Stadt Duisburg vom 05.07.2024 ist der Erschließungsbeitrag nach § 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage "Fiskusstraße" bzgl. des Wertermittlungsgrundstücks abgegolten.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) ist ebenfalls abgegolten.

Sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.

Die Anliegerbescheinigung wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

Bewertungstechnisch ist das Wertermittlungsgrundstück erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

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 Nutzung des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag:

Die Grundstücke sind mit einem Zweifamilienhaus und drei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wurde zum Stichtag im Obergeschoss durch Familienangehörige genutzt. Inwieweit hier eine Miete fließt, blieb unklar. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Sonstige Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.

Das Erdgeschoss 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 Garagen auf dem Garagenhof

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zwei Garagen mit Stahlschwinger
Baujahr:	1982 (Schlussabnahme gemäß Bauakte)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

4.2.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel:	Beide Garagen weisen Feuchtigkeitsmerkmale im Deckenbereich auf;
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist baujahrtypisch. Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau.

4.3 Zweifamilienwohnhaus

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit eingeschossigem Anbau an der Westseite des Gebäudes
Baujahr:	1978 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Riemchenfassade

4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Heizkeller, Waschküche, Raum, Partykeller, WC

Erdgeschoss:

Treppenhaus

Wohnung:

Küche, WC, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Terrasse

Obergeschoss:

Treppenhaus

Wohnung:

Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Balkon, Dachterrasse

Dachgeschoss:

Treppenhaus

Bad, Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Kellerboden tlw. in Beton mit Estrich und Anstrich und tlw. gefliest
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag; schmiedeeisernes Metallgeländer; Treppenhauswände mit Reibputz belegt und gestrichen
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstreppe mit 5 Differenzstufen; Hauseingangspodest; Hauseingangstür im Leichtmetallrahmen mit Drahtverglasung und feststehendem Element; Klingeltafel mit Gegensprechfunktion
Dach:	Satteldachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre

4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	haustypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbefeuerung und zentraler Warmwasseraufbereitung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.3.5.1 Wohnung Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	weitestgehend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzpaneele (dahinter liegende Feuchtigkeit ist nicht auszuschließen)
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Fensterbänke innenseitig Naturstein
Türen:	Zimmertüren in Stahlzargen; Baujahrtypische Holztüren mit einfachen Schlössern und Beschlägen
sanitäre Installation:	Bad: Deckenhoch baujahrtypisch gefliest, grüne Sanitärobjekte, Einbauwanne, gemauerte Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie wirtschaftlich überaltert WC: Getrenntes WC mit kleinem Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasserzufuhr Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
besondere Einrichtungen:	offener Kamin

4.3.5.2 Wohnung Obergeschoss

Bodenbeläge:	Parkett und Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz und Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen:	Türen aus Holz
sanitäre Installation:	Wannenbad; Hänge-WC mit Unterputzspülkasten (defekter Spülkasten); Waschtisch mit Einhebelmischbatterie; Braune Sanitärobjekte; wirtschaftlich überaltert

4.3.5.3 Dachgeschoss

Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung
Fenster:	drei Dachflächenfenster im Hauptraum; zwei Dachlukenfenster im Bad
Türen:	einfache Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	kleines Wannenbad mit Stand-WC, Waschtisch und Einbauwanne mit Entlüftung über zwei Dachlukenfenster

4.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und Baumängel festgestellt:
---------------------------	---

Haus:

- Einfriedung (Mauer) weist insbesondere im Sockelbereich Beschädigungen auf; im Bereich zur Fiskusstraße befinden sich Graffiti-schmierereien;
- Hauseingangsüberdachung stellenweise beschädigt;
- Balkon zur Fiskusstraße weist Feuchtigkeitsmerkmale auf mit erheblichen Putzschäden;
- Terrassenbelag im Garten weist großflächige Schäden auf;
- Rissbildungen, Putz- und Anstrichschäden im Randbereich der Fenster mit stellenweise Feuchtigkeitsmerkmalen;
- Korrosionsschäden am Geländer der Terrasse;
- Grundstück ist stark verwildert;
- Fenster sind modernisierungsbedürftig
- Im Heizungsraum im Außenwandbereich am Fußboden Putzschäden bzw. Ausblühungen;
- Schadhafte Dachrinne
- Modernisierungsbedürftiger Warmwasserspeicher

- Nach Angabe der Anwesenden nicht absperrbarer Bodenabfluss in der Waschküche. Bei Starkregen drückendes Wasser.
- Schadhafte Dach bzw. Verkleidungen
- Schadhafte Kaminkopfverkleidungen mit daraus resultierenden Feuchteschäden
- Tlw. schadhafte Zimmertüren
- Frostschaden an der Zuleitung zum Wasserauslauf für den Garten

Wohnung EG:

- Fliesen im Wohnzimmer weisen großflächige Schäden auf; die Fliesen sind hohl; Boden ist erneuerungsbedürftig.
- Wohnzimmer mit Mauerwerksdurchfeuchtungen am Übergang zwischen Fenster und Deckenbereich (Blasenbildung)
- Nach Aussage des Antraggegners ist der Kamin im Wohnzimmer nicht funktionsfähig, es fehlt eine Verschlusskappe. Bietinteressenten wird empfohlen hierzu vor Vermögensdisposition Rücksprache mit dem zuständigen Schornsteinfeger zu halten;
- wirtschaftlich überaltertes und modernisierungsbedürftiges Bad
- Tlw. defekte Thermostatventile

Wohnung 1.OG

- Feuchtigkeitsmerkmale im Schlafzimmer im Übergangsbereich zwischen Wand- und Deckenbereich
- Feuchtigkeitsmerkmale in der Küche mit Schwarzsimmelbildung im Übergangsbereich zwischen Wand und Decke sowie ein Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Terrassenausgangs.
- Die Terrassenbeläge sind verrottet und modernisierungsbedürftig;
- Geländer weist Korrosionsschäden auf;
- Defekte Armaturen in den Badezimmern;
- Rissbildungen im Bereich der Fliesen im Badezimmer;
- Parkettboden ist renovierungsbedürftig;
- Schäden im Bereich des Holzwerks unterhalb der Dachrinne im Bereich des Balkons

Dachgeschoss:

- wirtschaftlich überaltertes Bad;
- Holzpaneele tw. offen, es gibt Feuchtigkeitsmerkmale; nur einfache Isolierung unter den Holzpaneelen mit Styroporplatten;
- Feuchtigkeitsschäden im Dachraum;
- Dachlukenfenster sind tw. marode

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Allgemeinzustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsschub und Modernisierungsbedarf. Das Gebäude vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck.

4.4 Garage am Haus

4.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garagengebäude; eingeschossig mit Spitzboden; Spitzboden dient als Stauraum; freistehend
Baujahr:	1994

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Umfassungswände:	Mauerwerk
Treppen:	Einschubtreppe zum Spitzboden
Dach:	Walmdachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre; keine Zwischensparrendämmung vorhanden

4.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Drehstromanschluss vorhanden; Versorgungsanschlüsse mit zahlreichen Brennstellen und Steckdosen

4.4.4 Zustand des Gebäudes

Sonstiges:	Nach hinten besteht eine Fensterfront mit innen liegenden Sprossen, dreiflügelig; Der dahinter liegende Freiraum ist unterkoffert und hier ist eine Stellplatzmöglichkeit vorhanden; elektrisch betriebenes Sektionaltor
Bauschäden und Baumängel:	wandseitig feinere Rissbildungen;
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend als normal zu beurteilen. Die Garage präsentiert sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

4.5 Nebengebäude

- Geräteschuppen im Garten (ohne Wertansatz)

4.6 Bauzahlen

Bauzahlen:

Maße des Hauses:
ca. 8,5 m x 12 m

Maße des Anbaus:
ca. 7,5 m x 3,5 m

Maße der Garage am Haus:
ca. 8,5 m x 4,5 m

Die Geschossfläche wurde mit ca. 296 m² ermittelt. Bei einer wertrelevanten Grundstücksgröße von 504 m² entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (**WGFZ**) von 0,59.

Wohnfläche:

EG: ca. 90 m²
1. OG: ca. 74 m²

Bruttogrundfläche:
ca. 456 m²

Die Flächen wurden anhand der beigefügten, veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig ermittelt. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen

4.7 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Das Grundstück ist straßenseitig eingefriedet mit einer Mauer, tlw. mit aufgesetztem Zaun
- Pflasterungen
- Anpflanzungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Erbbaurecht in 47167 Duisburg, Lörracher Straße 8 zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	6404	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hamborn	9	168	504 m ²
Hamborn	9	173	18 m ²
Hamborn	9	368	18 m ²
Fläche insgesamt:			540 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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).

5.2.1.1 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.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

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).

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nur zum Teil, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zum Teil zu, und kann somit auch als **Sachwertobjekt** angesehen werden.

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.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Wichernstraße---(347434/5707429)---Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) **230 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,59
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	540 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	230 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Wichernstraße--- (347434/5707429)--- Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser	abweichend	× 0,90	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 207,00 €/m ²	
GFZ	0,7	0,59	× 0,94	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	540	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) im Außenbereich	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	30	30	× 1,00	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 194,58 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert	194,58 €/m ²	
Fläche	× 540 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 105.073,20 € rd. 105.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 insgesamt **105.000 €**.

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

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Durchgangsstraße, die von einem erhöhten Durchgangsverkehr frequentiert wird. Dies führt zu einer gewissen Beeinträchtigung der üblichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone, weshalb ein Abschlag von 10 % für angemessen gehalten wird.

E3

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks in Höhe von 0,59 (Geschossfläche 296 qm und wertrelevante Grundstücksfläche 504 qm) und einer Geschossflächenzahl des Vergleichsgrundstücks in Höhe von 0,7, ist eine Anpassung von – 6% vorzunehmen.

5.3.2 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.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsrealast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

5.3.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		105.000,00 €		
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag	×	4,00 %		
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	=	4.200,00 €		
Kapitalisierungsfaktor (jährlich, nachschüssig)				
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 51,00$ Jahre)				
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ($z = 4,00$ %)	×	21,617		
Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts (nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)			=	90.791,40 €
			rd.	90.791,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 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.

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

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

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagen Garagenhof Zweifamilienwohnhaus		Garage	2		50,00	100,00	1.200,00
		Whg. EG	90,00		6,38	574,20	6.890,40
		Whg 1. OG	72,00		6,38	459,36	5.512,32
Garage am Haus		Garage	1		100,00	100,00	1.200,00
Summe			165,00	-		1.233,56	14.802,72

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.802,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.671,65 €
jährlicher Reinertrag	= 11.131,07 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,70 % von 105.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.785,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.346,07 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,662
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 239.838,85 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 105.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 344.838,85 €
Bodenwert des Grundstücks	- 105.000,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	= 239.838,85 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+ 90.791,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	- 0,00 €
finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	= 330.629,85 €
Erbbaurechtsfaktor	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	= 297.566,86 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	- 0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 297.566,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 65.000,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	= 232.566,86 €
	rd. 233.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2024 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024) der Stadt Duisburg abgeleitet. Beim Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558c und 558d BGB.

Beim Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB.

Der Rohertrag ergibt sich aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete der Immobilie. Diese entspricht der Jahresgesamtmiete ohne alle neben der Grundmiete auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg abgeleitet.

Erdgeschoss:

Unter Berücksichtigung der Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und energetischen Eigenschaften, hält der Unterzeichner einen Ansatz im mittleren Bereich der Spanne in Höhe 6,38 €/m² für marktüblich.

Obergeschoss:

Unter Berücksichtigung der Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und energetischen Eigenschaften, hält der Unterzeichner einen Ansatz im mittleren Bereich der Spanne in Höhe 6,38 €/m² für marktüblich.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 46,00 €	138,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	162,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.235,60 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 104,00 €	312,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		284,05 €
Summe			3.671,65 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser in Höhe von **1,3 %** mit einer Standardabweichung von ± 1,2 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 29 Jahren.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht:

5.1.5.1 Zweifamilienhäuser

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

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	44
Liegenschaftszinssatz	1,3 %
Standardabweichung	± 1,2

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 6 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.925 Euro / m ²	± 460 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	24,6	± 5,4
Wohnfläche	157 m ²	± 42 m ²
Nettokaltmiete ¹	6,51 Euro / m ²	± 0,47 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	26,3 %	± 2,2
lagetypischer Bodenwert	274 Euro / m ²	± 69 Euro / m ²

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

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage,
- dem Zustand,
- der Restnutzungsdauer und
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **1,7 %** für angemessen.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird die Vorgehensweise gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) verwendet.

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringen Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die zeitlich befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt.

Werteinfluss der Erbbauzinsen

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden - Pauschalansatz -	-65.000 €
Summe	-65.000 €

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

Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die

jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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)

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

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

werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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

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

Vgl. Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garagen Gara- genhof	Zweifamilien- wohnhaus	Garage am Haus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF	740,00 €/m ² BGF	780,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	37,50 m ²	456,00 m ²	39,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	18.187,50 €	337.440,00 €	30.420,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	33.228,56 €	616.502,88 €	55.577,34 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	33.228,56 €	616.502,88 €	55.577,34 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	34 Jahre	30 Jahre
• prozentual		70,00 %	57,50 %	50,00 %
• Faktor	x	0,3	0,425	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	9.968,57 €	262.013,72 €	27.788,67 €

Gebäudesachwerte insgesamt		299.770,96 €
Sachwert der Außenanlagen	+	11.990,84 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	311.761,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	105.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	416.761,80 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	354.247,53 €
Bodenwert des Grundstücks	-	105.000,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	=	249.247,53 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+	90.791,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	-	0,00 €
finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	=	340.038,53 €
Erbbaurechtsfaktor	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	=	306.034,68 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (erbbauzinsfrei)	-	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	306.034,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	65.000,00 €
Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	=	241.034,68 €
	rd.	241.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

In Anlehnung an 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:

Garagen Garagenhof

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			
(entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	80,0	548,00
3	785,00	20,0	157,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 705,00 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		705,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV		
• Zweifamilienhaus	×	1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	740,25 €/m ² BGF
	rd.	740,00 €/m ² BGF

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage am Haus

Nutzungsgruppe:	Garage am Haus
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	100,0	780,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 780,00 gewogener Standard = 5,0 (entspricht stark gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 780,00 €/m² BGF
rd. 780,00 €/m² 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).

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.

Baukostenregionalfaktor

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. (299.770,96 €)	11.990,84 €
Summe	11.990,84 €

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 und für Garagen von 60 Jahren aus.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach §§ 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.

Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Werte für Reihenendhäuser sind wie folgt:

5.1.4.4 Zweifamilienhäuser

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

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden.

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	46
Sachwertfaktor	1,00
Standardabweichung	± 0,23

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 6 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.837 Euro / m ²	± 527 Euro / m ²
Wohnfläche	163 m ²	± 48 m ²
Ausstattungsstandard	2,6	± 0,2
vorläufiger Sachwert	302.424 Euro	± 119.074 Euro
anrechenbare Baulandfläche	367 m ²	± 133 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	± 11
lagertypischer Bodenwert	271 Euro / m ²	± 70 Euro / m ²

Unter Berücksichtigung der

- größeren/kleineren Wohnfläche,
- des schlechteren Ausstattungsstandards,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag
- und des vorläufigen Sachwerts,

erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 0,85 für marktüblich und angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertermittlung.

Erbbaurechtsfaktor

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertermittlung.

Werteinfluss der Erbbauzinsen

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Ertragswertermittlung

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **233.000 €**.

Der **Sachwert** wurde mit rd. **241.000 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[233.000 \text{ €} \times 1,00 + 241.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 237.000 \text{ €}$.

6 Verkehrswert erbbauzinsfrei und unbelastet

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.

Der **erbbauzinsfreie unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und drei Garagen bebaute Erbbaurecht in 47167 Duisburg, Lörracher Straße 8

Erbbaugrundbuch	Blatt	
Hamborn	6404	
Gemarkung	Flur	Flurstücken
Hamborn	9	168, 173, 368

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 mit rd.

237.000 €

in Worten: zweihundertsiebenunddreißigtausend Euro

ermittelt.

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

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Hamborn	6404	Hamborn	9	168	218.800 €
Hamborn	6404	Hamborn	9	176	9.100 €
Hamborn	6404	Hamborn	9	368	9.100 €
Summe					237.000 €

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

Duisburg, den 23. September 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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 22



Bild 1: Ansicht von der Lörracher Straße



Bild 2: Ansicht von der Ecke Lörracher Str. und Fiskusstraße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 22



Bild 3: Umgebungsansicht Lörracher Str.



Bild 4: Garagen auf dem Garagenhof

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 22



Bild 5: Schadensbild Garage rechts



Bild 6: Innenansicht Garage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 22



Bild 7: Innenansicht Garage

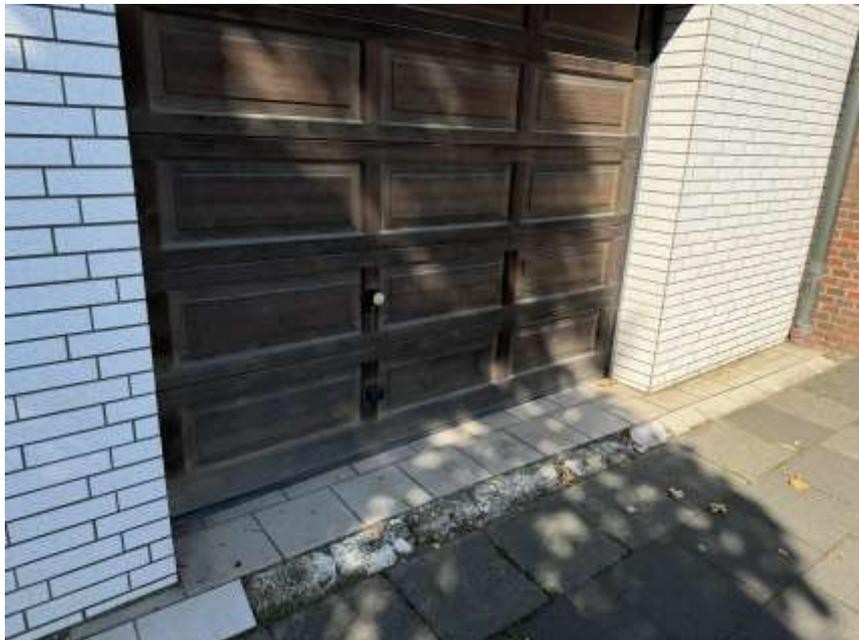


Bild 8: Ansicht Tor Garage am Haus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 22

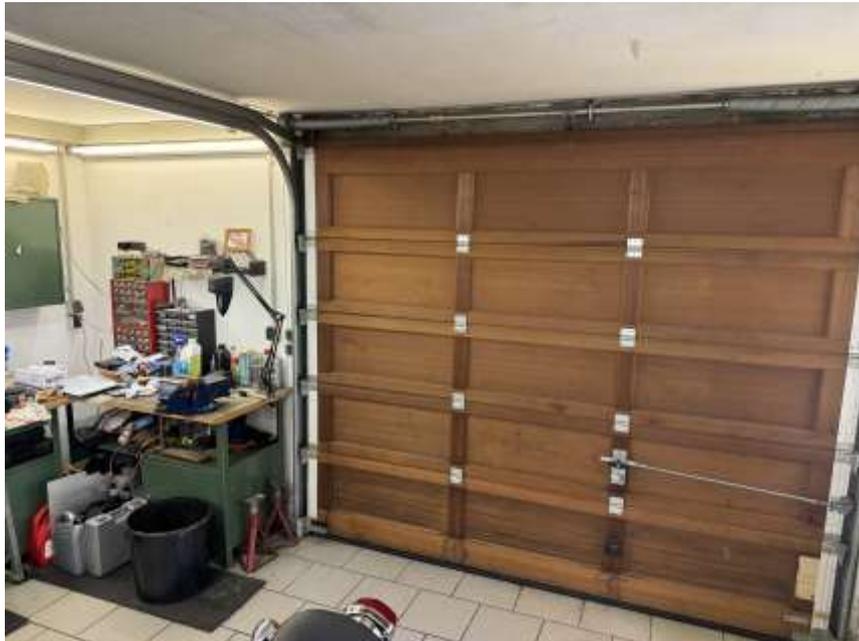


Bild 9: Innenansicht Garage am Haus



Bild 10: Innenansicht Garage am Haus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 22



Bild 11: Schadensbild Garagen am Haus innen



Bild 12: Schadensbild Garage am Haus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 22



Bild 13: Spitzboden Garage am Haus



Bild 14: Spitzboden Garage am Haus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 22



Bild 15: Innenansicht Wohnung EG



Bild 16: Innenansicht Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 22



Bild 17: Innenansicht Wohnung EG



Bild 18: Innenansicht Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 22



Bild 19: Innenansicht Wohnung EG



Bild 20: Innenansicht Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 22



Bild 21: Innenansicht Wohnung EG



Bild 22: Schadensbild Wohnung EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 22



Bild 23: Schadensbild Wohnung EG



Bild 24: Heizung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 22



Bild 25: Keller



Bild 26: Partykeller

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 22



Bild 27: Partykeller



Bild 28: WC Partykeller

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 22



Bild 29: Innenansicht Wohnung 1.OG



Bild 30: Innenansicht Wohnung 1.OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 22



Bild 31: Innenansicht Wohnung 1.OG



Bild 32: Dachterasse Wohnung 1.OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 22



Bild 33: Aussicht Dachterrasse 1.OG



Bild 34: Schadenbild Wohnung 1.OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 22



Bild 35: Innenansicht Bad 1.OG



Bild 36: Innenansicht Bad 1.OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 22



Bild 37: Schadensbild Wohnung 1.OG



Bild 38: Schadensbild Wohnung 1.OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 22



Bild 39: Schadensbild Wohnung 1.OG



Bild 40: Schadensbild Wohnung 1.OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 22



Bild 41: Schadensbild Treppenhaus



Bild 42: Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 22



Bild 43: Schadensbild Dachgeschoss

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

Seite 1 von 5

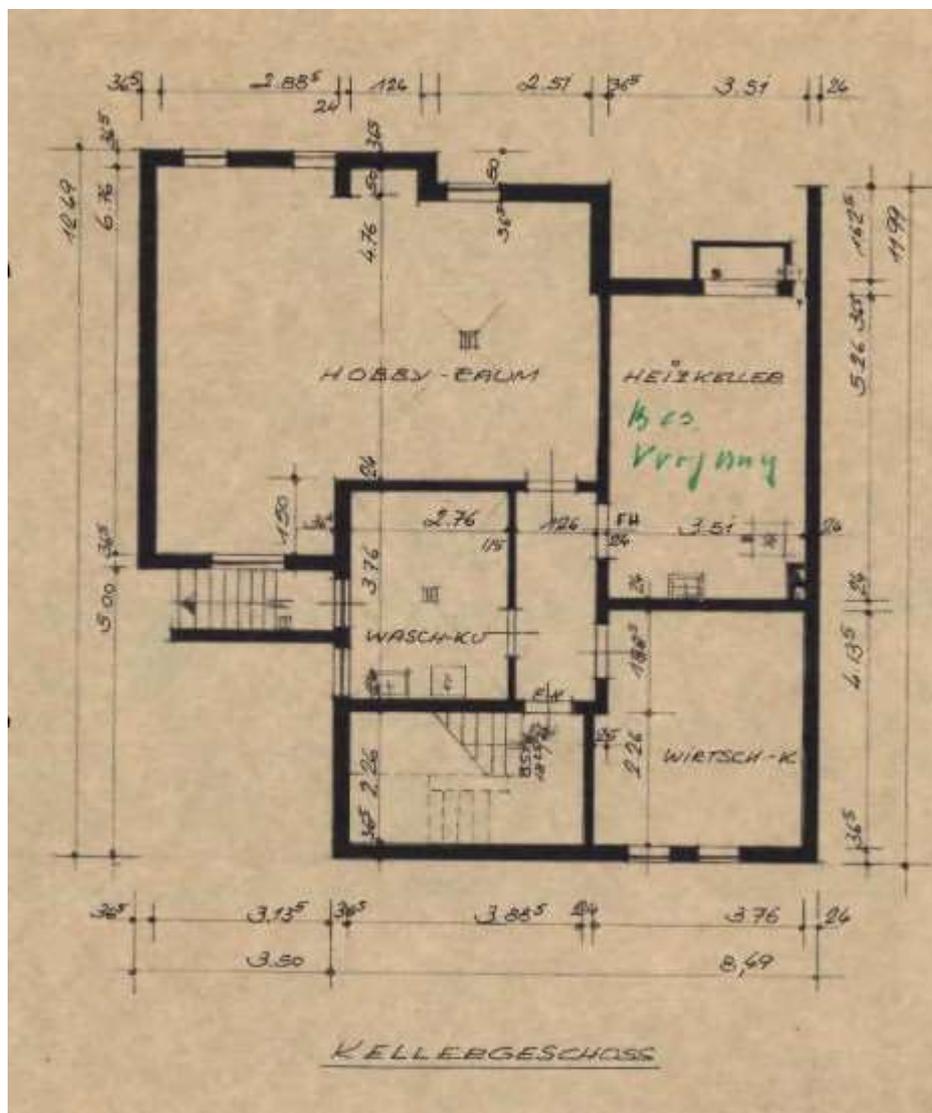


Bild 1: Grundrisse/Ansichten/Schnitt Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 5

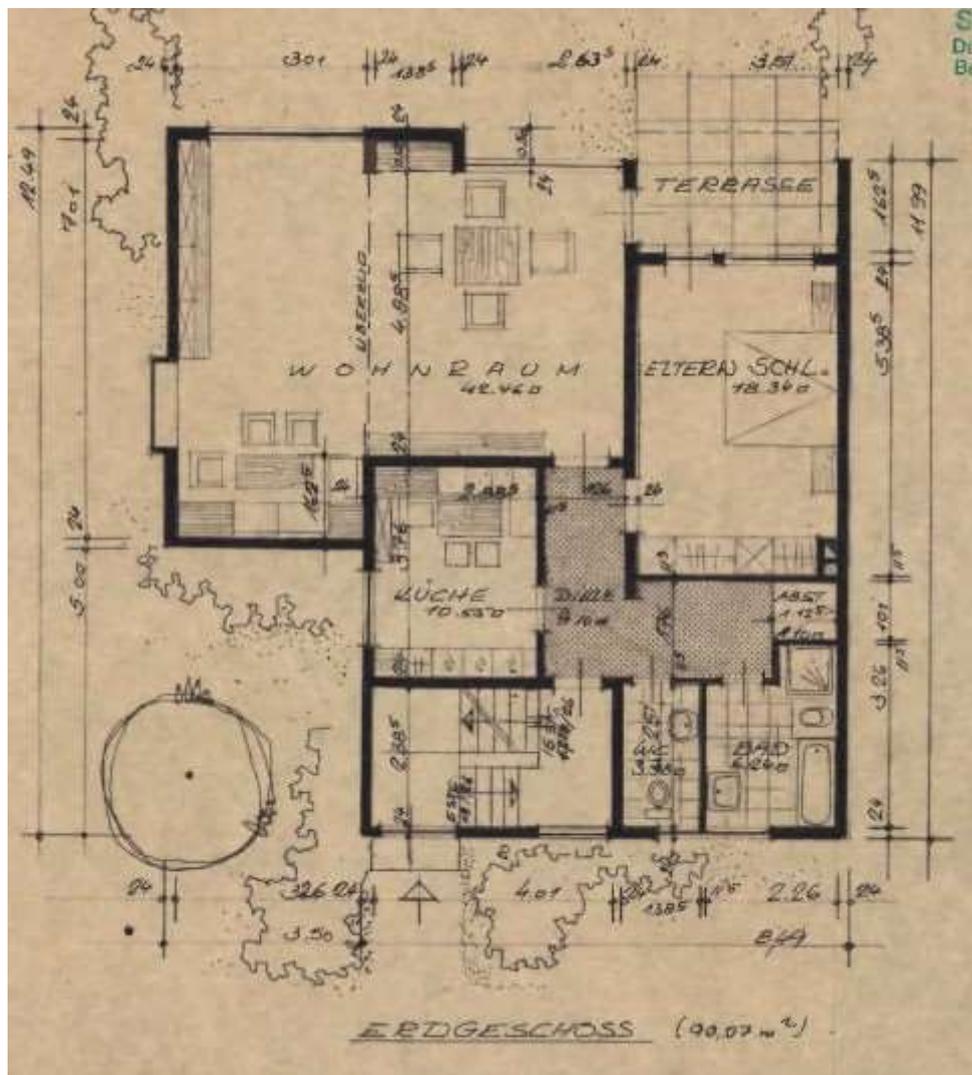


Bild 2: Grundrisse/Ansichten/Schnitt Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 5

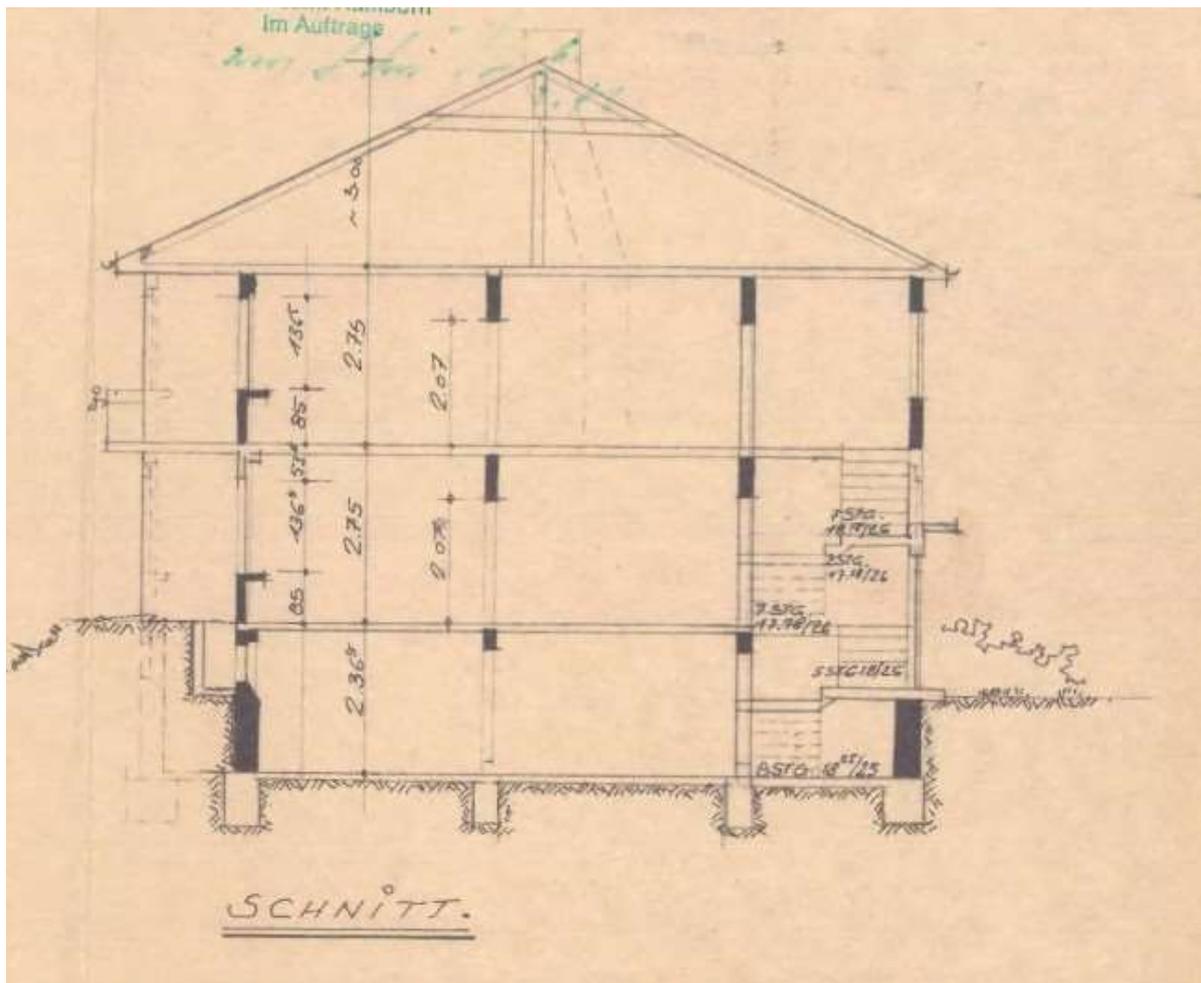


Bild 4: Grundrisse/Ansichten/Schnitt Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 5

Bauordnungsamt
 3. SEP. 1975
 2. BÜRO

REIHENHAUS IM D&G NEUMÜHL-FISKUS-STRASSE

BAUHERR: EHELEUTE SABLOTTNY

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG:

	BRUTTO m ²	%	NETTO m ²	FLÄCHE DUB. GE- SCHOSS
<u>ERDGESCHOSS:</u>				
WOHNRAUM: $7,61 \times 3,51 + 4,28 \times 4,00 + 0,80 \times 1,35$	13,77	1,31	12,46	
SCHLAFRAUM: $5,38 \times 3,51$	18,90	0,56	18,34	
KÜCHE: $2,88 \times 3,76$	10,85	0,30	10,55	
BAD: $1,26 \times 2,51 + 1,01 \times 0,76$	6,43	0,19	6,24	
WC: $2,51 \times 1,38$	3,48	0,10	3,38	
DIESE: $1,26 \times 3,76 + 1,01 \times 2,63$	9,38	0,28	9,10	
ABST. SOHL: $1,45 \times 1,01$	1,43	0,03	1,40	
<u>OBERGESCHOSS:</u>				
KIND 1: $4,26 \times 3,13$	13,36	0,40	12,96	
KIND 2: $3,51 \times 4,88 - 0,76 \times 0,62$	16,68	0,50	16,18	
KIND SCHL: $3,76 \times 4,88 - 0,76 \times 0,62 - 0,25 \times 1,89$	17,90	0,51	17,39	
KIND 4: $2,88 \times 3,76$	10,85	0,33	10,52	
BAD: $1,76 \times 2,88$	5,08	0,15	4,93	
FLUR: $1,26 \times 5,63$	7,10	0,21	6,89	
LOGGIA: $3,51 \times 1,72 : 2$	3,03	0,09	2,94	
ABST. SOHL: $1,43 \times 0,95$	0,85	0,03	0,82	
WOHNFLÄCHE INSGESAMT =			72,60	

BERECHNUNG DES CBM UMBAUTEN RAUMES:

HÖHEN: K.G. = 2,36 m - EG = 2,76 m - O.G. = 2,75 m - DACH 3,00 m

K.G. - O.G. = $7,86 \times 8,49 \times 11,93 = 800,17 \text{ cbm}$

DACH (NICHT AUSGES.) = $\frac{8,49 \times 11,99 \times 3,0}{2 \times 3} = 50,80 \text{ cbm}$ 850,97 m³

ZUSÄTZLICH: 1 KELLERAUSGANG MIT BSTG.

DUISBURG-MUCK. IM MÄRZ 1975.

Rohbaukosten betragen = 70 000,00 DM

DER ARCHITECT:
 Architekturbüro
G. Hoffmann
 41 Duisburg
 Mühlenturm Straße 30
 Tel 741328

Bild 5: Wohnflächenberechnung Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Bild 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Bild 2: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

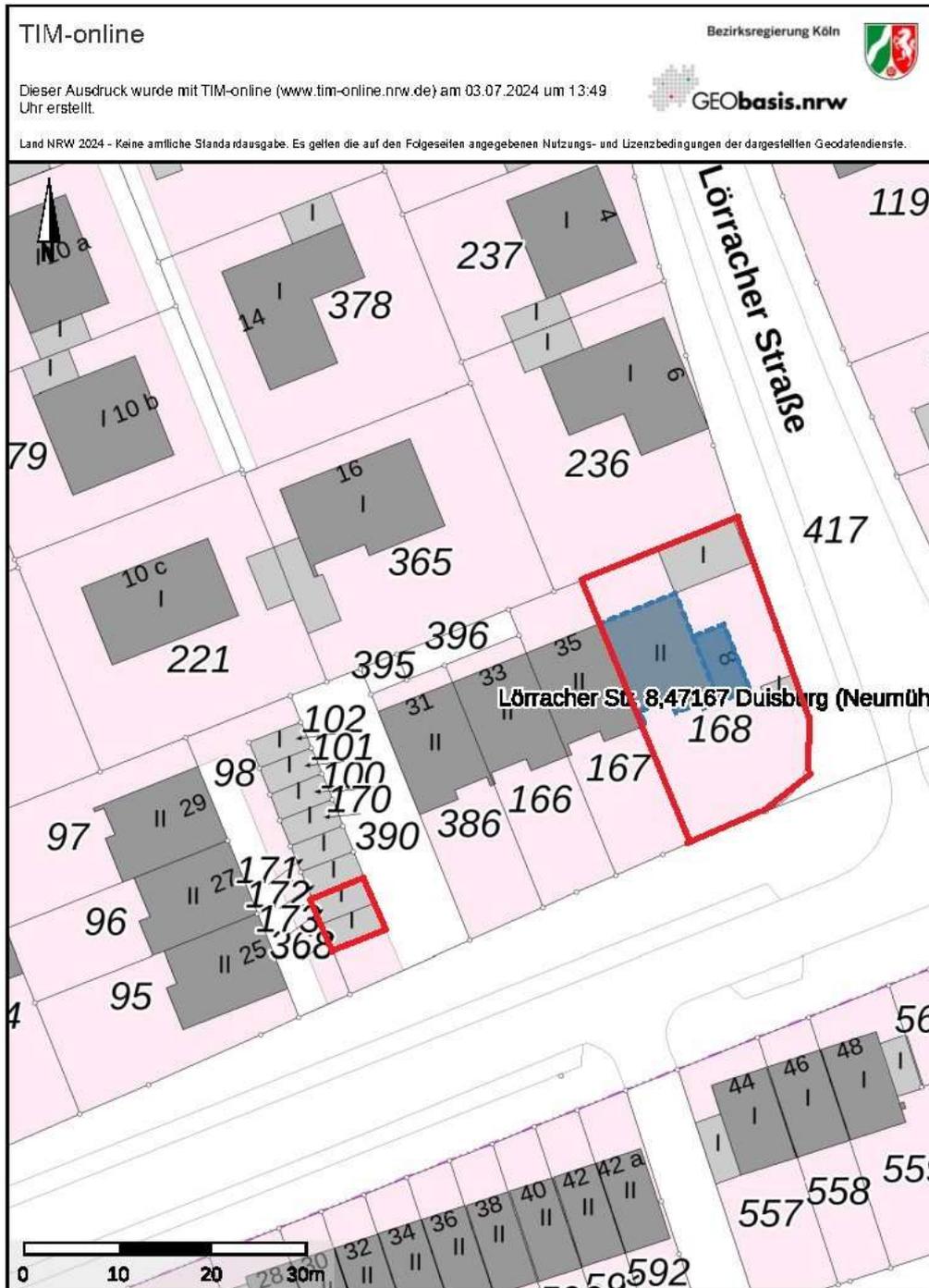


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslaerm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1



Bild 1: Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkartierung>

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



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

Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

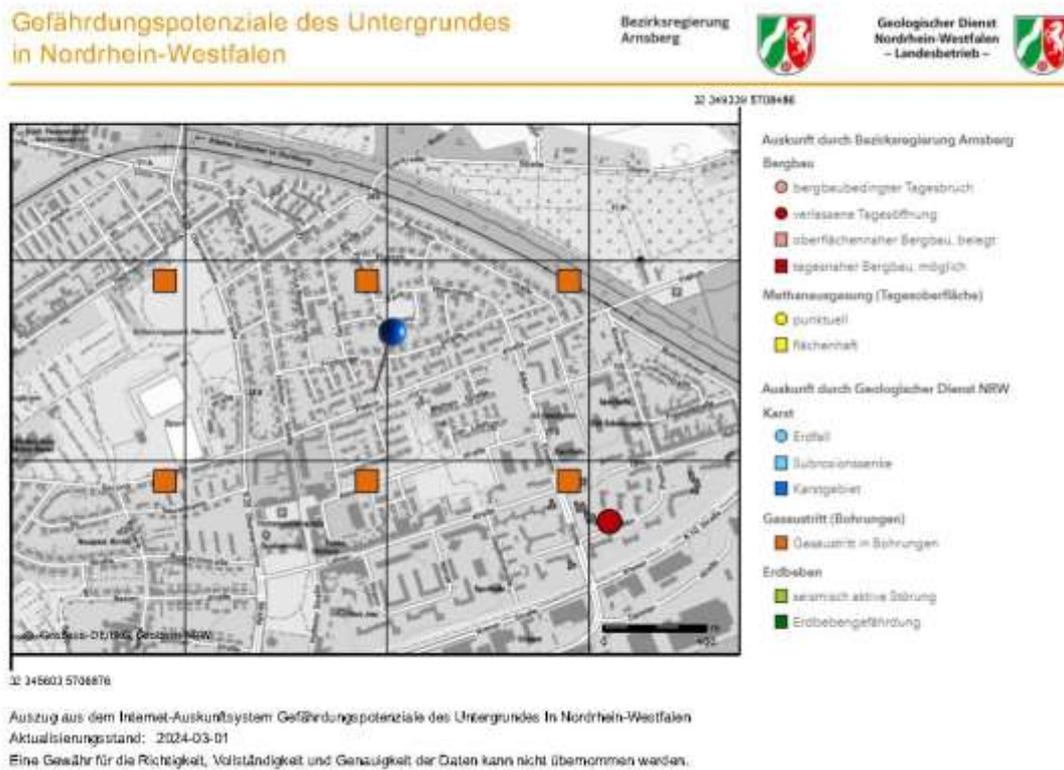


Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

**Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB)****Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
 - Autohof
 - AM (Autobahnmeisterei)
 - Brauerei
 - DL (Dienstleistung / Verwaltung)
 - Freizeit
 - GH (Großflächige Einzelhandelsbetriebe)
 - BAU (Baumarkt)
 - BEK (Bekleidung)
 - GAR (Gartenmarkt)
 - MOE (Möbel)
 - NV (Nahversorgung)
 - SPO (Sport)
 - SPW (Spielwaren)
 - ZOO (Zoomarkt)

Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg