

# 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: 11.11.2024  
Az.: 654 K 43-24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 47137 Duisburg, Unter den Ulmen 67**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
08.10.2024 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**301.000 €.**

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**

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

5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	20
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	21
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	21
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	21
5.2	Bodenwertermittlung .....	23
5.3	Sachwertermittlung .....	25
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
5.4	Sachwertberechnung .....	28
5.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	29
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	32
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>34</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	34
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>35</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Das hier beschriebene Objekt wurde gemäß Bauakte im Jahr 1948 in Duisburg-Untermeiderich errichtet und ist ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Unterkellerung. Die Größe des Grundstücks beträgt 371 Quadratmeter. Es handelt sich augenscheinlich um eine Wohneinheit, welche sich über das Erdgeschoss sowie vermutlich über Teile des Kellergeschosses erstreckt. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 192 m <sup>2</sup> (EG ca. 128 m <sup>2</sup> , KG ca. 64 m <sup>2</sup> ). Der bauliche Gesamteindruck der Liegenschaft ist durchschnittlich.
Baujahr:	Wiederaufbau 1948 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	371 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 192 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	unbekannt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	08.10.2024
Verkehrswert inkl. 10 % Sicherheitsabschlag:	301.000 €
Sachwert:	334.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Unter den Ulmen 67 47137 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meiderich, Blatt 9494, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Meiderich, Flur 99, Flurstück 484, zu bewertende Fläche 371 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 21.08.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	08.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)  Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	08.10.2024 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.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt wurde nur von außen besichtigt. Ein Zugang zum Objekt und zum rückwärtigen Grundstück war nicht möglich. Es wurden fotografische Aufnahmen von außen gemacht.

#### Hinweis

*Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf*

den Verkehrswert für die nicht stattgefundene Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, abweichende Nutzflächen oder Raumaufteilungen, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungsbeschluss** (Az. 654 K 43/24) vom 21.08.2024
- **Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch** von Meiderich, Blatt 9404 (Abdruck vom 19.08.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 07.10.2024 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungslärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Wohnlagenkarte** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Neuaufstellung FNP** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Bebauungspläne** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)

- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg ((**4 Bände, 353 Seiten**)) mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Aufnahmen** des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxx und dem Sachverständigen xxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 21.08.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden
- c) sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) ob Mietverträge bestehen und falls ja, wann der Beginn der Mietverträge war
- 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 augenscheinlich nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt.
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden.
- f) Es konnte nicht abschließend geklärt werden, ob Mietverhältnisse existieren.
- g) Es sind keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden.
- h) Lage- und Gebäudeplan sind in der Anlage beigefügt.
- i) Lichtbilder sind in der Anlage beigefügt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.08.2024 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.

Für dieses Gutachten wird aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten folgende Annahme unterstellt:

Das stark abfallende Grundstück lässt darauf schließen, dass eventuell auch Flächen im Kellergeschoss zu Nutz- oder Wohnzwecken ausgebaut sind. Der Sachverhalt konnte nicht abschließend geklärt werden.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein anderer Sachverhalt herausstellen, müssen Bietinteressenten dies bei ihrem Gebot berücksichtigen. Gegebenenfalls muss das Gutachten auch fortgeschrieben werden.



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 128.041 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 Oktober 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 6,0 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 59, Ausfahrt Duisburg-Meiderich, ca. 1,7 km bis zum Objekt

Bahnhof:

Duisburg HBF in ca. 6,2 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 27 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Straße Unter den Ulmen (Haltestelle Tunnelstraße) mit den Linien 916, 916 E und 945.

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Untermeiderich liegt nördlich der Ruhr und westlich der A 59. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km.

Die Straße "Unter der Ulmen" mündet im Westen in Kreisverkehr mit den Straßen "Am Nordhafen" und "Bürgermeister-Pütz-Straße" und im Osten in die Bahnhofstraße.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten und Kirchen) sind in der Ortslage Untermeiderich vorhanden.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist durch eine überwiegend III-IV-geschossige, geschlossene Wohnbebauung geprägt und entspricht einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

Beeinträchtigungen:

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

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h  
L-den > 70... <= 74 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> (abgerufen am 07.10.2024)

Schienenverkehr 24h  
L-den < 75 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> (abgerufen am 07.10.2024)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage (**Anlage 6**):

Die Wohnlage ist nach den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 als **mittel** eingestuft.

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

### 3.2 Gestalt und Form

Topografie	Soweit erkennbar, fällt das Grundstück von der Straße aus gesehen nach hinten deutlich ab.
Gestalt und Form:	Unregelmäßig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Südost-Ausrichtung.
	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m
	<u>Grundstück</u> <u>Größe:</u> Flurst. Nr.: 484                      371 m <sup>2</sup>
	Die genaue Form und Ausdehnung ist aus dem beigefügten Lageplan ( <b>Anlage 4</b> ) ersichtlich.

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Straße
Straßenausbau:	zweispurig ausgebaute Straße mit asphaltierter Fahrbahn; beidseitig plattierte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	unbekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Es bestehen Grenzbebauungen an der östlichen Grundstücksgrenze. Soweit erkennbar, besteht an der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 485 eine Zufahrt zum gegenständlichen Grundstück. Die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstück 484 und 485 verläuft mitten durch die Zufahrt von der Straße aus. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die Erschließung über eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Flurstücks 485 gesichert ist. Das nachbarliche Grundbuch wurde durch den Unterzeichner nicht eingesehen. Mietinteressenten wird empfohlen, hierzu vor Vermögensdisposition nochmals eigene Recherchen anzustellen.</p> <p>Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.</p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 07.11.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasaustritt in Bohrungen</li> <li>• Erdbebengefährdung</li> </ul> <p>Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.</p>

**Altlasten:**

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 02.09.2024 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 Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das Flurstück 484 liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

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

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

**Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit**

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

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

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

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

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 43/24). Eingetragen am 21.06.2024.

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.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 10.09.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.

Denkmalschutz:

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

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

### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbauflächen (W)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin 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.

### 3.5.3 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.

### 3.5.4 Bauordnungsrecht

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 26.08.2024 waren zum Wertermittlungsstichtag der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage Unter den Ulmen für o.g. Flurstück gezahlt bzw. abgegolten.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist gezahlt bzw. abgegolten.

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (siehe nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wurde zum Stichtag augenscheinlich durch den Eigentümer bewohnt. Mietverhältnisse wurden 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 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; unterkellert; Flachdach; mit Anbau
Baujahr:	Wiederaufbau im Jahr 1948 (Schlussabnahme gemäß Bauakte). Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes – GEG- lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist straßenseitig nicht barrierefrei.
Außenansicht:	straßenseitige Fassade aus Klinkermauerwerk; rückseitige Fassade unbekannt

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Dem Unterzeichner war es nicht möglich, die Anzahl der Nutzungseinheiten abschließend zu ermitteln. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und der Anzahl der Klingeln ist von einer Nutzungseinheit auszugehen. Als Anhaltspunkt für die Raumaufteilung können die Grundrisse aus den Bauakten herangezogen werden. Diese sind im Anhang beigefügt. Inwieweit die Raumaufteilungen aktuell sind, ist aufgrund des Alters der Unterlagen fraglich.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	nicht bekannt
Innenwände:	nicht bekannt

Geschossdecken:	Eisenbetondecke im Kellergeschoss
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Hauseingangstreppe mit zwei Differenzstufen., Hauseingangsüberdachung
Dach:	Flachdachkonstruktion mit Bitumenbahneindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre; ein mit Faserzementplatten verkleideter Kaminkopf

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

##### 4.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Kunststoffrollläden, Fensterbänke außen als Rollschicht
Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten folgende Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• straßenseitig vorgehängte Dachrinne beschädigt</li> </ul>

- Moosbildung an der straßenseitigen Fassade im Sockelbereich

Grundrissgestaltung: unbekannt

wirtschaftliche Wertminderungen: unbekannt

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

Besonnung und Belichtung: unbekannt

Allgemeinbeurteilung: Der äußere Eindruck der Liegenschaft vermittelt einen Eindruck von durchschnittlicher Pflege.

Das Bewertungsobjekt ist als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen,

#### 4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Maße des Hauses:  
ca. 16,00 m x ca. 8,70 m

Maße des Anbaus:  
ca. 4,70 m x ca. 4,70 m

Die Geschossfläche wurde mit ca. 208 m<sup>2</sup> ermittelt. Bei einer Grundstücksgröße von 371 m<sup>2</sup> entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,56.

##### Wohnfläche

Unter Berücksichtigung der Annahme (vgl. Abschnitt 2.4), dass das Kellergeschoss hälftig Wohnfläche ist, lässt sich bei einem Ansatz von 80 % der Bruttogrundfläche eine Wohnfläche von 128 m<sup>2</sup> für das Erdgeschoss und von 64 m<sup>2</sup> für das Kellergeschoss ableiten.

##### Nutzfläche

Unter Berücksichtigung der Annahme, dass die andere Hälfte des Kellers als Nutzfläche kategorisiert wird, lässt sich eine Nutzfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> ableiten.

Bruttogrundfläche (BGF):  
ca. 320 m<sup>2</sup>

#### 4.4 Nebengebäude

Im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigung konnten keine Nebengebäude festgestellt werden.

#### 4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Grundstückseinfriedungen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktconformen 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).

##### 5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 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). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### 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.

Diese Aussage trifft auf die hier zu bewertende Grundstücksart **nicht** zu, da es sich **nicht** um ein typisches Renditeobjekt handelt. Eine Anwendung des Ertragswertverfahrens ist **nicht** möglich, da keine Liegenschaftszinssätze für diesen Gebäudetyp durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurden.

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 bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **zulässig**, da für das zu bewertende Grundstück **Sachwertfaktoren** publiziert wurden, auf deren Basis eine Bewertung erfolgen kann.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Weserstraße Höhe Hs. Nr. 5--(344241/5703600)--Mehrfamilienhäuser) **215 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W – ein- bis zweigeschossige Bauweise“ (Ein- und Zweifamilienhäuser)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,86
Grundstücksfläche (f)	=	371 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	215,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>215,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.10.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Weserstraße Höhe Hs. Nr. 5--- (344241/5703600)--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 215,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1	0,56	× 1,00	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	371	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II - IV	I	× 1,00	
Tiefe (m)	30	30	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	× 0,90	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier</b>			= <b>193,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>Bodenrichtwert</b>		
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	193,50 €/m <sup>2</sup>	Erläuterung
Fläche	× 371 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 71.788,50 €</b> <b>rd. <u>71.800,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt **71.800 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

#### E2

Die Umrechnung der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Zuhilfenahme, der vom örtlichen Gutachterausschuss publizierten "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte". Im Falle einer abweichenden prägenden Nutzung ist wie folgt zu verfahren:

In einigen Richtwertzonen weichen die Nutzungen einzelner Grundstücke von der "prägenden Nutzung" ab. So finden sich in Richtwertzonen für "W – ein- bis zweigeschossige Bauweise" (Ein- und Zweifamilienhäuser) auch einzelne Grundstücke mit "W – mehrgeschossige Bauweise" (Drei- und Mehrfamilienhäuser) und umgekehrt. Auch für diese Grundstücke gilt der Bodenrichtwert, in der Regel jedoch ohne volle Berücksichtigung der höheren bzw. niedrigeren WGFZ.

Eine Anpassung ist folglich nicht vorzunehmen.

#### E3

Aufgrund der Abweichung des Grundstücks vom lageüblichen Zustand sowie des sehr unregelmäßigen Zuschnitts erachtet der Unterzeichner einen Abschlag von 10 % für marktgerecht.



## 5.3 Sachwertermittlung

### 5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

#### Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

## 5.4 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	761,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	317,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	32.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	273.737,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08.10.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	500.117,50 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	500.117,50 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	187.544,06 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>187.544,06 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>7.501,76 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>195.045,82 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>71.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>266.845,82 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,25</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>333.557,28 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>333.557,28 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>334.000,00 €</b>

### 5.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

#### Herstellungskosten

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

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

##### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	735,00	76,5	562,28
3	845,00	23,5	198,58
4	1.020,00	0,0	0,00
5	1.275,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 760,86 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	760,86 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	761,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Da das Kellergeschoss nicht in den NHKs des zugrunde gelegten Gebäudetyps berücksichtigt ist, ist es zusätzlich zu berücksichtigen. Unter der Annahme, dass die Hälfte des Kellergeschosses zu Wohnfläche ausgebaut ist, wobei auf Basis der NHK 2010 ein Ausbau zu Kosten von 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erfolgt, lässt sich folgender Wert ermitteln.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal)	32.500,00 €
Summe	32.500,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (187.544,06 €)	7.501,76 €
Summe	7.501,76 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird auf Basis der Begutachtung des Objekts durch den Unterzeichner auf 30 Jahre geschätzt. Dabei wurden sowohl der äußere Anschein als auch der Gesamteindruck des Objekts berücksichtigt.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

ermittelt und angewendet.

Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Werte für Doppel- und Reihenendhäuser werden wie folgt veröffentlicht:

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	38 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.734 Euro / m <sup>2</sup>	± 712 Euro / m <sup>2</sup>
Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>	± 26 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	276.068 Euro	± 90.919 Euro
anrechenbare Baulandfläche	311 m <sup>2</sup>	± 90 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	38 %	± 13
lagetypischer Bodenwert	306 Euro / m <sup>2</sup>	± 75 Euro / m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung

- der Wohnfläche,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag
- und des vorläufigen Sachwerts,

erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 1,25 für marktüblich und angemessen.

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

## **5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

### **5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem Sachwert abgeleitet. Der **Sachwert des Bewertungsobjektes** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **334.000 €** ermittelt.



## 6 Verkehrswert

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

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

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

### Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Wohnflächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen. Darüber hinaus besteht ein Risiko hinsichtlich offener Rechtsfragen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	334.000 €
Sicherheitsabschlag 10 %:	- 33.400 €
	<u>300.600 €</u>

**rd. 301.000 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47137 Duisburg, Unter den Ulmen 67

Grundbuch	Blatt	lf. Nr.
Meiderich	9494	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meiderich	99	484

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 – ohne Innenbesichtigung - mit rd.

**301.000 €**

**in Worten: dreihunderteintausend Euro**

ermittelt.

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

Duisburg, den 11. November 2024



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

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

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Umgebungsansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 2 von 4



Bild 3: Umgebungsansicht



Bild 4: Ansicht Seiteneinfahrt

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 5: Hauseingangstür



Bild 6: Fassade mit Moosbildung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Bild 7: Schadenbild Dachrinne



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

Seite 1 von 3

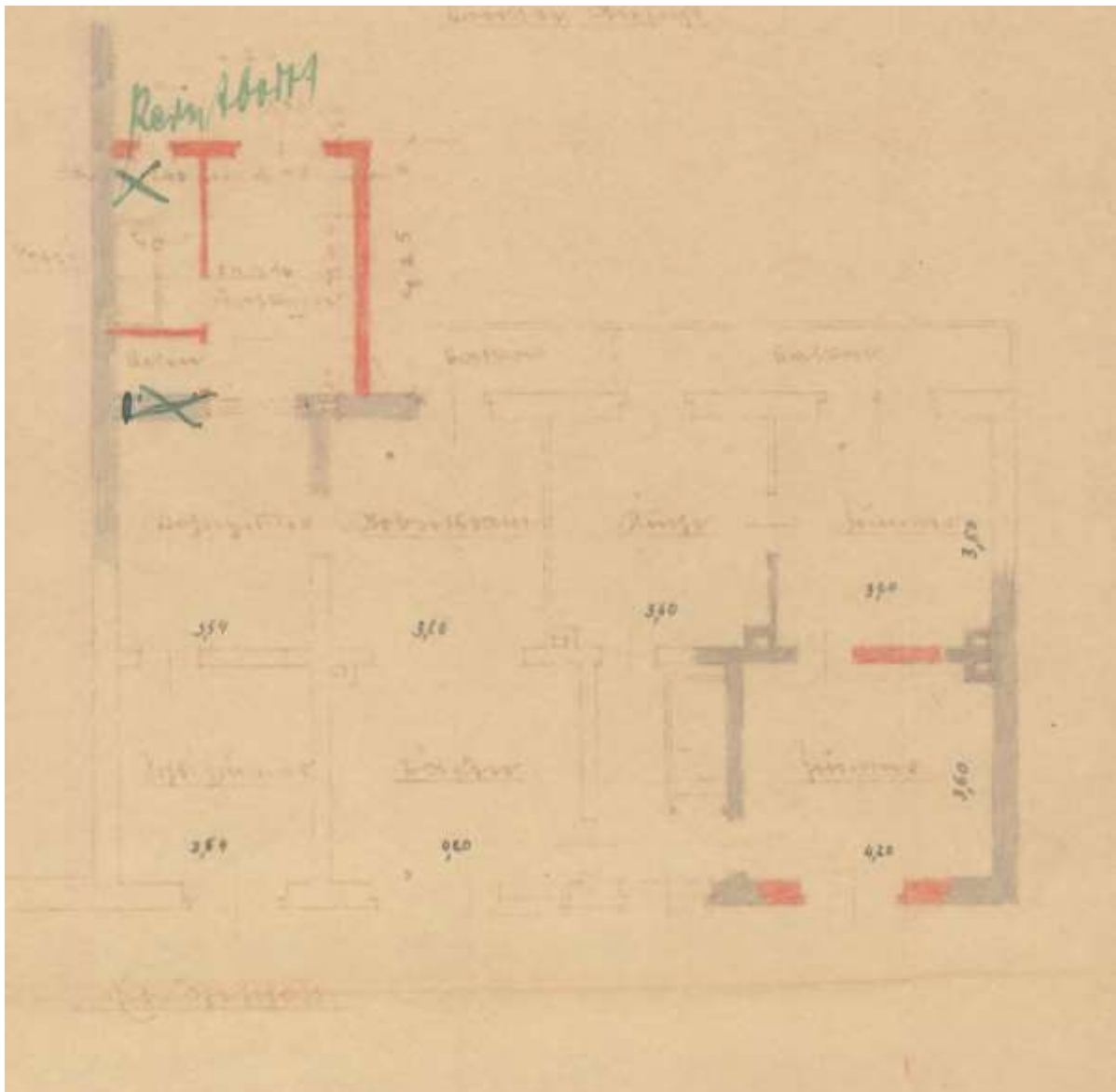


Bild 1: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg



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

Seite 2 von 3

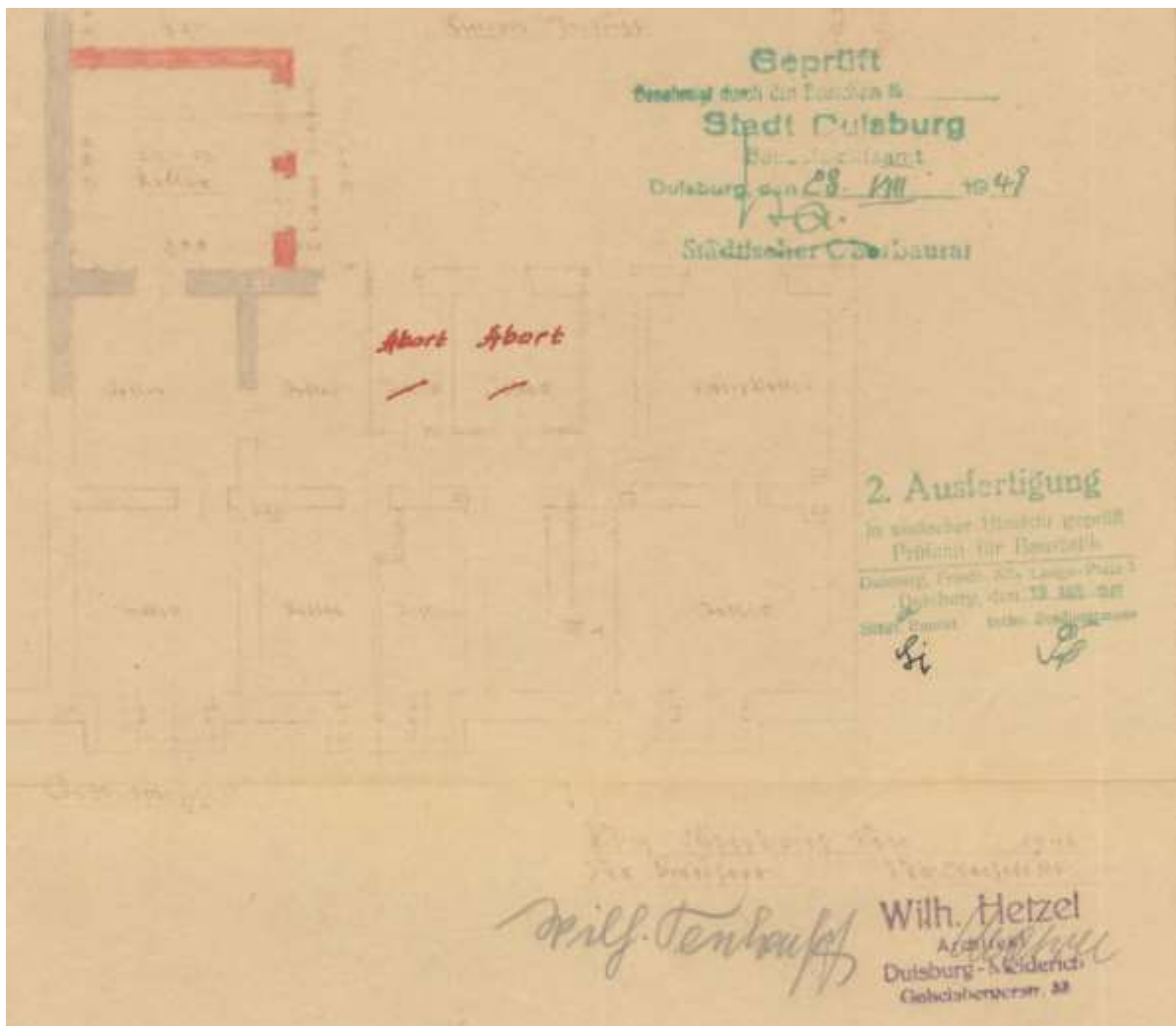


Bild 2: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

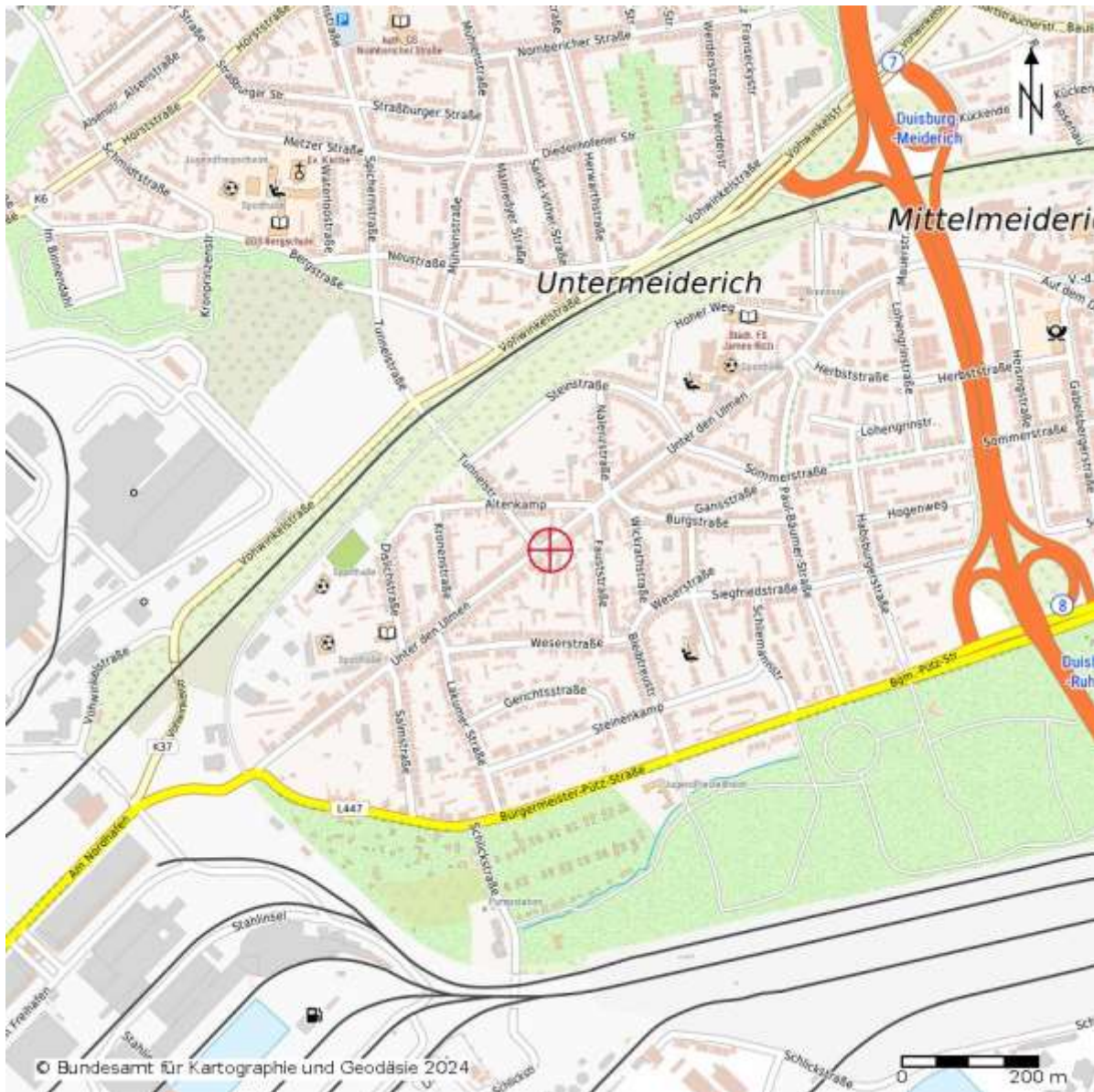
Seite 3 von 3



Bild 3: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

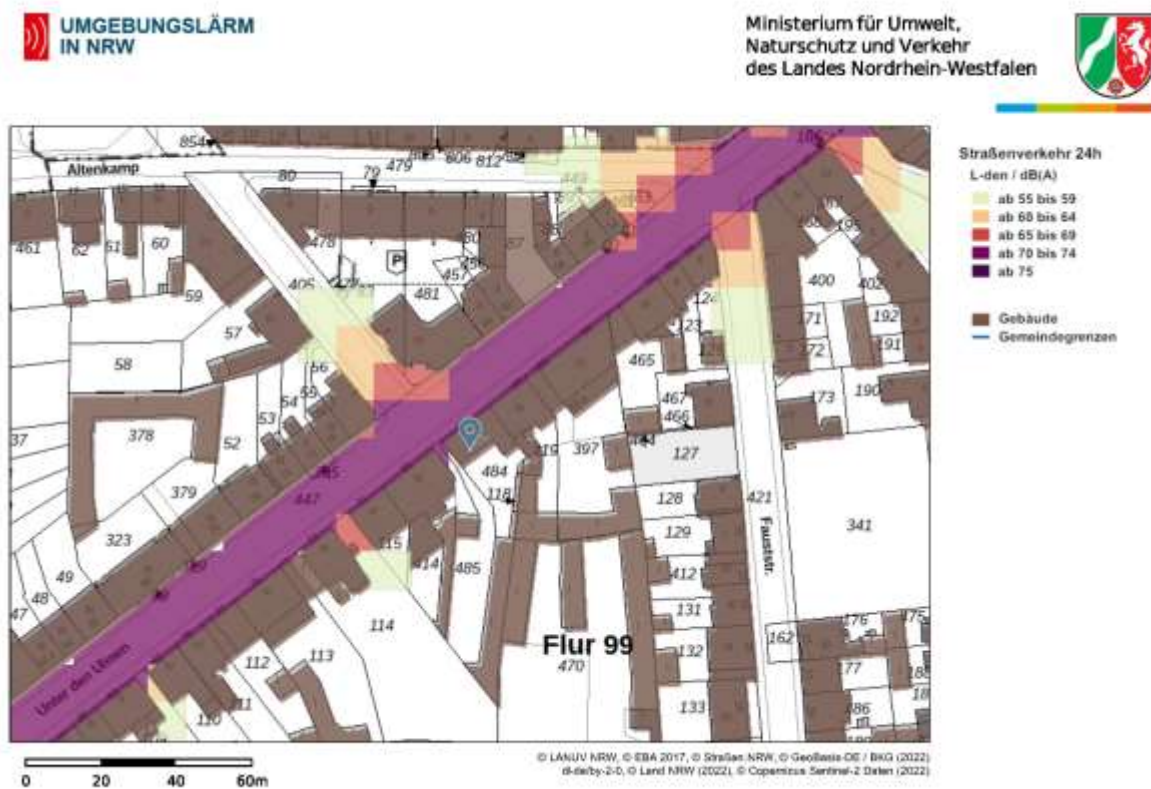


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung



**Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW**

Seite 1 von 2

Bild 1: Lärmkarte Straße 24h Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

### Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 2 von 2

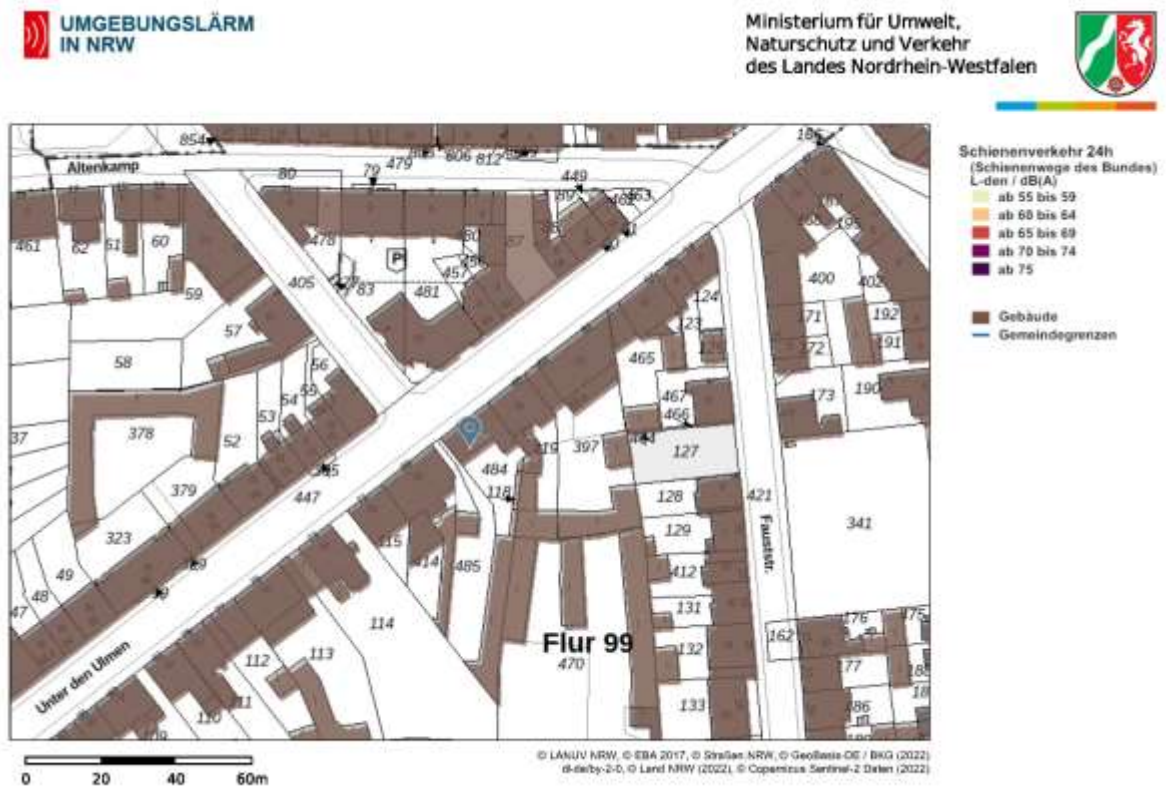
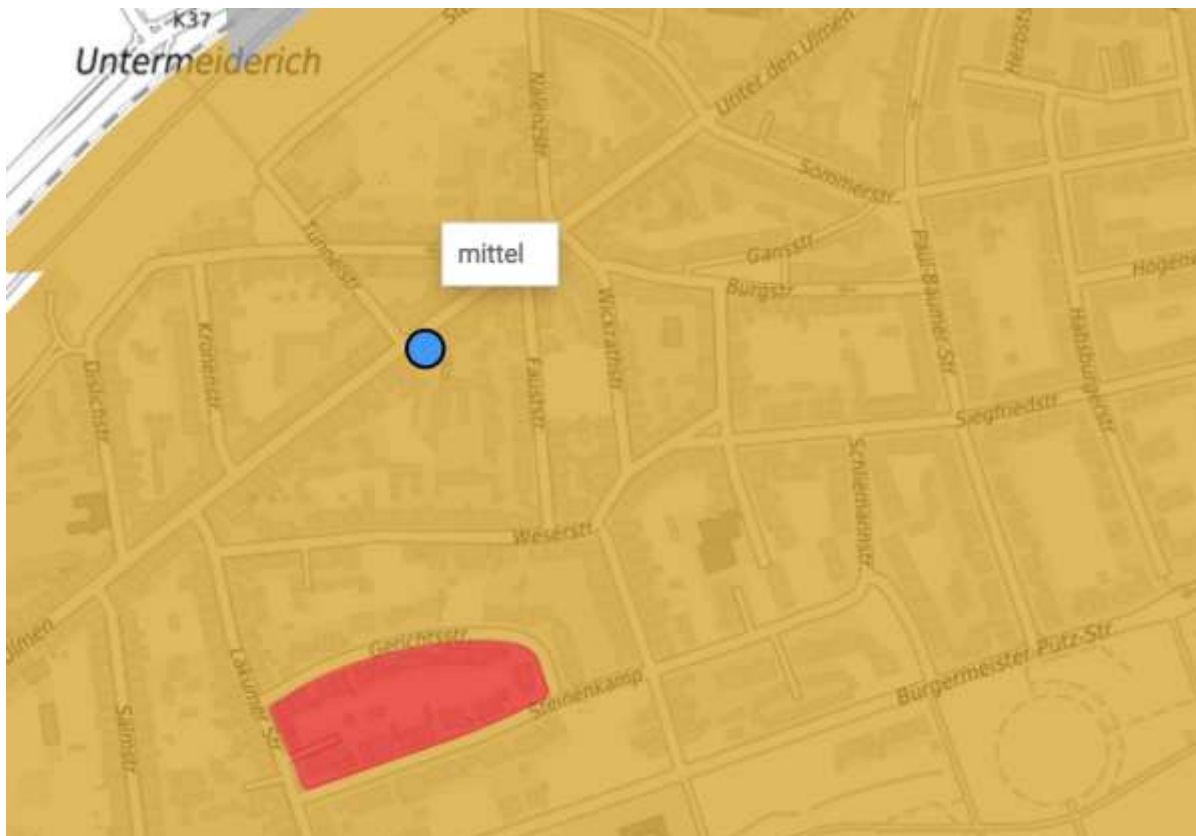


Bild 2: Lärmkarte Schiene 24h Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

**Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte**

Seite 1 von 1

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



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

Seite 1 von 1

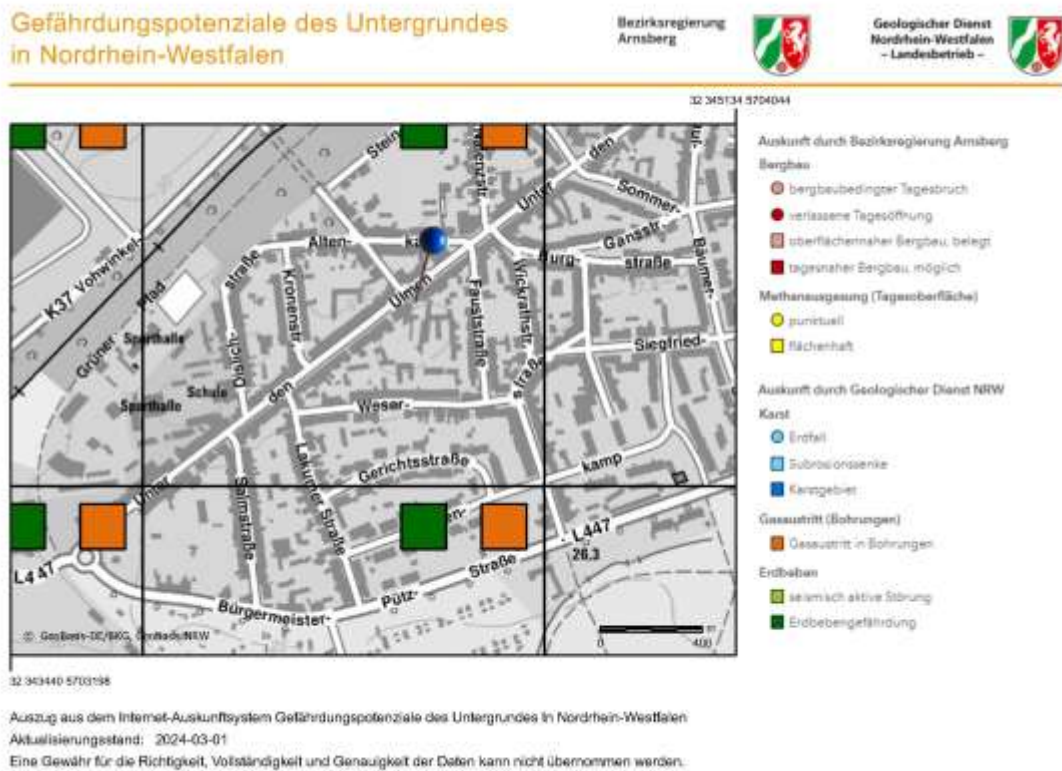
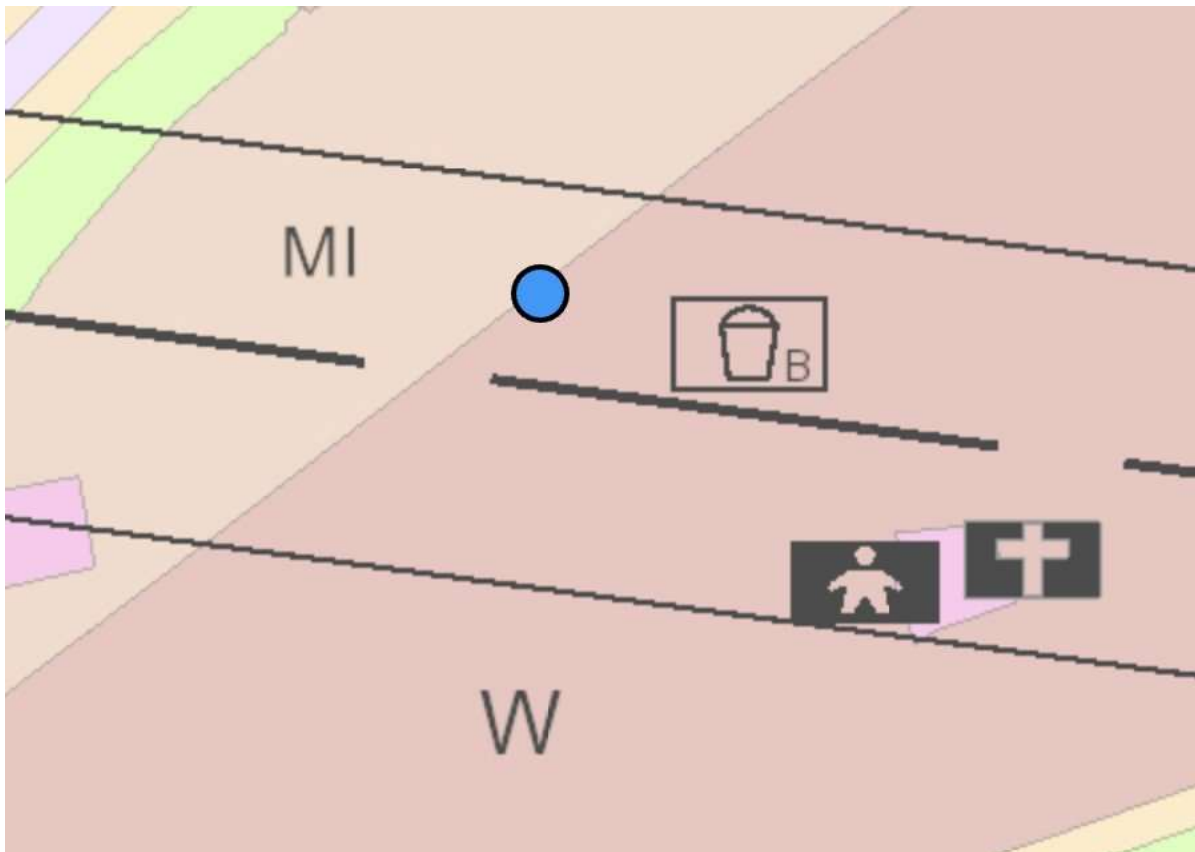


Bild 1: Quelle. [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

**Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Seite 1 von 2

Bild 1: FNP aktuell      Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>

**Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Seite 2 von 2

Bild 2: FNP 2027 Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>