

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: 30. August 2024
Az: **654 K 28-24**

GUTACHTEN

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

**Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück
in 47137 Duisburg, Haxtergrund 18, 20, 22**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.07.2024 (überwiegend ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

875.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung	10
3.1	Lage	10
3.1.1	Großräumige Lage	10
3.1.2	Kleinräumige Lage	12
3.1.3	Beurteilung der Lage	13
3.2	Gestalt und Form	14
3.3	Topografie	14
3.4	Erschließung:	14
3.5	Erschließung, Baugrund etc.	14
3.6	Privatrechtliche Situation	16
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.7.2	Bauplanungsrecht	17
3.7.3	Weitere künftige Entwicklung	18
3.7.4	Bauordnungsrecht	18
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
4.2	Mehrfamilienhäuser	20
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	23
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
4.3	Nebengebäude	25
4.4	Außenanlagen	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche	26
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Haxtergrund 18 (Flurstück 286)	27

5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.2.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
5.2.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
5.2.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	27
5.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	27
5.2.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	27
5.2.4	Bodenwertermittlung	30
5.2.5	Ertragswertermittlung	32
5.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.2.5.3	Ertragswertberechnung.....	35
5.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	36
5.2.6	Wert des Teilgrundstücks Haxtergrund 18 (Flurstück 286)	40
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Haxtergrund 20 (Flurstück 287)	41
5.3.1	Bodenwertermittlung	41
5.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	42
5.3.3	Ertragswertermittlung	43
5.3.3.1	Ertragswertberechnung.....	43
5.3.3.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
5.3.4	Wert des Teilgrundstücks Haxtergrund 20 (Flurstück 287)	45
5.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Haxtergrund 22 (Flurstück 288)	46
5.4.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Baulandteilfläche“	46
5.4.2	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Baulandteilfläche“	48
5.4.2.1	Ertragswertberechnung.....	48
5.4.2.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	49
5.4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Gartenland“	50
5.4.4	Wert des Teilgrundstücks Haxtergrund 22 (Flurstück 288)	52
6	Verkehrswert	53
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	55
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	55
8	Verzeichnis der Anlagen	56

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	<p>Bei der Immobilie handelt es sich um ein im Jahr 1953 in Duisburg-Untermeiderich als Wiederaufbau errichtetes Mehrfamilienhaus mit Flachdach und Unterkellerung und drei Hauseingängen (Nr. 18, 20 und 22).</p> <p>Das Objekt verfügt über insgesamt 21 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 1.042 m² Wohnfläche, die sich wie folgt verteilen: Haus-Nr. 18 = neun Einheiten Haus-Nr. 20 = sechs Einheiten und Haus-Nr. 22 = sechs Einheiten.</p> <p>Die Grundstücksgröße beträgt 1.672 m².</p> <p>Es bestehen Baumängel bzw. ein erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungsstau. Zahlreiche Einheiten stehen leer.</p>
Baujahr:	1953 (gemäß Bauakte) als Wiederaufbau; Ursprung 1925
Grundstücksgröße (gesamt):	2.315 m ² aufgeteilt in die Flurstücke 286 mit 251 m ² 287 mit 392 m ² 288 mit 1.672 m ²
Wohnfläche (gesamt):	ca. 1.042 m ² ; davon im Objekt "Haxtergrund 18" = ca. 366 m ² "Haxtergrund 20" = ca. 362 m ² und "Haxtergrund 22" = ca. 314 m ²
Mietverhältnisse:	Die genaue Anzahl der Mietverhältnisse konnte nicht festgestellt werden; es besteht ein deutlicher Leerstand. Mietverträge lagen nicht vor.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs:	Zwangsversteigerungsvermerk vom 10.05.2024
Baulastenverzeichnis:	<p>Demnach bestehen für die Grundstücke "Haxtergrund 18" (Gemarkung Meiderich, Flur 17, Flurstück 286) und "Haxtergrund 20" (Gemarkung Meiderich, Flur 17, Flurstück 287) die Baulastenblätter Nr. 12.547, S. 1 und Nr. 12.548, S. 1 mit jeweils folgendem Inhalt:</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast</u></p> <p>Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der noch zu bildenden o. g. belasteten Grundstücke, die auf der geplanten Grundstücksgrenze zur gemeinsamen Nutzung errichtete Brandwand, im Falle des Abbruches eines der genannten Gebäude, die gemeinsame Brandwand im Sinne des § 15 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit gültigen Fassung, zu erhalten.</p> <p>In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 18.10.2012 ist die Brandwand, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, grün gekennzeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p>

Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:	gezahlt bzw. abgegolten
Weitere Besonderheiten:	keine
Wertermittlungstichtag:	24.07.2024
Verkehrswert:	875.000 €
Ertragswert:	875.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Mehrfamilienhausanlage
Objektadresse:	Haxtergrund 18, 20, 22 47137 Duisburg
	Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meiderich, Blatt 9305, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Meiderich, Blatt 9305, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Meiderich, Blatt 9305, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Meiderich, Flur 17, Flurstück 286, zu bewertende Fläche 251 m ² ; Gemarkung Meiderich, Flur 17, Flurstück 287, zu bewertende Fläche 392 m ² ; Gemarkung Meiderich, Flur 17, Flurstück 288, zu bewertende Fläche 1.672 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg
	Auftrag vom 04.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.
	Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	24.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag.

Qualitätsstichtag:	24.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	24.07.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Haxtergrund 18: Die Innenbesichtigung beschränkte sich auf das Treppenhaus, das Kellergeschoss sowie die Wohnungen im EG links und mitte. Haxtergrund 20: Die Innenbesichtigung beschränkte sich auf das Treppenhaus und das Kellergeschoss; Haxtergrund 22: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Hinweis

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

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• vor Ort anwesende Mieter• Frau xxxx (Mitarbeiterin des Unterzeichners)• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 28/24) vom 04.07.2024• Unbeglaubigter Auszug des Grundbuchs von Meiderich, Blatt 9305 (Abdruck vom 15.05.2024) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 15.03.2024 (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.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für das Stadtgebiet Duisburg vom 1. Februar 2024
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den xxxxx 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 04.07.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert 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 bzw. Ausführungen enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).
- b) 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) Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind.
- g) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- h) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan.
- i) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit.

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- e) Es bestehen Baulasten in Form der Sicherung gemeinsamer Brandwände (vergleiche Abschnitt 3.7.1)
- f) Mietverträge lagen nicht vor.
- g) Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen sind nicht vorhanden.
- h) Lage- und Gebäudeplan sind in der Anlage beigefügt.
- i) Lichtbilder sind in der Anlage beigefügt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 09.07.2024 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.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und geopolitische Lage:

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

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 Immobilie an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu beurteilen.

Kreisstraßen

- K37 (Hamborner Str.) in ca. 50 m
- K36 (Honigstr./Gartsträucher Str.) in ca. 150 m

Bundesautobahnen

Die Stadt Duisburg ist gut an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führen in West-Ost-Richtung die

- A40 (Straelen – Dortmund) mit Anbindungen an die A59 (Stadtautobahn “Nord-Süd-Straße” Dinslaken – Duisburg-Süd) und
- A42 (Kamp-Lintfort – Dortmund).

Folgende Anschlussstellen sind vom Wertermittlungsgrundstück zu erreichen:

- A59 AS DU-Ruhrort in ca. 600 m
- A40 Kreuz Duisburg in ca. 3,6 km
- A42 Kreuz Duisburg-Nord in ca. 2,4 km
- A3 Kreuz Oberhausen-West in ca. 12,4 km

Sonstige Anbindungen:

Flughäfen

Düsseldorf Airport, als drittgrößter internationaler Flughafen Deutschlands ca. 27 km entfernt,
Weeze ca. 59 km entfernt

Bahnhöfe

DU-Meiderich Bf. in ca. 1,6 km
DU-Hauptbahnhof in ca. 6 km

Öffentliche Verkehrsmittel

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Duisburg wird überwiegend von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) durchgeführt.

Folgende ÖPNV-Verbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m) zum Wertermittlungsobjekt:

Haltestelle “Honigstraße” mit den Bus-Linien

- 909 (DU-Obermeiderich – Meiderich – Beeck – Hamborn – Marxloh – Röttgersbach – Neumühl – DU-Obermeiderich)
- 917 (DU-Hochheide – Homberg – Ruhrort – Laar – Beeck – Mittelmeiderich – DU-Obermeiderich)

Darüber hinaus besteht die U-Bahn-Haltestelle “Auf dem Damm” in ca. 1,3 km Entfernung mit folgenden Verbindungen:

- U79 (DU-Meiderich – Duisburg Hbf – D-Kaiserswerth – Düsseldorf Hbf – Oberbilk – D-Universität Ost)
- 903 (Dinslaken Bf – DU-Walsum – Hamborn – Meiderich – Stadtmitte – Hochfeld – Wanheim – DU-Hüttenheim)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Meiderich bildet den östlichen Bereich des Stadtbezirks Meiderich-Beeck. Er grenzt im Süden an den Ortsteil Duissern, im Südwesten an die Ortsteile Ruhrort und Kaßlerfeld (bzw. die Ruhr), im Westen an die Ortsteile Laar und Beeck, im Norden an die Ortsteile Alt-Hamborn und Neumühl, im Osten an die Oberhausener Stadtteile Lirich und Alstaden an der Ruhr sowie im Südosten an den Mülheimer Stadtteil Speldorf. Meiderich unterteilt sich in die Ortsteile Unter-, Mittel- und Obermeiderich.

Der Stadtbezirk Meiderich-Beeck ist bezogen auf die Bevölkerungszahl mit 74.410 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) der viertgrößte Stadtbezirk von Duisburg. Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung liegt mit 23.870 Einwohnern bei 32,1 % und damit deutlich über dem durchschnittlichen Anteil von 25,2 % des gesamten Stadtgebietes.

Das Wertermittlungsobjekt selbst liegt an der Westseite der Straße "Haxtergrund" im Ortsteil Untermeiderich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 59 und einer zweigleisigen Bahnstrecke.

Der Ortsteil Untermeiderich wird umgeben von den Ortsteilen Beeck, Mittelmeiderich, Ruhrort und Laar. Er bildet, bezogen auf die Einwohnerzahl von 10.290 (Stand: 31.12.2023) einer der mittelgroßen Ortsteile des Stadtbezirks Meiderich-Beeck. Die Bevölkerungsdichte beträgt ca. 4.087 Einwohner/km². Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 2.891 Einwohnern bei rd. 28,1 % des Stadtbezirks (32,1 %) und damit der Quote von rd. 25,2 % des gesamten Stadtgebietes.

Das Stadtzentrum von Duisburg befindet sich ca. 4,0 km (Luftlinie) südlich des Bewertungsgrundstücks.

Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, religiöse Einrichtungen etc.) sind in der Ortslage von Untermeiderich vorhanden und fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Umkreis von ca. 500 m vom Bewertungsgrundstück entfernt.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird durch eine überwiegend II- und III-geschossigen Wohnhausbebauung mit Garagenhöfen geprägt und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet i. S. d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beeinträchtigungen:

Die Lage des Wertermittlungsobjektes ist durch die unmittelbare Nähe der Stadtautobahn A59 sowie einer zweigleisigen Eisenbahnstrecke erheblich beeinträchtigt.

Der Umgebungslärm im Bereich der Immobilie beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr (24 h)
L-den > 60 <= 75 dB(A)

Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg (abgerufen am 18.08.2024)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als "einfach" zu beurteilen.

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

Einfache Wohnlagen sind geprägt durch eine teilweise stark verdichtete, geschlossene homogene Bebauung und eine direkte Nähe zu Gewerbe und Industrie. Diese Wohnlage weist geringe Frei- und Grünflächen, erhöhte Immissionsbelastungen durch Industrie und Verkehr und ein einfaches Image auf. Einfache Wohnlagen können eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein umfassendes Angebot an täglichen Versorgungsmöglichkeiten haben.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßig geschnittenes Grundstück mit einem nach Osten ausgerichteten Baukörper.

Straßenfronten:

Haxtergrund ca. 47,2 m
Hamborner Straße ca. 53,1 m

Grundstück:

Flurst. Nr.: 286 251 m²
Flurst. Nr.: 287 392 m²
Flurst. Nr.: 288 1.672 m²

Insgesamt: 2.315 m²

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

3.3 Topografie

Topografie: Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

Die unbebaute Grundstücksfläche ist überwiegend Grünfläche/Brachland mit Strauch- und Baumbewuchs im Bereich der nördlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze. Das Gelände vermittelt einen ungepflegten und verwahrlosten Eindruck.

3.4 Erschließung:

Erschließung: Die Erschließung des Wertermittlungsobjekts ist durch die öffentliche Verkehrsfläche "Haxtergrund" gesichert.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Anliegerstraße (Sackgasse) ohne Durchgangsverkehr (Zone 30);
die Parkraumsituation im öffentlichen Verkehrsraum ist angespannt

Straßenausbau: Die Straße ist fertig ausgebaut und weist eine asphaltierte Fahrbahn, beidseitig angelegte, plattierte Gehwege sowie einen einseitig angelegten, gepflasterten Parkstreifen auf. Kanalisation, Straßenbeleuchtung und ein geringfügiger Baumbestand sind vorhanden.

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze besteht eine Grenzbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Gemeinsame Grenzbebauungen sind zwischen den

Baukörpern "Haxtergrund 18/20" und "Haxtergrund 20/22" vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 12.08.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

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

(Anlage 8)

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 09.07.2024 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 Altlagerungen 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 Vorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

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

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

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Meiderich, Blatt 9305 vom 15.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II bezüglich des Wertermittlungsobjekts folgende Eintragung:

Lfd.-Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 28/24). Eingetragen am 10.05.2024.

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.

Herschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
Anlage 15

Dem Unterzeichner liegen bzgl. des Wertermittlungsobjektes Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vor.

Demnach bestehen für die Grundstücke "Haxtergrund 18" (Gemarkung Meiderich, Flur 17, Flurstück 286) und "Haxtergrund 20" (Gemarkung Meiderich, Flur 17, Flurstück 287) die Baulastenblätter Nr. 12.547, S. 1 und Nr. 12.548, S. 1 mit jeweils folgendem Inhalt:

Bezeichnung der Baulast

Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der noch zu bildenden o. g. belasteten Grundstücke, die auf der geplanten Grundstücksgrenze zur gemeinsamen Nutzung errichtete Brandwand, im Falle des Abbruches eines der genannten Gebäude, die gemeinsame Brandwand im Sinne des § 15 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit gültigen Fassung, zu erhalten.

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 18.10.2012 ist die Brandwand, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, grün gekennzeichnet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

Diese Eintragung stützt sich auf die von den Eheleuten Marita Helene Beck und Heinz-Dieter Beck am 20.11.2012 abgegebene Baulasterklärung.

Eingetragen am 20.11.2012

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unter dem auf der Internetseite der Stadt Duisburg angegebenen Link https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024 nicht abrufbar!

Aufgrund des Baujahres des Wertermittlungsobjektes, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (**unbeplanter Innenbereich**).

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.

Bodenordnungsverfahren:

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

3.7.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

3.7.4 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.

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) innerhalb einer Wohnbaufläche

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge der Stadt Duisburg vom 10.07.2024 sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Altenbrucher Damm" für die Flurstücke 286, 287 und 288 gezahlt bzw. abgegolten. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt.

3.9 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.

3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bestehend aus 21 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Der Gebäudeteil "Haxtergrund 18" ist als Dreispänner und die Gebäudeteile "Haxtergrund 20 und 22" sind als Zweispänner konzipiert.

Die Immobilie weist einen hohen Wohnungsleerstand auf.

Mietverträge haben nicht vorgelegen. Informationen zu tatsächlich einkommenden Mieten wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

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 Mehrfamilienhäuser

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1953 Wiederaufbau (Baugenehmigung vom 14.07.1952 – Bauschein Nr. 511/52) Schlussabnahme 17.06.1953
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt Wärmedämmverbundsystem, gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Objekt "Haxtergrund 18" (Dreispänner)

Kellergeschoss:
Kellerräume

Erdgeschoss:
Wohnung links
Flur, Bad/WC, Wohnküche, Schlafzimmer

Wohnung mitte
Flur, Bad/WC, zwei Räume

Wohnung rechts
Flur, Bad/WC, Wohnküche, Schlafzimmer

Obergeschoss:
wie Erdgeschoss

Dachgeschoss:
Wohnung links
Flur, Bad/WC, Wohnküche, Schlafzimmer, Loggia

Wohnung mitte
Flur, Bad/WC, zwei Räume

Wohnung rechts
Flur, Bad/WC, Wohnküche, Schlafzimmer, Loggia

Objekt "Haxtergrund 20" (Zweispänner)

Kellergeschoss:
Kellerräume

Erdgeschoss:
Wohnung links
Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer

Wohnung rechts
Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer

Obergeschoss:
Wohnung links
Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer

Wohnung rechts
Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer

Dachgeschoss:
Wohnung links
Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer, Loggia

Wohnung rechts
Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer, Loggia

Objekt "Haxtergrund 22" (Zweispänner)

Kellergeschoss:
Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohnung links

Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer

Wohnung rechts

Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer

Obergeschoss:

Wohnung links

Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer

Wohnung rechts

Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer

Dachgeschoss:

Wohnung links

Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer, Loggia

Wohnung rechts

Flur, Bad/WC, Wohnküche, drei Zimmer, Loggia

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend (Kiesbeton)
Keller:	Ziegelsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Sinter- bzw. Hüttenbims-Hohlblocksteinmauerwerk
Innenwände:	Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Rippendecken
Treppen:	Kellertreppe aus Betonblockstufen; Geschosstreppen in Beton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall mit Handlauf
Hauseingang(sbereiche):	Hauseingang mit Kunststeinplatten-Verkleidung; Hauseingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, tlw. mit feststehenden Elementen; Klingeltafeln mit Gegensprechanlagen; Hauseingangsüberdachungen (Kragplatten)
Dach:	Flachdach als Sparrendach mit Schalung und Bitumenbahn-Abdichtung; Dachentwässerung über Rinnen- und Fallrohre in Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. erneuert, tlw. auf Putz verlegt; wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum

Heizung:	<u>Gebäude "Haxtergrund 18"</u> Zentralheizung mit Gasbefuerung; Wärmeabgabe über Stahlflachheizkörper; Leitungen auf Putz verlegt
	<u>Gebäude "Haxtergrund 20 und 22"</u> Es bestehen Hinweise auf Gas-Etagenheizungen. Der Sachverhalt konnte aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht abschließend geklärt werden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Gebäude "Haxtergrund 18" zentral über die Heizungsanlage; ansonsten unbekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	<u>Kellergeschoss</u> Beton mit Estrichbelag
	<u>Wohnungen</u> Laminat
Wandbekleidungen:	<u>Kellergeschoss</u> Wandflächen verputzt und gekalkt
	<u>Treppenhäuser</u> Rauputz gestrichen
	<u>Wohnungen</u> überwiegend tapeziert und gestrichen; in den Küchenbereichen Fliesenspiegel an den Objektwänden
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenputz gestrichen; tlw. Kunststoffplatten
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Fensterbänke außenseitig in Leichtmetall
Türen:	<u>Kellergeschoss</u> überwiegend einfache Holzbrettertüren; vereinzelt Stahltüren
	<u>Wohnungsabschlusstüren</u> tlw. glatt abgesperrte Holztüren mit Futter und Bekleidung; tlw. baujahrtypische Holztüren mit Futter und Bekleidung
	<u>Innentüren</u> glatt abgesperrte Holztüren mit Futter und Bekleidung;

sanitäre Installation:	einfache Ausstattung; Bad/WC mit Dusche, Stand-WC mit Druckspülung; Handwaschbecken; Boden gefliest; Wandflächen deckenhoch gefliest
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Die Grundrisse genügen einfachen Wohnansprüchen; für das Baujahr zeittypisch. In einigen Wohnungen befinden sich "gefangene" Räume.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	kleine Balkone
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Nässeschäden in den Kellermauerwerken (Haus-Nr. 20) • stellenweise Beschädigungen am Wärmedämmverbundsystem • Hauseingangstür (Haus Nr. 18) Glaseinsatz beschädigt • Beschädigungen an den Wohnungseingangstüren • Putzbeschädigungen in den Treppenhäusern; insgesamt renovierungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	in den Wohnungen teilweise "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist mangelhaft bis desolat. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau. Das Gebäude vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck. <p>Die Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses "Haxtergrund 18" ist stark abgewohnt; Heizungsleitungen tlw. provisorisch auf Putz gelegt; unfachmännisch ausgeführte Laminatverlegearbeiten</p> <p>Im Gebäude "Haxtergrund 20" ist das Kellergeschoss ohne Strom; außerdem befindet sich hier erheblicher Sperrmüll.</p> <p>Die teilweise durchgeführte Erneuerung der Elektroinstallation erscheint unfachmännisch ausgeführt.</p>

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen aus Stabgitterzäunen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47137 Duisburg, Haxtergrund 18, 20, 22 zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meiderich	9305	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meiderich	17	286	251 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meiderich	9305	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meiderich	17	287	392 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meiderich	9305	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meiderich	17	288	1.672 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um grundbuchlich selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Haxtergrund 18 (Flurstück 286)	Mehrfamilienhaus	251 m ²
Haxtergrund 20 (Flurstück 287)	Mehrfamilienhaus	392 m ²
Haxtergrund 22 (Flurstück 288)	Mehrfamilienhaus	1.672 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.315 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Haxtergrund 18 (Flurstück 286)

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.2.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.3.1 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).

5.2.3.1.1 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. § 8 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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge : Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

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

5.2.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 30501, Nomericher Str./Herwarthstr. - Mehrfamilienhäuser) **160 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	251 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	14,5 m
	=	fehlende Hofraumfläche/Stellplätze

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 30501, Nomericher Str./Herwarthstr. - Mehrfamilienhäuser	abweichend	× 0,85	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 136,00 €/m ²	
WGFZ	1	1,9	× 1,40	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	251	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III	× 1,00	
Tiefe (m)	30	14,5	× 1,00	
		fehlende	× 0,85	E4

		Hofraumfläche/Stellplätze		
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	161,84 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	161,84 €/m²
Fläche	×	251 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	40.621,84 € rd. 40.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 insgesamt **40.600 €**.

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

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks in unmittelbarer Nähe der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesautobahn A59 sowie der in Ost-West-Richtung verlaufenden zweigleisigen Bahntrasse ist gegenüber der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone ein Abschlag vom Bodenrichtwert gerechtfertigt, der sachverständig mit 15 % beurteilt wird.

E3

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,90	1,40
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,40

E4

Aufgrund der geringen Hofraumfläche des Wertermittlungs(teil)grundstücks in Verbindung mit fehlenden Kfz-Stellplätzen wird ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 15 % für gerechtfertigt gehalten.

5.2.5 Ertragswertermittlung

5.2.5.1 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.

5.2.5.2 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 Unterhaltungszustands 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.

5.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Haxtergrund 18	1	Wohnung EG links	44,00		5,46	240,24	2.882,88
	2	Wohnung EG mitte	38,00		5,55	210,90	2.530,80
	3	Wohnung EG rechts	44,00		5,46	240,24	2.882,88
	4	Wohnung OG links	44,00		5,46	240,24	2.882,88
	5	Wohnung OG mitte	38,00		5,55	210,90	2.530,80
	6	Wohnung OG rechts	44,00		5,46	240,24	2.882,88
	7	Wohnung DG links	38,00		5,55	210,90	2.530,80
	8	Wohnung DG mitte	38,00		5,55	210,90	2.530,80
	9	Wohnung DG rechts	38,00		5,55	210,90	2.530,80
Summe			366,00	-		2.015,46	24.185,52

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.185,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.693,54 €
jährlicher Reinertrag	= 15.491,98 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 40.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 812,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.679,98 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 240.032,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 280.632,35 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 280.632,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 280.632,35 €
	rd. 281.000,00 €

5.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein lokales Aufmaß des Wertermittlungsobjekts wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen wurden anhand der verfügbaren Bauakten der Stadt Duisburg ermittelt und auf ihre Plausibilität geprüft. Die angegebenen Flächen sind hinreichend genau und ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von der üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeit ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, ist bei der Ermittlung des Rohertrags zunächst von den Erträgen auszugehen, die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbar sind. Tatsächliche Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind und gleichzeitig keine ausreichenden Daten für erzielbare Erträge vorliegen.

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.

Unter Berücksichtigung der

- Art (hier: Mehrfamilienwohnhaus),
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit und
- Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit

werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmiete/n auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2024 für angemessen und marktüblich beurteilt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Grundlage von Marktanalysen vergleichbar genutzter Immobilien ermittelt (überwiegend pauschal als prozentualer Anteil am Rohertrag, teilweise auch bezogen auf €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche oder als absoluter Betrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil). Dabei wurde darauf geachtet, dass das gleiche Ermittlungsmodell verwendet wird, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Im vorliegenden Fall wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 – Wohnnutzung – der ImmoWertV unter Berücksichtigung der jährlichen Anpassung berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	607,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	57,66
Summe			1.015,86 (ca. 35 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG mitte:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	524,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	50,62
Summe			926,02 (ca. 37 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	607,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	57,66
Summe			1.015,86 (ca. 35 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	607,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	57,66
Summe			1.015,86 (ca. 35 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG mitte:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	524,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	50,62
Summe			926,02 (ca. 37 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	607,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	57,66
Summe			1.015,86 (ca. 35 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	524,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	50,62
Summe			926,02 (ca. 37 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG mitte:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	524,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	50,62
Summe			926,02 (ca. 37 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	524,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	50,62
Summe			926,02 (ca. 37 % des Rohertrags)

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 (S. 51) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in Höhe von **2,4 %** mit einer Standabweichung von

± 1,8 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der einfachen Wohnlage,
- der geringen Restnutzungsdauer sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **2,0 %** für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg geht in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das Wiederaufbau (Baugenehmigung v. 14.07.1952 - Baus ca. 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B02
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	B05
Summe		3,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Teilpunkt, da bereits länger zurückliegend.

B05

Teilpunkt, da bereits länger zurückliegend,

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1953 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 71 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

5.2.6 Wert des Teilgrundstücks Haxtergrund 18 (Flurstück 286)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **281.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Haxtergrund 18 (Flurstück 286) wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 mit rd.

281.000 €

ermittelt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Haxtergrund 20 (Flurstück 287)

5.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 30501, Nomericher Str./Herwarthstr. - Mehrfamilienhäuser) **160 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,19
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	392 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	21,5 m
	=	fehlende Hofraumfläche/Stellplätze

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 30501, Nomericher Str./Herwarthstr. - Mehrfamilienhäuser	abweichend	× 0,85	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 136,00 €/m ²	
WGFZ	1	1,19	× 1,09	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	392	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III	× 1,00	

Tiefe (m)	30	21,5	×	1,00	
		fehlende Hofraumfläche/Stellplätze	×	0,85	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	126,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	126,00 €/m²		
Fläche	×	392 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	49.392,00 €		
		rd. 49.400,00 €		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 insgesamt **49.400 €**.

5.3.2 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

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks in unmittelbarer Nähe der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesautobahn A59 sowie der in Ost-West-Richtung verlaufenden zweigleisigen Bahntrasse ist gegenüber der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone ein Abschlag vom Bodenrichtwert gerechtfertigt, der sachverständig mit 15 % beurteilt wird.

E3

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,19	1,09
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,09

E4

Aufgrund der geringen Hofraumfläche des Wertermittlungs(teil)grundstücks in Verbindung mit fehlenden Kfz-Stellplätzen wird ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 15 % für gerechtfertigt gehalten.

5.3.3 Ertragswertermittlung

5.3.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Haxtergrund 20	1	Wohnung EG links	62,00		5,28	327,36	3.928,32
	2	Wohnung EG rechts	63,00		5,28	332,64	3.991,68
	3	Wohnung OG links	62,00		5,28	327,36	3.928,32
	4	Wohnung OG rechts	63,00		5,28	332,64	3.991,68
	5	Wohnung DG links	56,00		5,32	297,92	3.575,04
	6	Wohnung DG rechts	57,00		5,32	303,24	3.638,88
Summe			363,00	-		1.921,16	23.053,92

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.053,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 7.576,48 €
jährlicher Reinertrag	= 15.477,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 49.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 988,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.489,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 236.916,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 286.316,83 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 286.316,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 286.316,83 €
	rd. 286.000,00 €

5.3.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	855,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	78,57
Summe			1.285,17 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	869,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	79,83
Summe			1.300,23 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	855,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	78,57
Summe			1.285,17 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	869,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	79,83
Summe			1.300,23 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	772,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	71,50
Summe			1.195,30 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	786,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	72,78
Summe			1.210,38 (ca. 33 % des Rohertrags)

5.3.4 Wert des Teilgrundstücks Haxtergrund 20 (Flurstück 287)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **286.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Haxtergrund 20 (Flurstück 287) wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 mit rd.

286.000 €

ermittelt.

5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Haxtergrund 22 (Flurstück 288)

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Baulandteilfläche	Mehrfamilienhaus	650 m ²
Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Gartenland		1.022 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.672 m ²

5.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Baulandteilfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 30501, Nomericher Str./Herwarthstr. - Mehrfamilienhäuser) **160 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,64
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.672 m ² Bewertungsteilbereich = 650 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 30501, Nomericher Str./Herwarthstr. -	abweichend	× 0,85	E2

	Mehrfamilienhäuser			
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	136,00 €/m ²
WGFZ	1	0,64	×	0,81
Fläche (m ²)	keine Angabe	650	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	II-IV	III	×	1,00
Tiefe (m)	30		×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	110,16 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	110,16 €/m²
Fläche	×	650 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	71.604,00 € rd. 71.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 insgesamt **71.600 €**.

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

Aufgrund der Lage des Wertermittlungsgrundstücks in unmittelbarer Nähe zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesautobahn A59 sowie der in Ost-West-Richtung verlaufenden zweigleisigen Bahntrasse ist im Vergleich zur durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone ein Abschlag vom Bodenrichtwert gerechtfertigt, der sachverständig mit 15 % beurteilt wird.

E3

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,64	0,81
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,81

5.4.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Baulandteilfläche“

5.4.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Haxtergrund 22	1	Wohnung EG links	54,00		5,34	288,36	3.460,32
	2	Wohnung EG rechts	54,00		5,34	288,36	3.460,32
	3	Wohnung OG links	54,00		5,34	288,36	3.460,32
	4	Wohnung OG rechts	54,00		5,34	288,36	3.460,32
	5	Wohnung DG links	49,00		5,40	264,60	3.175,20
	6	Wohnung DG rechts	48,00		5,40	259,20	3.110,40
Summe			313,00	-		1.677,24	20.126,88

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.126,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 6.827,95 €
jährlicher Reinertrag	= 13.298,93 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 71.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.432,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.866,93 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 194.036,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 71.600,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Baulandteilfläche“	= 265.636,17 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 265.636,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Baulandteilfläche“	= 265.636,17 €
	rd. 266.000,00 €

5.4.2.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

- für die Mieteinheit Wohnung EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	745,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	69,21
Summe			1.165,41 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	745,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	69,21
Summe			1.165,41 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	745,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	69,21
Summe			1.165,41 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	745,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	69,21
Summe			1.165,41 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	676,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	63,50
Summe			1.090,70 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	662,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	62,21
Summe			1.075,61 (ca. 35 % des Rohertrags)

5.4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Gartenland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 30501, Nomericher Str./Herwarthstr. - Mehrfamilienhäuser) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	überschüssige Freifläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.672 m ² Bewertungsteilbereich = 1.022 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 30501, Nomericher Str./Herwarthstr. - Mehrfamilienhäuser	abweichend	× 0,85	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	überschüssige Freifläche	× 0,30	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	40,80 €/m²

WGFZ	1	keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.022	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II-IV		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 40,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 40,80 €/m²	
Fläche	×	1.022 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 41.697,60 € rd. <u>41.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 insgesamt **41.700 €**.

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

Aufgrund der Lage der Bewertungsfläche in unmittelbarer Nähe zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesautobahn A59 sowie der in Ost-West-Richtung verlaufenden zweigleisigen Bahntrasse ist im Vergleich zur durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone ein Abschlag vom Bodenrichtwert gerechtfertigt, der sachverständig mit 15 % beurteilt wird.

E3

Es handelt sich um "überschüssige Freiflächen", die einer untergeordneten Nutzung (Garten, Stellplätze, Garagen etc.) dienen bzw. zugeführt werden können.

Während Gartenland zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt wird, liegen die Werte für Garagen- und Stellplatzgrundstücke überwiegend zwischen 40 % und 60 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land (vgl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg 2024, S. 26).

Unter Berücksichtigung von Lage, Form und Größe der Grundstücks(teil)fläche wird der Bodenwert im vorliegenden Fall mit 30 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land angesetzt.

5.4.4 Wert des Teilgrundstücks Haxtergrund 22 (Flurstück 288)

Die Verfahrenswerte ergeben sich aus der Summe der einzelnen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Baulandteilfläche	266.000 €
Haxtergrund 22 (Flurstück 288) - Gartenland	41.700 €
Summe	307.700 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **307.700 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Haxtergrund 22 (Flurstück 288) wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 mit rd.

308.000 €

ermittelt.

6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Haxtergrund 18 (Flurstück 286)	Mehrfamilienhaus	281.000 €
Haxtergrund 20 (Flurstück 287)	Mehrfamilienhaus	286.000 €
Haxtergrund 22 (Flurstück 288)	Mehrfamilienhaus	308.000 €
		875.000 €

Aus sachverständiger Sicht erscheint ein Einzelausgebot nicht sinnvoll. Es ist nicht auszuschließen, dass die Gebäude haustechnisch nicht in allen Bereichen getrennt sind. Zudem bestehen gemeinsame Brandwände mit entsprechender Baulasteintragungen.

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 Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47137 Duisburg, Haxtergrund 18, 20, 22

Grundbuch Meiderich	Blatt 9305	lfd. Nr. 2
Gemarkung Meiderich	Flur 17	Flurstück 286
Grundbuch Meiderich	Blatt 9305	lfd. Nr. 3
Gemarkung Meiderich	Flur 17	Flurstück 287
Grundbuch Meiderich	Blatt 9305	lfd. Nr. 4
Gemarkung Meiderich	Flur 17	Flurstück 288

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 mit rd.

875.000 €

in Worten: achthundertfünfundsiebzigtausend Euro

ermittelt.

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

Duisburg, 30. August 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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 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: Orthophoto
- Anlage 06: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 07: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 08: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 09: Lageplan zur Baulasterklärung
- Anlage 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
- Anlage 11: Lageplan des Teilgrundstücks "Haxtergrund 18"
- Anlage 12: Lageplan des Teilgrundstücks "Haxtergrund 20"
- Anlage 13: Lageplan des Teilgrundstücks "Haxtergrund 22"
- Anlage 14: Lageplan der Bewertungsteilbereiche des Teilgrundstücks "Haxtergrund 22"
- Anlage 15: Auszug Baulastenverzeichnis

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 20



Bild 1: Ansicht des Wertermittlungsobjekts



Bild 2: Rückansicht des Wertermittlungsobjekts

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 20



Bild 3: Rückansicht des Wertermittlungsobjekts



Bild 4: Giebelansicht des Wertermittlungsobjekts

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 20



Bild 5: Ansicht der Freifläche



Bild 6: Ansicht der Freifläche

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 20



Bild 7: Ansicht der Umgebung



Bild 8: Ansicht der Umgebung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 20



Bild 9: Ansicht des Hauseingangsbereichs (Hs.-Nr. 18)



Bild 10: Ansicht des Hauseingangsbereichs (Hs.-Nr. 20)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 20



Bild 11: Ansicht des Treppenhauses (Hs.-Nr. 18)



Bild 12: Ansicht des Treppenhauses (Hs.-Nr. 18)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 20



Bild 13: Ansicht des Treppenhauses (Hs.-Nr. 18)



Bild 14: Ansicht des Treppenhauses (Hs.-Nr. 18)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 20



Bild 15: Ansicht des Treppenhauses (Hs.-Nr. 18)



Bild 16: Ansicht des Treppenhauses (Hs.-Nr. 20)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 20



Bild 17: Ansicht des Treppenhauses (Hs.-Nr. 20)



Bild 18: Ansicht des Treppenhauses (Hs.-Nr. 20)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 20



Bild 19: Ansicht der Kellertreppe



Bild 20: Ansicht des Kellergeschosses

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 20

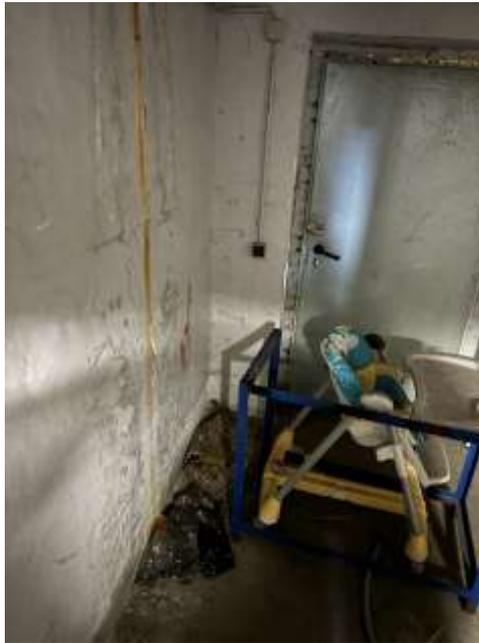


Bild 21: Ansicht des Kellergeschosses



Bild 22: Ansicht des Kellergeschosses

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 20



Bild 23: Innenansicht einer Wohnung



Bild 24: Innenansicht einer Wohnung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 20



Bild 25: Innenansicht einer Wohnung



Bild 26: Innenansicht einer Wohnung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 20



Bild 27: Innenansicht einer Wohnung



Bild 28: Innenansicht einer Wohnung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 20



Bild 29: Innenansicht einer Wohnung



Bild 30: Ansicht der Heizungsanlage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 20



Bild 31: Ansicht der Heizungsanlage



Bild 32: Ansicht der Elektroverteilung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 20



Bild 33: Ansicht der Haustechnik



Bild 34: Ansicht der Elektroverteilung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 20



Bild 35: Ansicht der Hausanschlüsse

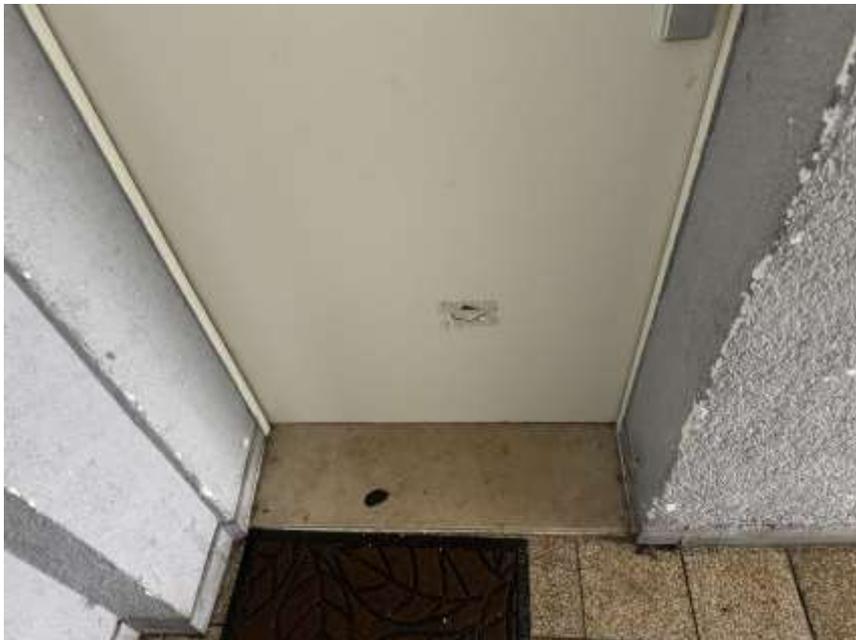


Bild 36: Schadensbild (innen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 20



Bild 37: Schadensbild (innen)



Bild 38: Schadensbild (innen)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 20



Bild 39: Schadensbild (innen)



Bild 40: Schadensbild (innen)

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

Seite 1 von 4

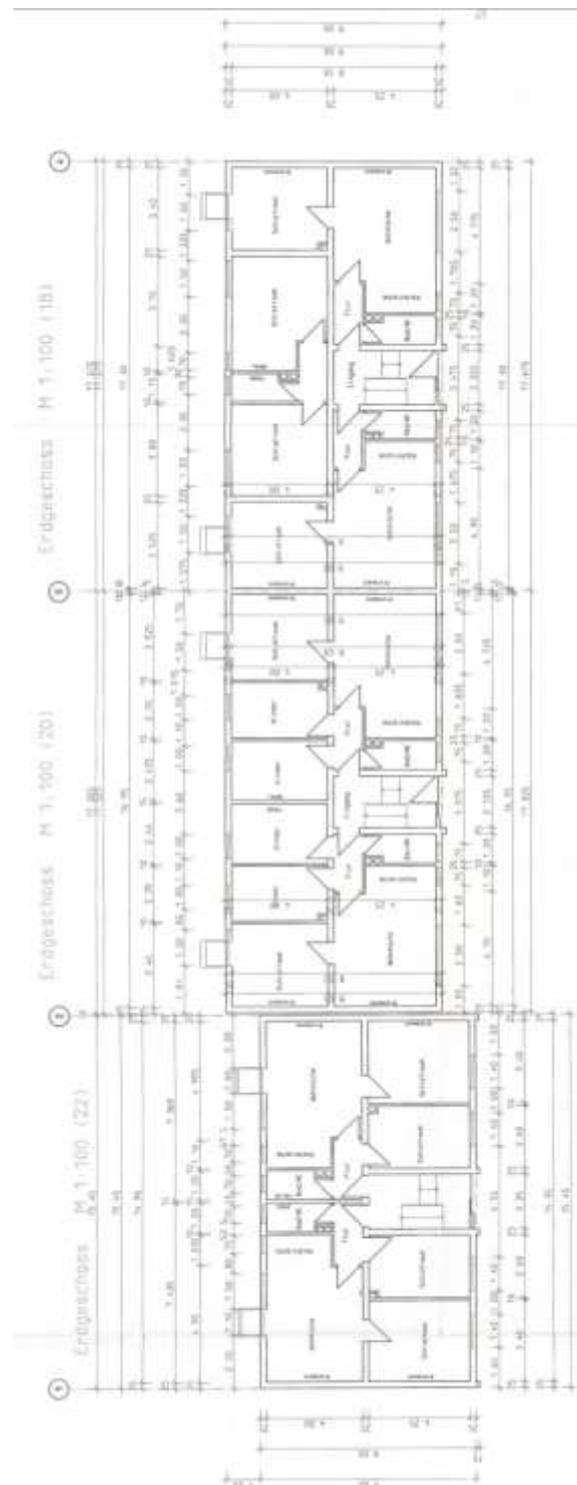


Bild 1: Grundriss Erdgeschoss (EG)
Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 4

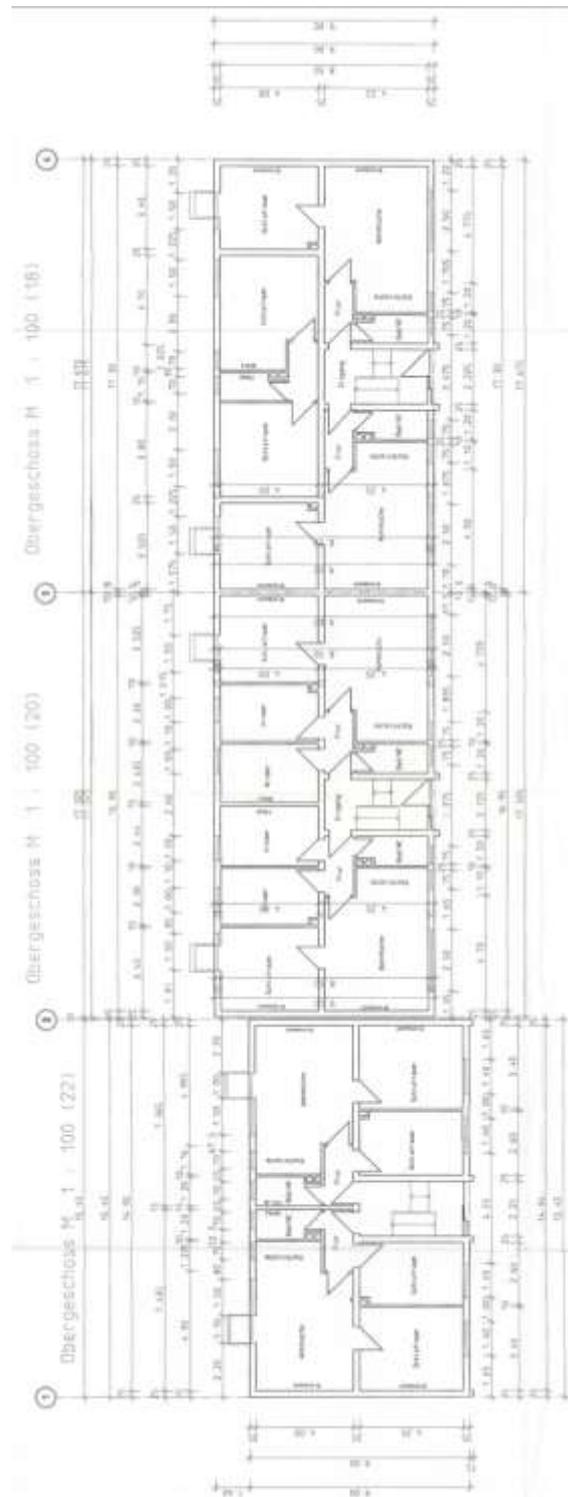


Bild 2: Grundriss Obergeschoss (OG)
Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 4

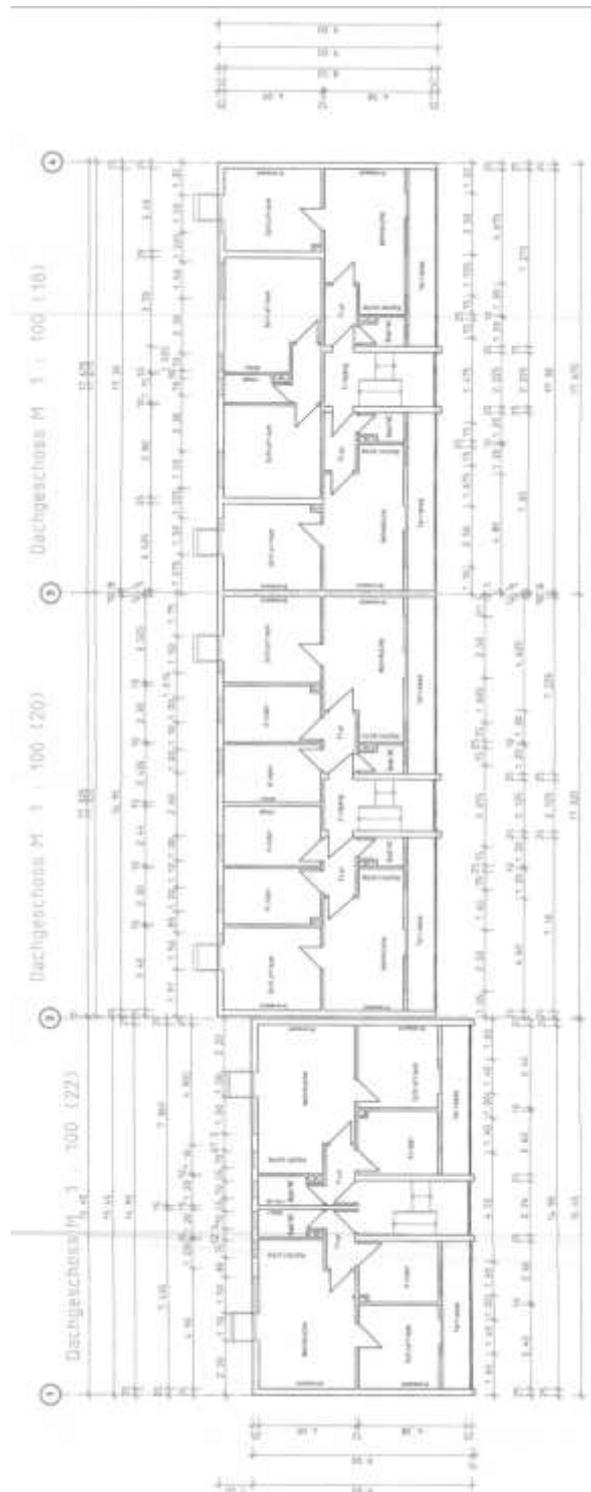


Bild 3: Grundriss Dachgeschoss (DG)
Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 4

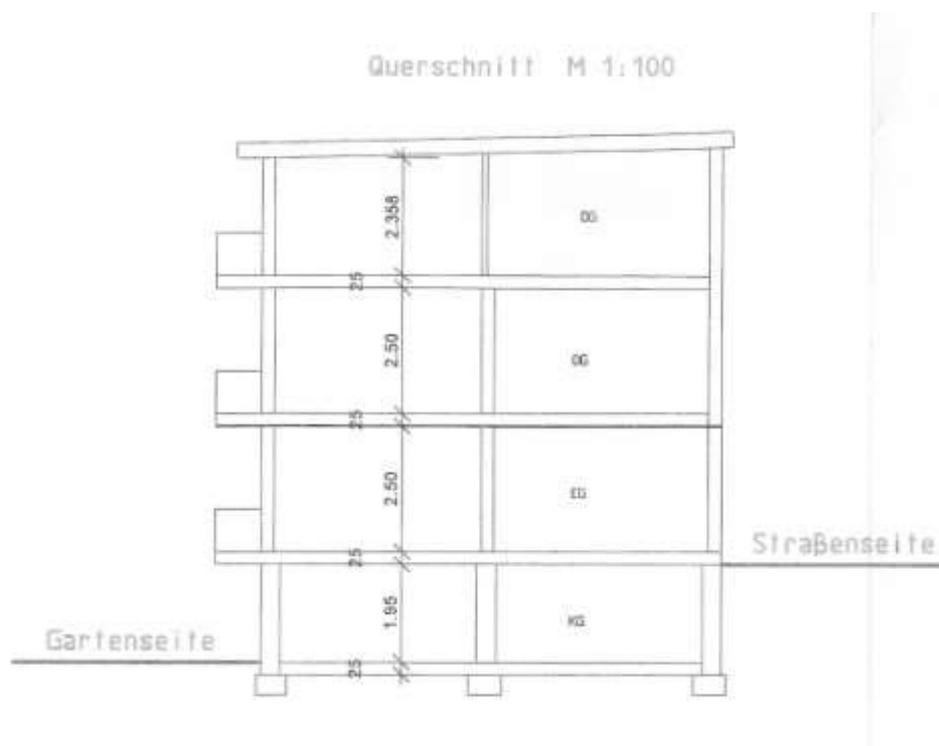


Bild 4: Schnitt
Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Bild 1: (lizenziiert 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

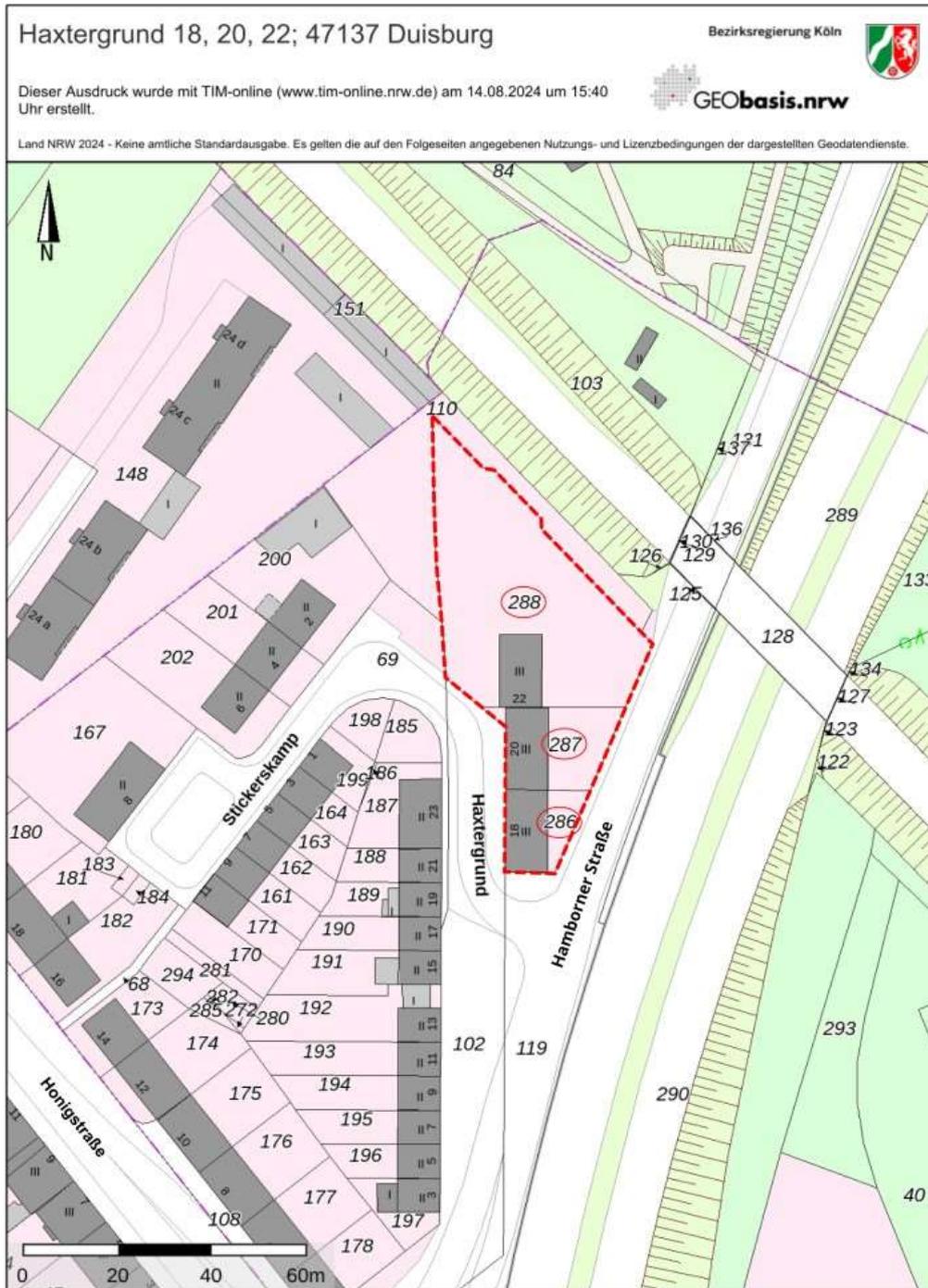


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung -

Anlage 5: Orthophoto

Seite 1 von 1

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

Anlage 6: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

Seite 1 von 1

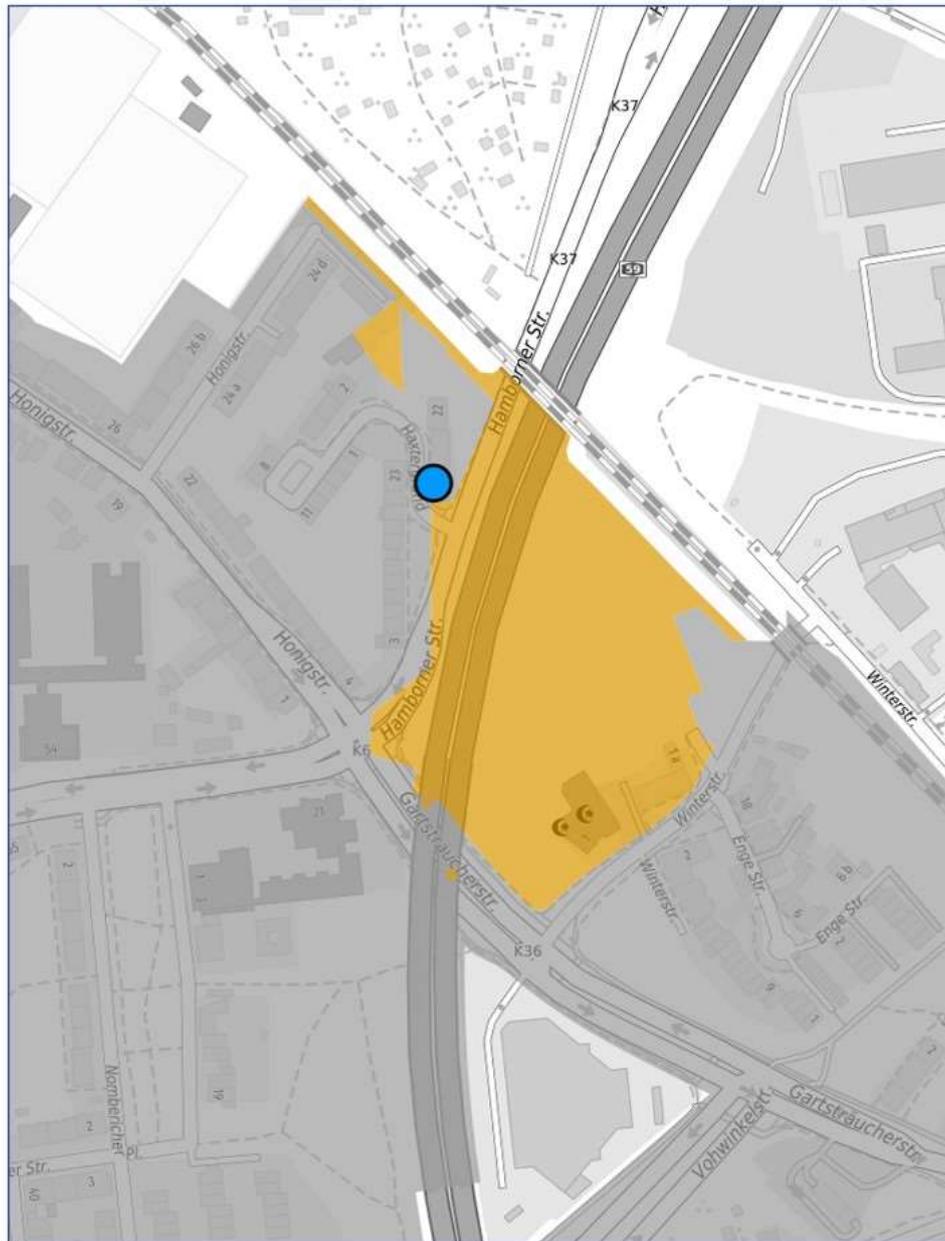


Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm>

Anlage 7: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

Wohnlagenkarte Duisburg



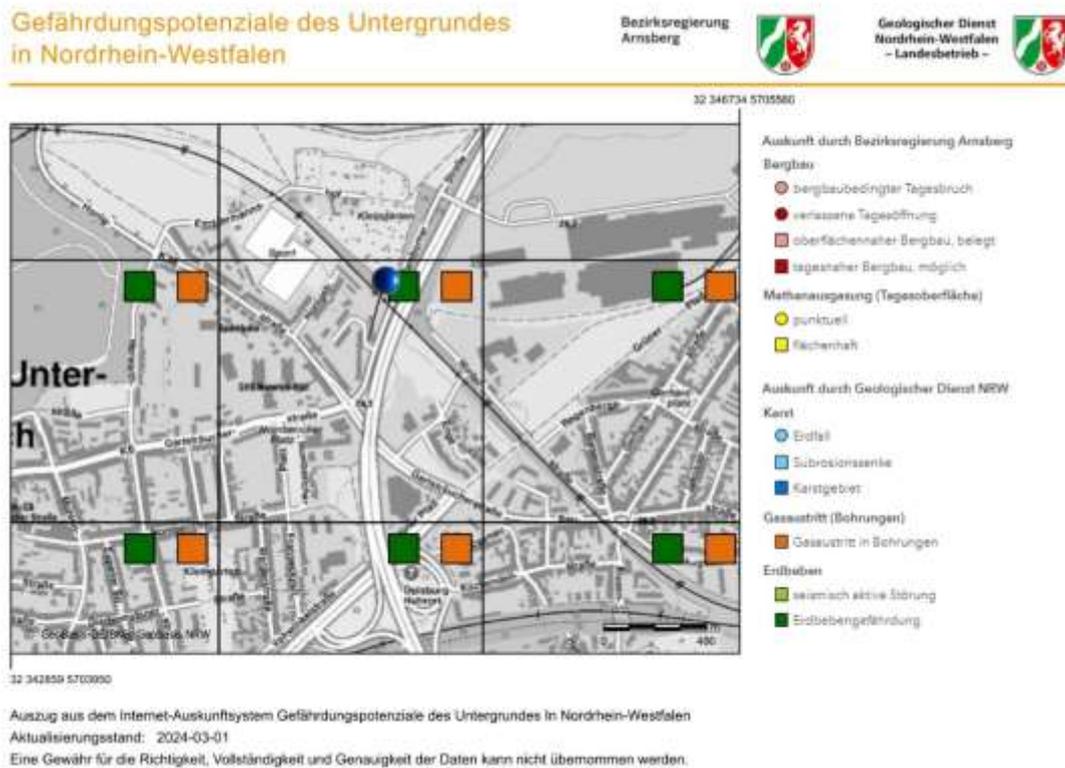
0 20 40 60 80m
Geoportal der Stadt Duisburg
Impressum:
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php>
1:2500

Seite 1 / 1
Erstellt am: 13.08.2024

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

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

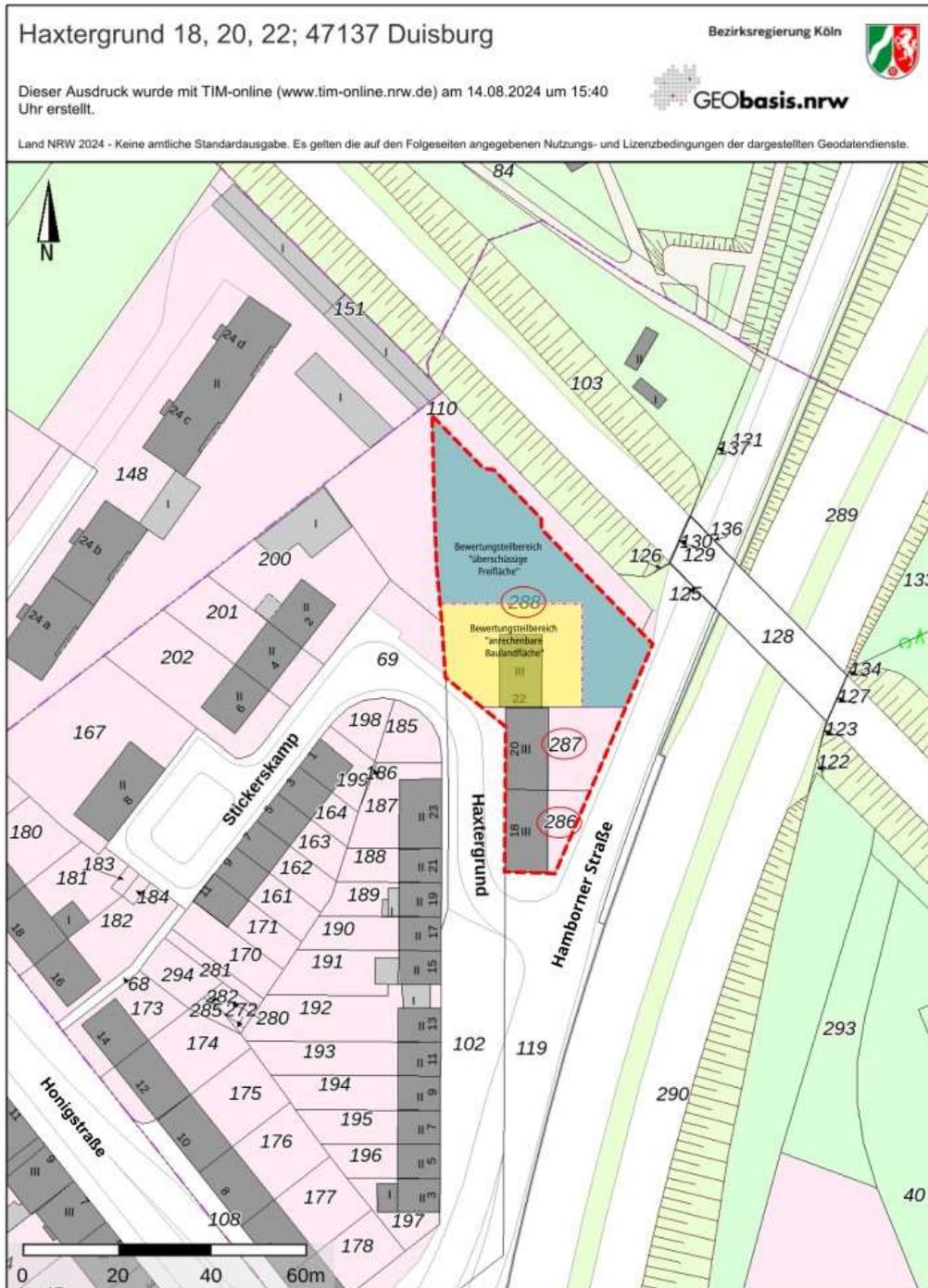
Seite 1 von 1



Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 14: Lageplan der Bewertungsteilbereiche des Teilgrundstücks "Haxtergrund 22"

Seite 1 von 1

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

Anlage 15: Auszug Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 2

Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 12.547	Seite 1
Grundstück Haxtergrund 18			
Gemarkung Meiderich	Flur 17	Flurstück 98-286	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	<p>belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Haxtergrund 18 Gemarkung Meiderich Flur 17 Flurstück aus 98</p> <p>Straße und Hausnummer: Haxtergrund 20 Gemarkung Meiderich Flur 17 Flurstück aus 98</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast</u></p> <p>Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der noch zu bildenden o. g. belasteten Grundstücke, die auf der geplanten Grundstücksgrenze zur gemeinsamen Nutzung errichtete Brandwand, im Falle des Abbruches eines der genannten Gebäude, die gemeinsame Brandwand im Sinne des § 15 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung, zu erhalten.</p> <p>In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 18.10.2012 ist die Brandwand, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, grün gekennzeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die von den Eheleuten Marita Helene Beck und Heinz-Dieter Beck am 20.11.2012 abgegebene Baulasterklärung.</p> <p>Eingetragen am 20.11.2012.</p>	<p>s. auch Baulastenblatt Nr. 12.548, S. 1, lfd. Nr. 1, gleichlautende Eintragung für das Grundstück Haxtergrund 20.</p>	

Bild 1: Quelle: Bauakte Stadt Duisburg

Anlage 15: Auszug Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 2

Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 12.548		Seite 1
Grundstück: Haxtergrund 20				
Gemarkung Meiderich		Flur 17	Flurstück 98 98.287	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
1	<p>belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Haxtergrund 18 Gemarkung Flur Flurstück Meiderich 17 aus 98</p> <p>Straße und Hausnummer: Haxtergrund 20 Gemarkung Flur Flurstück Meiderich 17 aus 98</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast</u></p> <p>Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der noch zu bildenden o. g. belasteten Grundstücke, die auf der geplanten Grundstücksgrenze zur gemeinsamen Nutzung errichtete Brandwand, im Falle des Abbruches eines der genannten Gebäude, die gemeinsame Brandwand im Sinne des § 15 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung, zu erhalten.</p> <p>In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 18.10.2012 ist die Brandwand, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, grün gekennzeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die von den Eheleuten Marita Helene Beck und Heinz-Dieter Beck am 20.11.2012 abgegebene Baulasterklärung.</p> <p>Eingetragen am 20.11.2012.</p>			<p>s. auch Baulastenblatt Nr. 12.547, S. 1, lfd. Nr. 1, gleichlautende Eintragung für das Grundstück Haxtergrund 18.</p>

Bild 1: Quelle: Bauakte Stadt Duisburg