

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: 14.05.2025
Az.: 654 K 74-24

GUTACHTEN

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

**Einfamilienreihenmittelhaus bebaute Grundstück
in 47169 Duisburg, Marienstr. 44**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.03.2025 ermittelt mit rd.

317.000 €.

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	5
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
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
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	Beurteilung der Eintragungen	17
3.8	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.8.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.8.2	Bauplanungsrecht	18
3.8.3	Weitere künftige Entwicklung	19
3.8.4	Bauordnungsrecht	19
3.9	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	20
3.10	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
3.11	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	20
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
4.2	Einfamilienreihenmittelhaus	21
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
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	Bauzahlen	24
4.4	Nebengebäude	24
4.5	Außenanlagen	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25

5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	25
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 602.....	26
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
5.2.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
5.2.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
5.2.3	Bodenwertermittlung	28
5.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	29
5.2.5	Sachwertermittlung	30
5.2.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.2.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
5.2.5.3	Sachwertberechnung	33
5.2.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
5.2.6	Ertragswertermittlung	38
5.2.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
5.2.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
5.2.6.3	Ertragswertberechnung.....	41
5.2.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	42
5.2.7	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	44
5.2.8	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 602	45
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 612.....	46
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	46
5.3.2	Bodenwertermittlung	46
5.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	47
5.3.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 612	48
5.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 608.....	49
5.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	49
5.4.2	Bodenwertermittlung	49
5.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	50
5.4.4	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 608.....	51
5.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 607.....	52
5.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	52
5.5.2	Bodenwertermittlung	52
5.5.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	53
5.5.4	Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 607	53
6	Verkehrswert	54
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	56
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	56
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	56
8	Verzeichnis der Anlagen	57

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem zweigeschossigen Reihemittelhaus bebautes Grundstück an der Marienstraße im Ortsteil Marxloh des Stadtbezirks Hamborn der Stadt Duisburg. Das Gebäude wurde im Jahr 2006 fertiggestellt. Zusätzlich sind ein Pkw-Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Hausgrundstücks sowie Miteigentumsanteile an einer Freifläche und einer Zuwegung Gegenstand des Eigentums. Das Objekt befindet sich weitestgehend in einem baujahrtypischen Zustand.
Baujahr:	2006
Grundstücksgröße:	Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 602, Fläche 139 m ² Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 612, Fläche 22 m ² ; Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 608, Fläche 20 m ² (1/4 Miteigentumsanteil); Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 607, Fläche 140 m ² (1/7 Miteigentumsanteil)
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 238 m ²
Wohnfläche:	ca. 130 m ²
Mietverhältnisse:	nicht bekannt
Lasten- und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Flurstück 607
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Flurstück 607: Erschließungsbaulast Flurstück 612: Stellplatzbaulast für einen Pkw
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:	gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt bzw. abgegolten
Wertermittlungstichtag:	17.03.2025
Qualitätstichtag:	17.03.2025
Verkehrswert insgesamt:	rd. 317.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus
Objektadresse:	Marienstr. 44 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 12344, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Hamborn, Blatt 12344, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Hamborn, Blatt 12344, lfd. Nr. 5; Grundbuch von Hamborn, Blatt 12344, lfd. Nr. 6;
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 602, Fläche 139 m ² Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 612, Fläche 22 m ² ; Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 608, Fläche 20 m ² ; Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 607, Fläche 140 m ² ;

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 25.02.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxxxx

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:	17.03.2025 (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:	17.03.2025 (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 maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung:	17.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Ein Kinderzimmer konnte aufgrund einer schlafenden Person nicht besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgt daher tlw. nach Aktenlage.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 654 K 74/24) vom 25.02.2025
- **Auszug** aus dem **Grundbuch** von Hamborn, Blatt 12344 (Abdruck vom 28.11.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug** aus dem **Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 26.02.2025 (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 2025** (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 **Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- **Auszug** aus dem **Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen** - (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Flächennutzungsplan 2023** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/#>)
- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne** - (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg** gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- **Telefonische** und **schriftliche Auskünfte** der **Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation

- **Digitale Haus-Akten** der **Stadt Duisburg**
- **Aufzeichnungen** des **Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter xxxx 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 (Az. 654 K 74/24) vom 25.02.2025 beauftragt, gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den 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 enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen.

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren im Rahmen der stark eingeschränkten Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
- c) Es bestehen nach äußerem Anschein bauliche Mängel, wobei Verdacht auf Hausschwamm nicht besteht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 03.03.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. 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 Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) 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 129.229 Einwohnern bei 25,4 %.

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 März 2025 rd. 13,4 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

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 wie folgt gegeben:

Kreisstraßen:

K6 (Alsumer Straße) in ca. 1,5 km

Landesstraßen:

L1 (Willy-Brandt-Ring) in ca. 1,2 km

L287 (Kaiser-Wilhelm-Straße) in ca. 1,8 km

Bundesstraßen:

B8 (Brinkstraße) in ca. 4,1 km

Autobahnanschlüsse:
A59 (AS DU-Marxloh) in ca. 1,6 km
A42 (Kreuz Duisburg-Nord) in ca. 4,0 km

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhof:
Duisburg Hbf. in ca. 10 km mit Haltestellen diverser U-Bahn- und Busverbindungen

Flughäfen:
Der Flughafen Düsseldorf International befindet sich in ca. 31 km Entfernung;
der Airport Weeze ist in ca. 62 km zu erreichen

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. 500 m zum Wertermittlungsobjekt:

Haltestelle "Wolfstraße"
Tram-Linie 903 (Dinslaken Bf – DU-Walsum – Hamborn – Meiderich – Stadtmitte – Hochfeld – Wanheim – DU-Hüttenheim)
NE3 (Dinslaken Bf – DU-Walsum – Fahrn – Marxloh – Hamborn – Meiderich – DU-Hbf Osteingang)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an der Südseite der Marienstraße im Ortsteil Marxloh des Stadtbezirks Duisburg-Hamborn in unmittelbarer Nähe einer Grundschule.

Der Ortsteil Marxloh liegt ca. 10 km nördlich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Hamborn, dem fünftgrößten Stadtbezirk Duisburgs, und verzeichnet eine Bevölkerungszahl von 22.010 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) in ca. 8.900 Haushalten. Der Ausländeranteil liegt mit 13.952 Bewohnern bei ca. 63,4 % und damit deutlich über dem Anteil des Stadtbezirks von 36,2 % und dem des gesamten Stadtgebietes mit 25,2 %. Die Quote der Wohnungsleerstände ist die Höchste des gesamten Stadtgebietes.

Die Stadtteilentwicklung Marxlohs wird nach wie vor maßgeblich durch die Montanindustrie bestimmt. Als "Ankunftsstadtteil" leistet der Stadtteil wichtige Integrationsarbeit für die Gesamtstadt Duisburg. Direkt am westlich gelegenen Rheinufer erstrecken sich die Flächen der ThyssenKrupp Steel Europe AG (TKSE), heute immer noch das zweitgrößte integrierte Hüttenwerk der Welt mit Kokerei, Sinteranlage und Hochöfen. Im Süden und Westen ist Marxloh von Flächen der Thyssen KruppSteel Europe AG und der Grillo Zinkindustrie-Werke umgeben; im Norden befindet sich das freigeräumte ehemalige Zechengelände der Schachanlage Friedrich Thyssen 2/5.

Die Bundesautobahn A59 und die Güterbahntrasse trennen zusätzlich den Stadtteil in zwei Bereiche, die räumlich und funktional nur wenig miteinander verbindet. Die stark befahrene

Weseler Straße trennt als Ortsdurchfahrt die Wohnbereiche zusätzlich voneinander. Die Immissionsbelastung, die Prägung durch Industriebetriebe und die isolierte, innenstadtferne Lage stellen einen eindeutigen Nachteil für Marxlohs Stadtteilentwicklung als Wohn- und Gewerbestandort dar.

Bis in die 1970er Jahre profitierte das damals gutbürgerlich geprägte Marxloh von der Prosperität der umgebenden Schwerindustrie und gut bezahlten Arbeitsplätzen. Marxloh galt als das "Einkaufszentrum des Duisburger Nordens", das damals eine größere Bedeutung hatte als die Duisburger Innenstadt. Die Folgen der Montankrise und der Strukturwandel im Einzelhandel führten zu massiven Leerständen. Die Weseler Straße, der August-Bebel-Platz, das Marxloh-Center, die Kaiser-Wilhelm-Straße und das Pollmannkreuz bilden aber auch heute noch Marxlohs gewerbliches und Einzelhandelszentrum, der durch migrantische lokale Ökonomie und das neu entstandene Hochzeitsmoden-Cluster geprägt ist.

Als klassischem "Arbeiterstadtteil" mit den umliegenden Montanbetrieben traf Marxloh der montanindustrielle Strukturwandel seit Mitte der 1970er Jahre und die Fusionen im Stahlbereich in den 1990er Jahren besonders hart. Er ging einher mit dem massiven Abbau gut bezahlter Industriearbeitsplätze, der Abwanderung junger Arbeitskräfte, hoher Arbeitslosigkeit, sinkenden Bevölkerungszahlen, sinkender Einkommen und zunehmendem Kaufkraftverlust. Die Bevölkerung Marxlohs schrumpfte im Zeitraum 1970 von ca. 25.000 auf 17.500 Einwohner (2009). Allein zwischen 1990 (22.500 Einwohner) und 2005 (17.350 Einwohner) sank die Bevölkerung in Marxloh um fast 22 %. Mit der schrumpfenden Bevölkerung ging auch eine Änderung der Bevölkerungsstruktur einher.

Mit dem Rückzug der Stahlindustrie einher ging (verstärkt seit den 1990er Jahren) auch der Rückzug der Montanbetriebe aus dem Wohnungsmarkt. Zunächst hielten sich die montanen Wohnungsunternehmen bei Instandhaltungsinvestitionen in den Werkwohnungsbeständen zurück. Später erfolgte der Verkauf der Werkwohnungsbestände an private Käufer (Selbstnutzer), aber auch externe Käufer und Unternehmen. Viele türkischstämmige Bewohner nutzten die Chancen zur Wohneigentumsbildung. Privatisierung der Werkwohnungsbestände und Investitionsschwäche vieler Käufer in Verbindung mit den sinkenden Einwohnerzahlen, Einkommensschwäche und niedrigen Mieten führten zu weiterem Instandhaltungsstau, Abwertungsspiralen, Leerständen in großer Zahl bis hin zu völlig desolaten Schrottimmobilen. Dies wirkte sich deutlich auf alle Funktionsbereiche des Stadtteils Marxloh aus. Und die große Zahl desolaten Gebäudebestandes beeinflusste die nächste Phase der Stadtteilentwicklung.

Mit der Südosterweiterung der EU wurde eine neue Phase der Stadtteilentwicklung in Marxloh eingeläutet. Für die 2007 zur Europäischen Union hinzugekommenen Staaten Bulgarien und Rumänien ("EU-2 Staaten") wurde zum 31.12.2013 die eingeschränkte Arbeitnehmerfreizügigkeit aufgehoben. Infolge dessen stieg die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien nach Deutschland, die sich insbesondere auf einige wenige Städte konzentrierte und innerhalb dieser Städte auf wenige Stadtteile. In Duisburg gehört Marxloh zu diesen Stadtteilen. Anders als in früheren Phasen richtete sich die Zuwanderung nicht auf Arbeitsplätze in der Industrie. Ein wichtiger Pullfaktor in Städten wie

Duisburg war vielmehr das Vorhandensein von alter, unsanierter Bausubstanz, vernachlässigten und/oder leerstehenden Immobilien.

Diese Zuwanderung wendete die Bevölkerungsschrumpfung in Marxloh seit 2009 wieder in ein Wachstum. Innerhalb von 10 Jahren nahm die Bevölkerungszahl um über 20 % (von 17.500 [2009] auf 21.143 Einwohner [2019]) zu. Gleichzeitig sank die Zahl deutscher Bewohner mit und ohne Zuwanderungsgeschichte an der Bevölkerung (auf unter 50% im Jahr 2015). Und in den letzten Jahren verlassen auch vermehrt Bewohner mit Zuwanderungsgeschichte/türkischen Wurzeln den Stadtteil.

Der Anteil der neu zugewanderten Menschen aus Bulgarien und Rumänien stieg in den letzten 10 Jahren auf ein Viertel der Stadtteilbevölkerung. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen, die aus Bulgarien oder Rumänien kommen, ist sehr viel höher (40 %) und macht Marxloh heute zu einem jungen Stadtteil. Die Neuzuwanderer aus Südosteuropa haben meist schon im Herkunftsland am Rande der Gesellschaft gelebt, in armen, prekären Lebensverhältnissen, ohne oder mit geringer formeller Bildung. Dies erschwert deren Integrationsperspektive erheblich.

Hinzu kommt eine sehr hohe Fluktuation der Bevölkerung im Stadtteil, die im Jahr 2016 mit rund 50 % doppelt so hoch war wie in der Gesamtstadt. Deutsche und türkisch stämmige Bewohner ziehen weg. Und auch die Fluktuation der Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien selbst ist sehr hoch. Dies destabilisiert die Stadtteilentwicklung zusätzlich.

Heute haben 56 % der Bewohner Marxlohs keinen deutschen Pass und 76% der Bewohner sind Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Ein Viertel der Stadtteilbevölkerung sind Deutsche ohne Migrationshintergrund. Der Stadtteil ist heute vor allem geprägt durch Bewohner mit türkischen Wurzeln, mit und ohne deutschen Pass, und Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien, die 26% der Bevölkerung im Stadtteil stellen. Aber auch Menschen aus Syrien und Polen stellen große Anteile. Insgesamt leben in Marxloh Menschen aus 92 verschiedenen Nationen.

Zunehmend überlagern sich in Marxloh eine demografische, eine ethnische und eine soziale Segregation: Der Stadtteil ist jung, der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund steigt und der Anteil von Menschen in hoch prekären Lebenslagen nimmt zu. Die Arbeitslosendichte in Marxloh beläuft sich auf 14 %, die Langzeitarbeitslosigkeit auf 42 % und die SGB-II-Quote auf 36 % (2019). Ein besonderer Beleg ist das hohe Maß an Kinderarmut. Insgesamt sind die Lebenslagen von etwa 71 % aller Kinder in Marxloh von Armut geprägt. Mehr als die Hälfte aller Kinder leben in Haushalten mit SGB II-Bezug. Schätzungen gehen davon aus, dass 18-21 % der unter 15-Jährigen in extremer Armut leben, ohne Anspruch auf Transferleistungen des SGB II.

Besonders schwer wiegen hierbei die Formen extremer Armut, die insbesondere bei Zuwanderern aus Südosteuropa vorzufinden sind. Sie sind in prekären Jobs im informellen Arbeitsmarkt tätig und haben häufig keine andere Möglichkeit, als über den Schattenwohnungsmarkt an eine Unterkunft zu gelangen. Aufgrund fehlender Ansprüche auf staatliche Unterstützung (z. B. SGB II und damit verbundener Leistungen wie Kosten der Unterkunft und Krankenversicherung) bestehen hier schwere Defizite

im Rahmen der gesundheitlichen Grundversorgung, der Wohnsituation und der Bildung. Von diesen Entwicklungen sind insbesondere Kinder und Jugendliche betroffen.

All dies stellt einen erneuten radikalen Umbruch der Bevölkerungsstruktur dar. Die bis in die 2000er Jahre erzielte Stabilisierung im Ankunftsstadtteil Marxloh wurde in dieser neuen Phase wieder zurückgeworfen. Es gibt massive sozialräumliche Problemlagen, städtebauliche Funktionsverluste und neue Versorgungsbedarfe in dem Ankunftsstadtteil, die es aufzufangen gilt. All dies stellt eine große Herausforderung dar für das Zusammenleben, für den Zusammenhalt im Stadtteil und für die Integration der neu Zugewanderten. Und es stellt in quantitativer und in qualitativer Hinsicht, neue Anforderungen an die (u. a. Bildungs-)Infrastruktur im Ortsteil.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird überwiegend durch eine II-geschossige Einfamilienreihenhausbebauung in offener Bauweise, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie eine Schule geprägt und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet i. S. d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beeinträchtigungen:

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

(Anlage 6)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Gemäß der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg ist die Wohnlage des Wertermittlungsobjekts 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.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, religiöse Einrichtungen etc.) sind in der näheren Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf sind in einem Umkreis von ca. 500 m fußläufig zu erreichen.

(Anlage 7)

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Rechteckig geschnittenes (Haus-)Grundstück.
Straßenfront:	ca. 5,4 m
Grundstückstiefe:	ca. 25,5 m
Grundstück: Größe:	
Flurstück 602	139 m ²
Flurstück 612	22 m ²
Flurstück 608	20 m ² (davon 1/4 Miteigentumsanteil)
Flurstück 607	140 m ² (davon 1/7 Miteigentumsanteil)

Die genaue Form und die Ausdehnung der Flurstücke sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 4/5**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie:	Soweit augenscheinlich erkennbar, sind die Wertermittlungsflächen eben.
	Die nicht überbaute Fläche des Hausgrundstücks (Flurstück 602) ist als Vor- bzw. Hausgarten angelegt.
	Die Flurstücke 607, 608 und 612 sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

3.4 Erschließung:

Erschließung:	Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt über die Marienstraße
---------------	---

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße (Sackgasse); im Bereich des Bewertungsobjektes als Spielstraße ausgebaut
Straßenausbau:	Die Marienstraße ist im Bereich des Wertermittlungsobjektes fertig ausgebaut und weist eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fahrbahn sowie einen einseitig angelegten Parkstreifen und Gehweg auf. Kanalisation und Beleuchtungseinrichtungen sind vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none">• Strom• Wasser aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss• Telefonanschluss• Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht eine zweiseitige Grenzbebauung der baulichen Anlage sowie eine Einfriedigung durch Stabgitterzaun mit Sichtschutzstreifen. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Anlage 8

Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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 28.04.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal:

- Gasaustritt in Bohrungen

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 10.03.2025 besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials für das Wertermittlungsobjekt **kein konkreter** Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

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

Die Flurstücke 602, 607, 608 und 612 liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen. Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im

Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

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

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

Anmerkung:

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

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Abdruck des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 12344 vom 28.11.2024 mit letzten Änderungen vom 22.11.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1 zu 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hamborn, Flur 45, Flurstück 607:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamborn, Flur 45, Flurstück 615 zur Zeit eingetragen in Hamborn Blatt 10111.

Bezug: Bewilligung vom 10. August 2001/ 22. Februar/ 15. Juli 2002 (Notar xxxxx, UR-Nr'n. 222/2001, 76 und 233/2002).

Eingetragen am 25. September 2002.

Vorstehendes Recht ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hamborn Blatt 12210 hierher und in die Grundbücher der übrigen Miteigentumsanteile (Hamborn Blätter 12341, 12343, 12344, 12345, 12346 und 12347 mit Ausnahme dieses Blattes) übertragen am 24. Februar 2003.

Lfd. Nr. 4

zu Flurstück 602,

zu Flurstück 612,

zu 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hamborn, Flur 45, Flurstück 608;

zu 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hamborn, Flur 45, Flurstück 607

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 14.11.2024 (Az: 654 K 74/24).

Eingetragen am 22.11.2024.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschermerke:	<p>Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind folgende Herrschermerke eingetragen:</p> <p><u>Lfd. Nr. 3</u> zu Flurstück 602 tlw.; zu Flurstück 612 tlw.; zu 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hamborn, Flur 45, Flurstück 608; zu 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hamborn, Flur 45, Flurstück 607</p> <p>Grunddienstbarkeit an den Grundstücken von Hamborn Kartenbl. 45 Parz. 117/6, eingetragen im Grundbuch von Hamborn Bl. 2930 Abt. II Nr. 1</p> <p><u>Lfd. Nr. 4</u> zu Flurstück 602 tlw.; zu Flurstück 612 tlw.; zu 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hamborn, Flur 45, Flurstück 608; zu 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hamborn, Flur 45, Flurstück 607</p> <p>Wegerecht an dem Grundstück Hamborn Nord Flur 45 Flurstück 294 (H-2930)</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.7 Beurteilung der Eintragungen

Beurteilung der Eintragungen:	Die in Abteilung II bestehenden Eintragungen bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.
-------------------------------	--

3.8 Öffentlich-rechtliche Situation

3.8.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 04.03.2025 bestehen bzgl. des Wertermittlungsobjektes folgende Baulastenblätter:
---------------------------------------	---

Baulastenblatt Nr. 10.189 / Seite 1

Flurstück 607
Erschließungsbaulast

Lfd. Nr. 1

belastetes Grundstück:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn		45 612

begünstigtes Grundstück:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn		45 602

Baulastenblatt Nr. 10.193 / Seite 1

Grundstück Marienstr. o. Nr.

Lfd. Nr. 1

belastetes Grundstück:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn		45 612

begünstigtes Grundstück:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn		45 602

Bezeichnung der Baulast

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks eine Fläche zur Schaffung von Stellplätzen / Garagen gemäß § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung für einen Personenkraftwagen zur Verfügung zu stellen.

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 03.01.2006 ist der Stellplatz grün schraffiert gekennzeichnet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

Diese Eintragung stützt sich auf die von der Firma Bouwfonds NRW GmbH am 01.03.2006 abgegebene Baulasterklärung.

Eingetragen am 01.03.2006.

(Anlage 11)

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.8.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsobjektes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB als **Flächen für den Gemeinbedarf** (u. a. Schule, Kindereinrichtung, Spielplatz) 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, als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

(Anlage 9)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im räumlichen Geltungsbereich des am 20.07.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1001 -Marxloh- für einen Bereich zwischen Warbruckstraße, ehem. Wolfsbahntrasse, Schulgrundstück der Gemeinschaftsschule an der Sandstraße Marienstraße und Sandstraße der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende wesentlichen Festsetzungen (auszugsweise):

Art der baulichen Nutzung	
WA	= Allgemeine Wohngebiete
II u. I (Garagen)	= Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenzen)
o	= offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,2

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Darüber hinaus bestehen weitere "Textliche Festsetzungen".

(Anlage 10)

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.

3.8.3 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.

3.8.4 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.

3.9 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 04.03.2025 ist der Erschließungsbeitrag nach § 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage "Marienstraße" bzgl. der Flurstücke 602 und 612 gezahlt bzw. abgegolten.

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

Die Flurstücke 607 und 608 dienen als Zufahrten. Solche Flurstücke unterliegen nicht der Beitragspflicht.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.10 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, ggf. online oder (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Bochum schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.11 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 602 ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienreihenmittelhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Flurstücke 607, 608 und 612 sind unbebaut.

Das Wohnhaus ist eigengenutzt. 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 Einfamilienreihenmittelhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienreihenmittelhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	2006 (gemäß Bauakte) Baugenehmigung vom 21.03.2006 Az. 62-33-BV-2005-1844
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Wärmedämmverbundsystem, gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur,
Hausanschlussraum,
Gästeraum (nicht als Wohnfläche anrechenbar)

Erdgeschoss:

Diele,
Gäste-WC,
Küche (gefangener Raum),
Ess-/Wohnraum,
Terrasse

Obergeschoss:

Flur,
Bad/WC
Schlafzimmer,
zwei Kinderzimmer

Dachgeschoss:

Studio

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte
Keller:	Stahlbeton bzw. KS – Planelemente
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk; tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen und Textil-Stufenmatten; Holzhandlauf; Kellergeschoss Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Lichtauschnitt; Hauszugang in Betonsteinpflaster
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung; Dachentwässerung über Rinnen- und Fallrohre aus Zinkblech mit Anschluss an die öffentlichen Entsorgungsleitungen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	haustypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Gas-Therme im Dachgeschoss; Wärmeabgabe über Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	<p>Kellergeschoss tlw. großformatige Feinsteinzeugfliesen tlw. Kunststoffbelag</p> <p>Erdgeschoss durchgehend großformatige Feinsteinzeugfliesen</p> <p>Obergeschoss Laminat, Fliesen</p> <p>Dachgeschoss Laminat, Fliesen</p>
Wandbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt und gestrichen; Kellergeschoss tlw. Rauputz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz gestrichen
Fenster:	<p><u>Kellergeschoss</u> Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung</p> <p><u>Erd- und Obergeschoss</u> Kunststoff-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; tlw. ausgestattet mit Insektenschutzgittern; im Erdgeschoss Kunststoffrollläden hinten; äußere Fensterbänke aus Leichtmetall; im Obergeschoss tlw. Absturzsicherung</p> <p><u>Dachgeschoss</u> Dachflächenfenster</p>
Türen:	baujahrtypische Zimmertüren aus Holz mit Futter und Bekleidung; zeitgemäße Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<p><u>Gäste-WC</u> türhoch hell gefliest; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie und Unterschrank</p> <p><u>Bad/WC</u> türhoch gefliest; Einbauwanne; Einbaudusche; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Waschtisch mit Mischbatterie; Waschmaschinenanschluss.</p> <p>Die Be-/Entlüftung erfolgt jeweils über Fenster.</p>
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Satelliten-Empfangsanlage
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> • eine beschädigte Zimmertür im Kellergeschoss • geringfügige Rissbildungen in einer Wandfläche des Kellergeschosses
wirtschaftliche Wertminderungen:	Die Küche ist ein "gefangener" Raum (ist nur durch den Wohn-/Essraum zu erreichen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist baujahrtypisch.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen: Ein Aufmaß des Objektes wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der vorhandenen und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau.

Außenmaße des Reihenmittelhauses:
5,45 m x 11,00 m

Bebaute Fläche(n): ca. 173 m²

Brutto-Grundfläche(n): ca. 418 m²

städtebauliche Geschossfläche: ca. 120 m²

wertrelevante Geschossfläche: ca. 165 m²

Wohnfläche: ca. 130 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 139 m² ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,19.

4.4 Nebengebäude

keine

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- kleine Vorgartenfläche mit Stahlmatten-Einfriedung
- gartenseitige Einfriedungen (Stahlmattenzaun)
- kleine Rasenfläche
- Pflasterungen
- Terrasse in Betonplatten
- kleines Kunststoff-Gartenhaus (ohne Wertansatz)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Marienstr. 44 zum Wertermittlungstichtag 17.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	12344	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	45	612	22 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	12344	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	45	607	20 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	12344	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	45	608	5 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	12344	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	45	602	139 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 602	Einfamilienreihenmittelhaus	139 m ²
B - Flurstück 612	unbebaut (Stellplatzfläche)	22 m ²
C - Flurstück 608	unbebaut (Arrondierungsfläche)	5 m ²
D - Flurstück 607	unbebaut (Wegefläche)	20 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		186 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 602

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 Beschaffenheiten 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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). 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 21).

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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21). 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 21).

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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.2.1.1 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. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Ertragswertverfahren

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

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20215 - Marienstraße Höhe Hs. Nr. 67--(344259/5708752)---) **210 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	17.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,19
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	139 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25,5 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	210,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.03.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 20215 - Marienstraße Höhe Hs. Nr. 67--- (344259/5708752)---	vergleichbar	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 210,00 €/m ²	
WGFZ	0,7	1,19	× 1,200	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	139	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Tiefe (m)	30	25,5	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 252,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	252,00 €/m ²	
Fläche	× 139 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 35.028,00 € <u>rd. 35.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 insgesamt **35.000 €**.

5.2.4 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 Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

E3

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

5.2.5 Sachwertermittlung

5.2.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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 21 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 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienreihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	704,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	238,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	167.552,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	309.468,54 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	309.468,54 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		61 Jahre
• prozentual		23,75 %
• Faktor	x	0,7625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	235.969,76 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		235.969,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.079,09 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	243.048,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	35.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	278.048,85 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	319.756,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert	=	314.756,18 €
	rd.	315.000,00 €

5.2.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienreihenmittelhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	5,5	35,20
3	735,00	92,0	676,20
4	885,00	2,5	22,13
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			733,53
gewogener Standard = 3,0			
(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 733,53 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 704,19 €/m² BGF
rd. 704,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gemäß örtlichem Gutachterausschuss sind in den Normalherstellungskosten (NHK) nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile durch marktübliche Zuschläge nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Die Herstellungskosten (2010 = 100) sind gemäß Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) abzuleiten.

Baupreisindex

Gemäß örtlichem Gutachterausschuss ist der Baupreisindex folgendermaßen anzuwenden:

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100), „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes mit dem Berichtsmonat August 2018 wurde der Index auf das Basisjahr 2015 = 100 umgestellt. Für modellkonforme Auswertungen bzw. Wertermittlungen ist dieser auf das Basisjahr 2010 = 100 umzurechnen.

Der Regionalfaktor ist durch den örtlichen Gutachterausschuss auf 1,0 festgesetzt.

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten (BNK) zählen insbesondere die Kosten für Planung, Bauausführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind bereits in den NHK 2010 der Anlage 4 der ImmoWertV 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: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (235.969,76 €)	7.079,09 €
Summe	7.079,09 €

Gesamtnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ermittelt die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV. Hiernach gilt für Ein-/Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt gemäß örtlichem Gutachterausschuss nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV durch Subtraktion des tatsächlichen Alters des Wertermittlungsobjekts von dessen Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer kann verlängert werden (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn am Wertermittlungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Orientierungswerte der Modernisierung sind gemäß II.3 ImmoWertA anzuwenden.

Gemäß örtlichem Gutachterausschuss ist der Alterswertminderungsfaktor (Verhältnis der RND zur GND) gemäß § 38 ImmoWertV zu bestimmen.

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 vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die im

Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertfaktoren auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor kann nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Stichprobe). Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV wird daher auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ermittelt und angewendet.

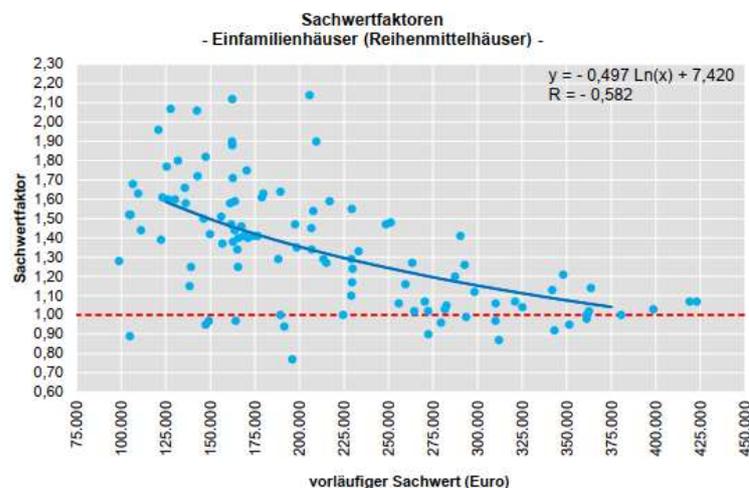
Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Werte für Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) ergeben sich aus der folgenden Grafik (Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025, S. 42):

Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	105
Wohnfläche	≥ 80 m ²
Sachwertfaktor	1,35
Standardabweichung	± 0,32

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	36 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.408 Euro / m ²	± 650 Euro / m ²
Wohnfläche	116 m ²	± 28 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	214.098 Euro	± 80.897 Euro
anrechenbare Baulandfläche	184 m ²	± 57 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	293 Euro / m ²	± 72 Euro / m ²



Unter Berücksichtigung

- der Lage des Wertermittlungsobjektes,
- der Wohnfläche,
- des Ausstattungsstandards,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag und
- der Höhe des vorläufigen Sachwertes

erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 für marktüblich und angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse können bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigt werden. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ist daher eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Gem. örtlichem Gutachterausschuss handelt es sich um eine Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, welche im Vorfeld der Ermittlung der Sachwertfaktoren mittels sachverständiger individueller Wertansätze erfolgt.

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 keine Kostenberechnungen, Kostenanschläge, Kostenermittlungen oder Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276-1 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen zur Erreichung des angestrebten Hauptzwecks des beauftragten Gutachtens, nämlich der Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• gefangener Raum (Küche)	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

5.2.6 Ertragswertermittlung

5.2.6.1 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.

5.2.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom 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 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 21)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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

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

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

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

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

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

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

5.2.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienreihenmit- telhaus	1	Wohnung	130		7,50	975,00	11.700,00
	2	Kfz-Stellplatz		1	25,00	25,00	300,00
Summe			130	1		1.000,00	12.000,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.482,00 €
jährlicher Reinertrag	= 9.518,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 35.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 875,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.643,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 61 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,130
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 269.056,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 35.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 304.056,59 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 304.056,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert	= 299.056,59 €
	rd. 299.000,00 €

5.2.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein örtliches Aufmaß des Wertermittlungsobjekts wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen wurden den Unterlagen in der digitalen Hausakte der Stadt Duisburg entnommen und auf Plausibilität geprüft. Die Flächenangaben 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 aus dem Mietspiegel 2024 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraums vom 01.02.2024) der Stadt Duisburg abgeleitet.

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB.

Der Mietspiegel weist für annähernd vergleichbaren Wohnraum eine Spanne von 6,24 – 7,85 €/m², im Mittel 7,01 €/m², aus

Unter Berücksichtigung der

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

wird die im Ertragswertverfahren angesetzte Nettokaltmiete in Höhe von auf der Basis des 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.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	130,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.820,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		240,00 €
Summe			2.482,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz ist folglich umso höher anzusetzen, je unsicherer der nachhaltige Ertrag des Grundstücks ist. Der Liegenschaftszinssatz wird unter anderem durch marktbezogene Einschätzungen wie die Lagebeurteilung, die Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, das zukünftige Entwicklungspotenzial, die Nachhaltigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten sowie den erwarteten Nutzen aus der Immobilie beeinflusst.

Bei positiven Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Markt- und Objektentwicklung ist ein Investor bereit, eine geringere unmittelbare Rendite des Objektes zu akzeptieren. Infolgedessen erwartet er eine geringere Verzinsung seines Kapitals, was sich im niedrigen Liegenschaftszinssatz widerspiegelt. Bei pessimistischen Zukunftserwartungen, beispielsweise aufgrund ausbleibender Mietsteigerungen oder einer dauerhaft ungünstigen Vermietbarkeit, wird der Erwerber nicht auf eine potenzielle höhere Rendite in der Zukunft spekulieren, sondern bereits jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für die Art des Wertermittlungsobjekts (Einfamilien-Reihenmittelhaus) keinen Liegenschaftszinssatz veröffentlicht.

In seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (S. 51) für den Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022 wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) in Höhe von 0,9 % mit einer Standardabweichung von ± 1,7 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 38 (± 14) Jahren veröffentlicht und eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer festgestellt.

Aktuell stehen dem Unterzeichner zur Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes Daten aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2024 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der jeweiligen örtlichen Gutachterausschüsse u. a. aus folgenden Ruhrgebietsstädten zur Verfügung:

Ort	Liegenschaftszinssatz [%]	Größe [m ² WF]	Miete [€/m ² WF]	BWK [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Essen	0,8 ±1,2	132 ±35	8,1 ±1,2	18,3 ±2,8	38 ±15
Bottrop	2,1 ±0,8	118 ±27	8,7 ±0,6	16,7 ±4,5	42 ±11
Dinslaken	1,4 ±0,7	123 ±19	8,9 ±0,92	17,3 ±2,0	47 ±12
Moers	1,5 ±0,6	126 ±23	8,2 ±0,90	18,5 ±3,0	42 ±12

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der o. a. verfügbaren Daten

- des örtlichen Gutachterausschusses und
- des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle bestimmt.

Vor dem Hintergrund

- der Lage,
- der langen Restnutzungsdauer sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte am Wertermittlungsstichtag

hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **2,5 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Restnutzungsdauer-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

5.2.7 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **315.000 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **299.000 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[315.000 \text{ €} \times 1,00 + 299.000 \text{ €} \times 0,40] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{310.000 \text{ €}}}$.

5.2.8 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 602

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 602** wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit rd.

310.000 €

ermittelt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 612

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20215 - Marienstraße Höhe Hs. Nr. 67---(34) **210 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Stellplatzfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	22 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	210,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.03.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 20215 - Marienstraße Höhe Hs. Nr. 67---(34	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Stellplatzfläche	× 0,600	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 126,00 €/m ²	
GFZ	0,7	keine Angabe	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	22	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II		× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 126,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	126,00 €/m ²	
Fläche	× 22 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.772,00 € rd. <u>2.770,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 insgesamt **2.770 €**.

5.3.3 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Wertverhältnisse von Garagen- und Stellplatzgrundstücken mit folgenden Erläuterungen:

"Bei den ausgewerteten Garagen- und Stellplatzgrundstücken handelt es sich um unbebaute Grundstücke mit der Möglichkeit der Nutzung mit bis zu drei Garagen oder Stellplätzen. Es handelt sich um separat veräußerte Flächen mit teilweise Wege-, Hof- und Freiflächenanteilen.

Für den Bereich der Stadt Duisburg konnten 41 Kaufverträge über Garagen- und Stellplatzgrundstücke aus den Jahren 2019 bis 2024 ausgewertet werden.

Die Werte von Garagen- und Stellplatzgrundstücken liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 40 % und 60 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Größere Abweichungen sind nicht ausgeschlossen."

Der Unterzeichner hält im vorliegenden Fall für die Einzel-Stellplatzfläche einen Wertanteil von 60 % des lagetypischen Bodenwertes für angemessen.

5.3.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 612

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.770 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 612 wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit rd.

2.770 €

ermittelt.

5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 608

5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. 5.3.1

5.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20215 - Marienstraße Höhe Hs. Nr. 67---(34) **210 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Arrondierungsfläche (nicht eigenständig nutzbar)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	5 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	210,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Nr. 20215 - Marienstraße Höhe Hs. Nr. 67---(34)	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Arrondierungsfläche (nicht eigenständig nutzbar)	× 0,150	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 31,50 €/m ²	
GFZ	0,7	keine Angabe	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	5	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E2
Vollgeschosse	II		× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	31,50 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		31,50 €/m ²	
Fläche	×	5 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	157,50 €	
	rd.	158,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 insgesamt **158 €**.

5.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Arrondierungsfläche bzw. nicht erforderliche Freifläche, die nicht selbstständig bebaubar ist, sondern der Erweiterung oder Arrondierung eines anderen Grundstücks dienen kann.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht keine geeigneten Kaufpreisdaten über derartige Grundstücksflächen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 18, folgende Preisrelation für solche nicht selbstständig nutzbaren Flächen (unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen / seitlich gelegen oder Vorderland)) angegeben:

15 – 25 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes (Mittelwert = 20 %).

Im vorliegenden Fall wird ein Wertansatz von 15 % als gerechtfertigt angesehen.

E2

§ 5 Abs. 3 ImmoWertV definiert das Rohbauland als **Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30, 33 oder 34 für eine bauliche Nutzung bestimmt sind,**

a) deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist **oder**

b) die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

Hierbei kommt es auf die (sofortige) Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht an.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 BBauG bzw. BauGB und ist als "geordnetes Rohbauland" zu beurteilen.

Der Entwicklungsstufe „Rohbauland“ unterliegen verschiedene wertbeeinflussende Größen (z. B.):

- Entwicklungskosten bis zur Zustandsstufe „baureifes Land“ (Erschließungskosten, Anschlusskosten für Ver- und Entsorgungsleitungen, Vermessungskosten etc.),
- Erschließungs- und Kompensationsflächenanteil (Anteil nicht bebaubarer Frei- und Verkehrsflächen),
- geschätzte Wartezeit bis zum Erreichen der Baureife und dem damit verbundenen Zinsverlust für den Zeitraum bis zur Umsetzung der baulichen Nutzung (planungsrechtliche Verfahren, nachbarschaftsrechtliche Einigungen, Bewilligungsverfahren etc.),
- Risikoabwägung hinsichtlich der Verfahrensabwicklung und Umsetzung.

In der einschlägigen Fachliteratur werden Wertrelationen von Rohbauland zum baureifen Land in einer Spanne von 50 % bis 70 % des Wertes von baureifem Land dargestellt. (vgl. Gerady, Sprengnetter, Schulz-Kleeßen)

Der untere Spannenwert steht dabei regelmäßig für die Zustandsstufe „ungeordnetes Rohbauland“.

Die betreffende Hinterlandfläche wird zum Wertermittlungsstichtag als Hausgarten genutzt. Durch die schwer zu realisierende Erschließung sowie Arrondierung mit benachbarten Grundstücksflächen, vor allem hinsichtlich nötiger nachbarschaftlicher Einigungen, ist die Wahrscheinlichkeit der Baureifmachung des Hinterlandgrundstückes sehr niedrig. Der Unterzeichner sieht für die betreffende Fläche eine Wertrelation von 50 % des Wertes von baureifem Land als gerechtfertigt an. Dieser Wert entspricht dem im Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlichten maximalen Wert für Hausgärten.

5.4.4 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 608

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **158 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 608 wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit rd.

158 €

ermittelt.

5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 607

5.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. 5.3.1

5.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Private Wegefläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	20 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Private Wegefläche	× 1,000	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 210,00 €/m ²	
GFZ	0,7	keine Angabe	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	20	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II		× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 210,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	210,00 €/m ²	
Fläche	× 20 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.200,00 € rd. <u>4.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 insgesamt **4.200 €**.

5.5.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es handelt sich um eine private Wegefläche die der Zufahrt zu Kfz-Stellplätzen und einer Garage dient. Die Fläche wird mit 10 % des lagetypischen Bodenrichtwertes bewertet.

5.5.4 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 607

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.200 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück D - Flurstück 607 wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit rd.

4.200 €

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:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 602	Einfamilienreihenmittelhaus	139 m ²	310.000 €
D - Flurstück 607	unbebaut (Wegefläche)	20 m ²	4.200 €
C - Flurstück 608	unbebaut (Arrondierungsfläche)	5 m ²	158 €
B - Flurstück 612	unbebaut (Stellplatzfläche)	22 m ²	2.770 €
Summe		186 m ²	317.128 €

Hinweise zum 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.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Marienstr. 44

Grundbuch Hamborn	Blatt 12344	lfd. Nr. 2
Gemarkung Hamborn	Flur 45	Flurstück 612
Grundbuch Hamborn	Blatt 12344	lfd. Nr. 6
Gemarkung Hamborn	Flur 45	Flurstück 607
Grundbuch Hamborn	Blatt 12344	lfd. Nr. 5
Gemarkung Hamborn	Flur 45	Flurstück 608
Grundbuch Hamborn	Blatt 12344	lfd. Nr. 1
Gemarkung Hamborn	Flur 45	Flurstück 602

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit rd.

317.000 €

in Worten: dreihundertsiebzehntausend Euro

ermittelt.

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

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Hamborn	12344	Hamborn	45	602	310.000 €
Hamborn	12344	Hamborn	45	607	4.200 €
Hamborn	12344	Hamborn	45	608	150 €
Hamborn	12344	Hamborn	45	612	2.650 €
Summe					317.000 €

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, 14. Mai 2025



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

BauO NRW:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Orthophoto mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 6: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -
- Anlage 7: Ausschnitt aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Wohnlagenkarte -
- Anlage 8: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) - Neuaufstellung -
- Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1001 -Marxloh-
- Anlage 11: Lageplan zur Baulast Nr. 10.193

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 15



Bild 1: Ansicht des Wertermittlungsobjektes



Bild 2: Rückansicht des Wertermittlungsobjektes

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 15



Bild 3: Gartenansicht



Bild 4: Ansicht des Stellplatzes mit Zufahrt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 15



Bild 5: Ansicht des Hauseingangsbereichs



Bild 6: Ansicht der Umgebung (Marienstr.) in nördliche Richtung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 15



Bild 7: Ansicht der Umgebung (Marienstr.) in südwestliche Richtung



Bild 8: Ansicht der Umgebung (Marienstr.) in östliche Richtung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 15



Bild 9: Ansicht der Kellertreppe



Bild 10: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 15



Bild 11: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)



Bild 12: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 15



Bild 13: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)



Bild 14: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 15



Bild 15: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)



Bild 16: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 15



Bild 17: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)



Bild 18: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 15



Bild 19: Ansicht der Geschosstreppe



Bild 20: Innenansicht des Obergeschosses (OG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 15

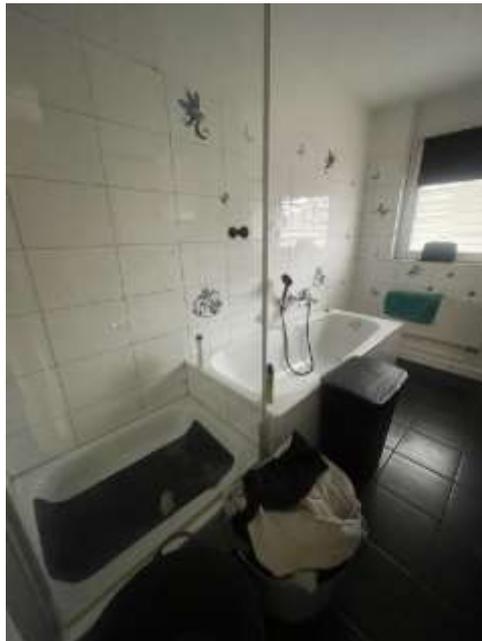


Bild 21: Innenansicht des Obergeschosses (OG)



Bild 22: Innenansicht des Obergeschosses (OG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 15



Bild 23: Innenansicht des Obergeschosses (OG)



Bild 24: Innenansicht des Obergeschosses (OG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 15



Bild 25: Innenansicht des Obergeschosses (OG)



Bild 26: Innenansicht der Wohnung im Dachgeschoss (DG)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 15

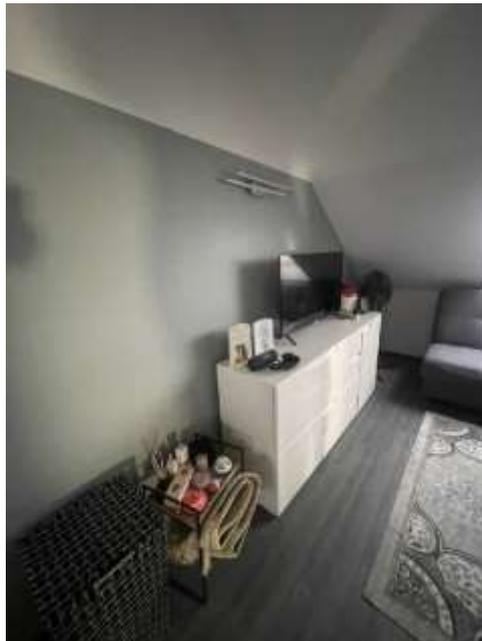


Bild 27: Innenansicht der Wohnung im Dachgeschoss (DG)



Bild 28: Elektroverteilung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 15



Bild 29: Gastherme (Funktionstüchtigkeit nicht geprüft)

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

Seite 1 von 7

WOHNBEBAUUNG WARBRUCK/MARIENSTRASSE DUISBURG		
HAUS	TYP	STAND
27/31	MITTELHAUS MIT KELLER. EINGANG RECHTS	12/2005
<p style="color: green;">Genehmigt durch den Baubeschein Nr. BV 2005-1244 Bauaufsichtlich geprüft Stadt Duisburg Der Oberbürgermeister Amt für Baurecht und Baubehörde Untere Bauaufsicht im Auftrag</p> <p style="color: blue; font-size: 1.2em;">21 März 06</p>		
<p>5 M. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.</p>		
<p>BAUHERREN BOUWFONDS NRW FRANZ-RENNFELD-WEG 5 40472 DÜSSELDORF T: 0211-53729-00 F: 0211-53729-49</p>	<p>ARCHITEKT ARCHITEKTEN SCHWITTMANN & BERTRAMS AM STRATHHOF 34 47839 KREFELD T: 02151-81174-10 F: 02151-81174-29</p>	<p>ZEICHNUNG ANSICHT STRASSE MASSSTAB 1:100 DATUM 08.12.2005 ZEICHN.-NR. MH-15</p>

Bild 1: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 7

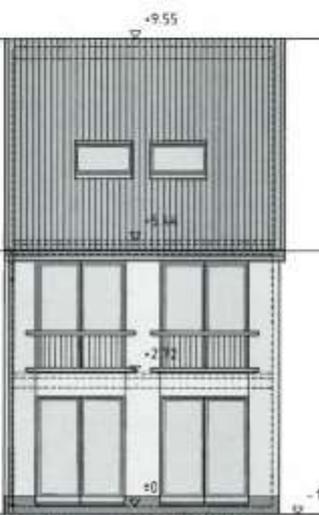
WOHNBEBAUUNG WARBRUCK/MARIENSTRASSE		
HAUS	TYP	STAND
27/31	MITTELHAUS MIT KELLER EINGANG RECHTS	12/2005
		
<p>Genehmigt durch den Bauschein Nr. Bauaufsichtlich geprüft Stadt Duisburg Der Oberbürgermeister Amt für Baurecht und Baubewertung Untere Bauaufsicht, im Auftrag</p> <p style="color: green;">12.1. März 08</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">B V 2005 - 1 8 2 4</p>		
 <p>5 M. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.</p>		
<p>BAUHERREN BOUWFONDS NRW FRANZ-RENNFELD-WEG 5 40472 DÜSSELDORF T: 0211-53729-00 F: 0211-53729-49</p>		<p>ARCHITEKT ARCHITEKTEN SCHWITTMANN & BERTRAMS AM STRATHHOF 34 47839 KREFELD T: 02151-81174-10 F: 02151-81174-29</p> 
<p>ZEICHNUNG ANSICHT GARTEN</p> <p>MAßSTAB 1:100 DATUM 08.12.2005 ZEICHN.-NR. MH-16</p>		

Bild 2: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 7



Bild 3: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 7

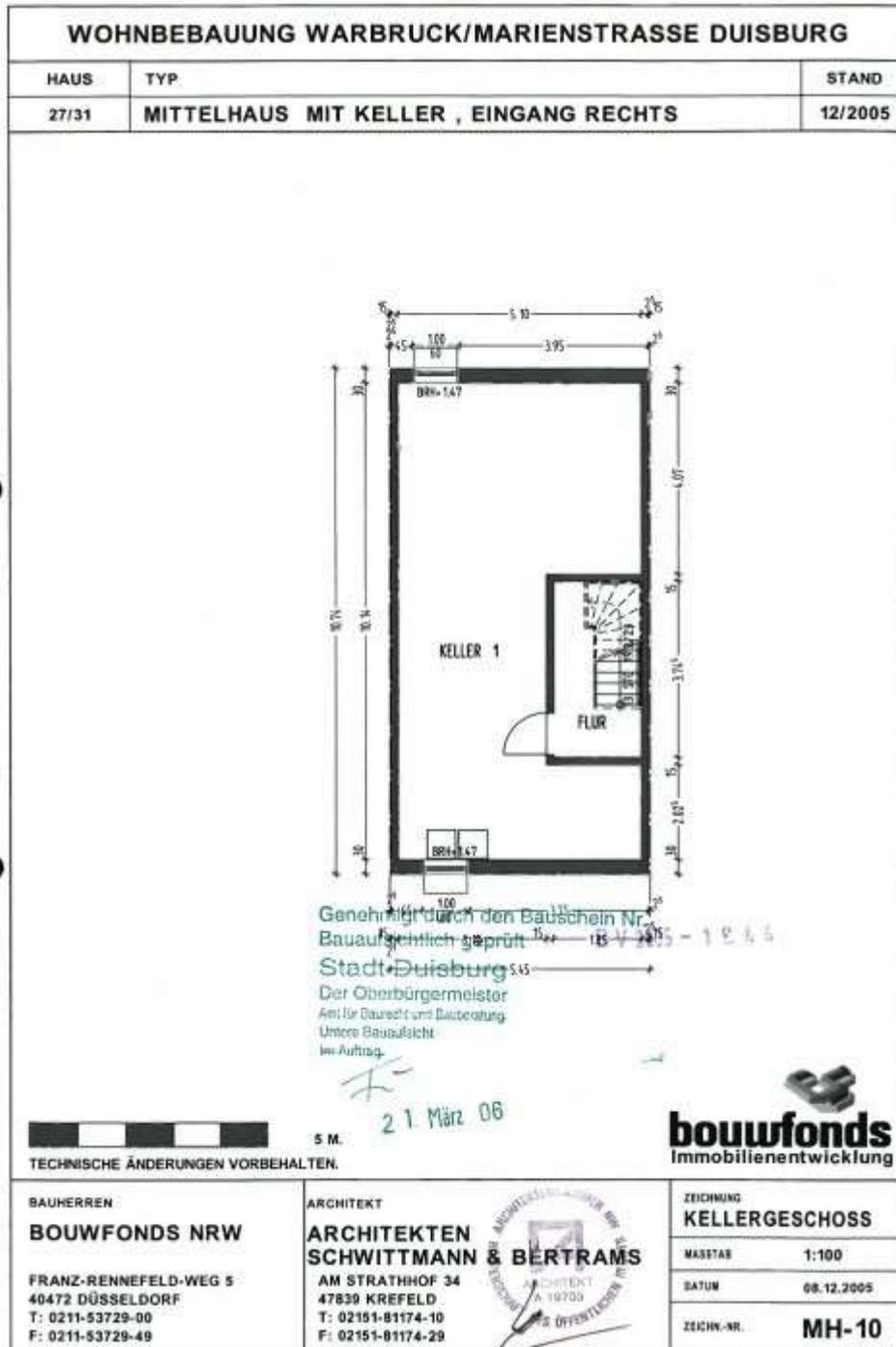


Bild 4: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 7

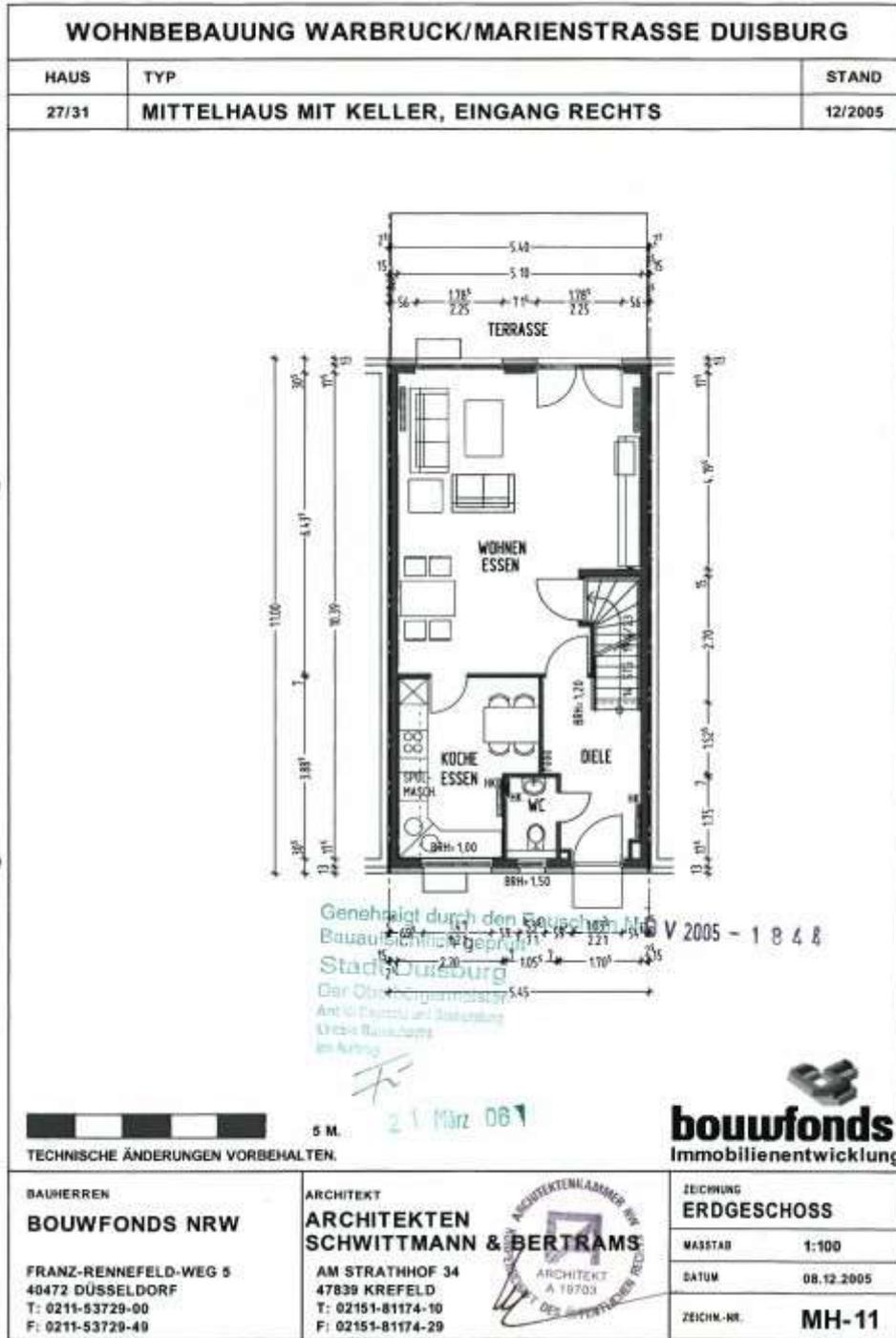


Bild 5: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 7

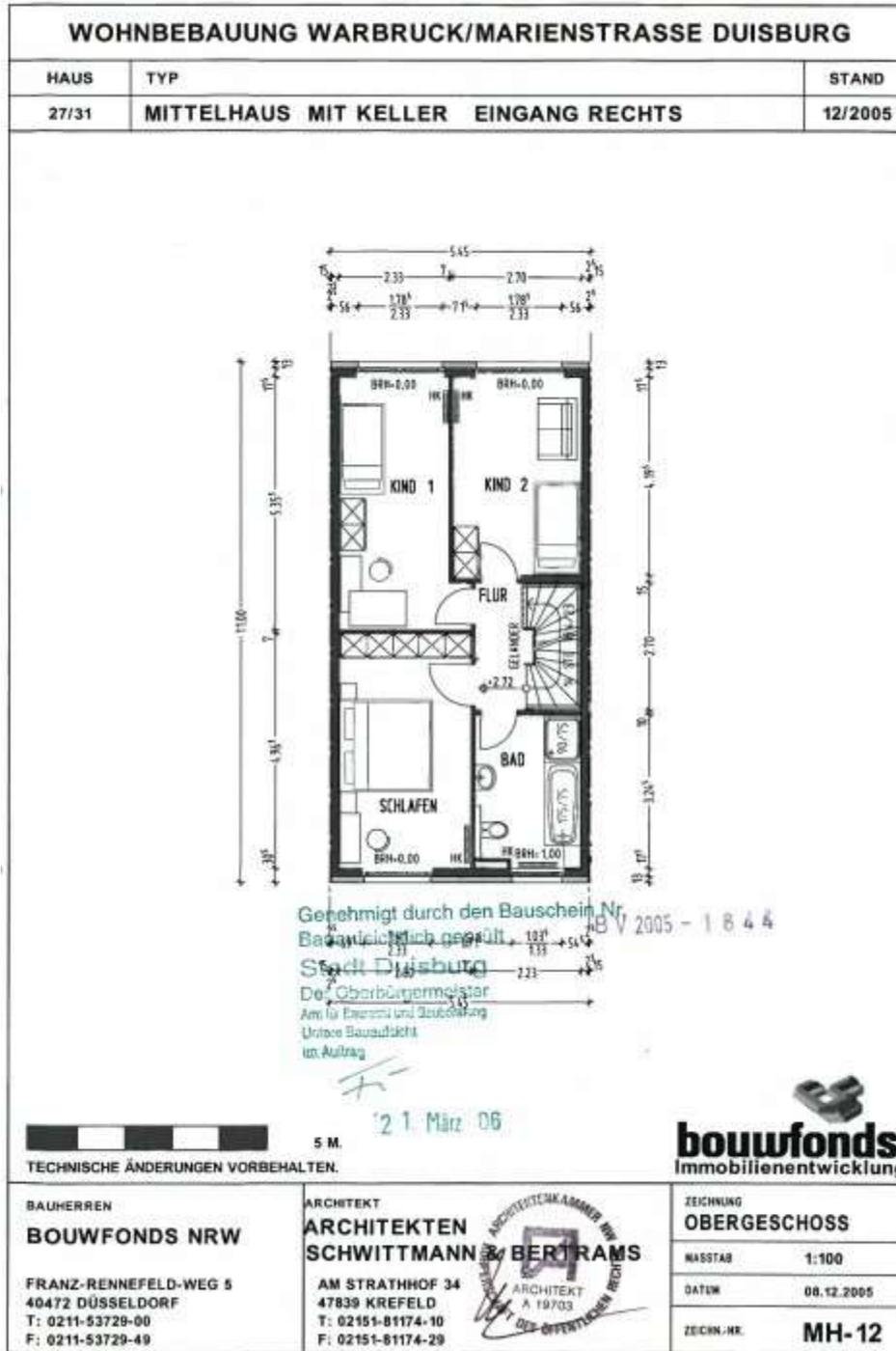


Bild 6: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 7

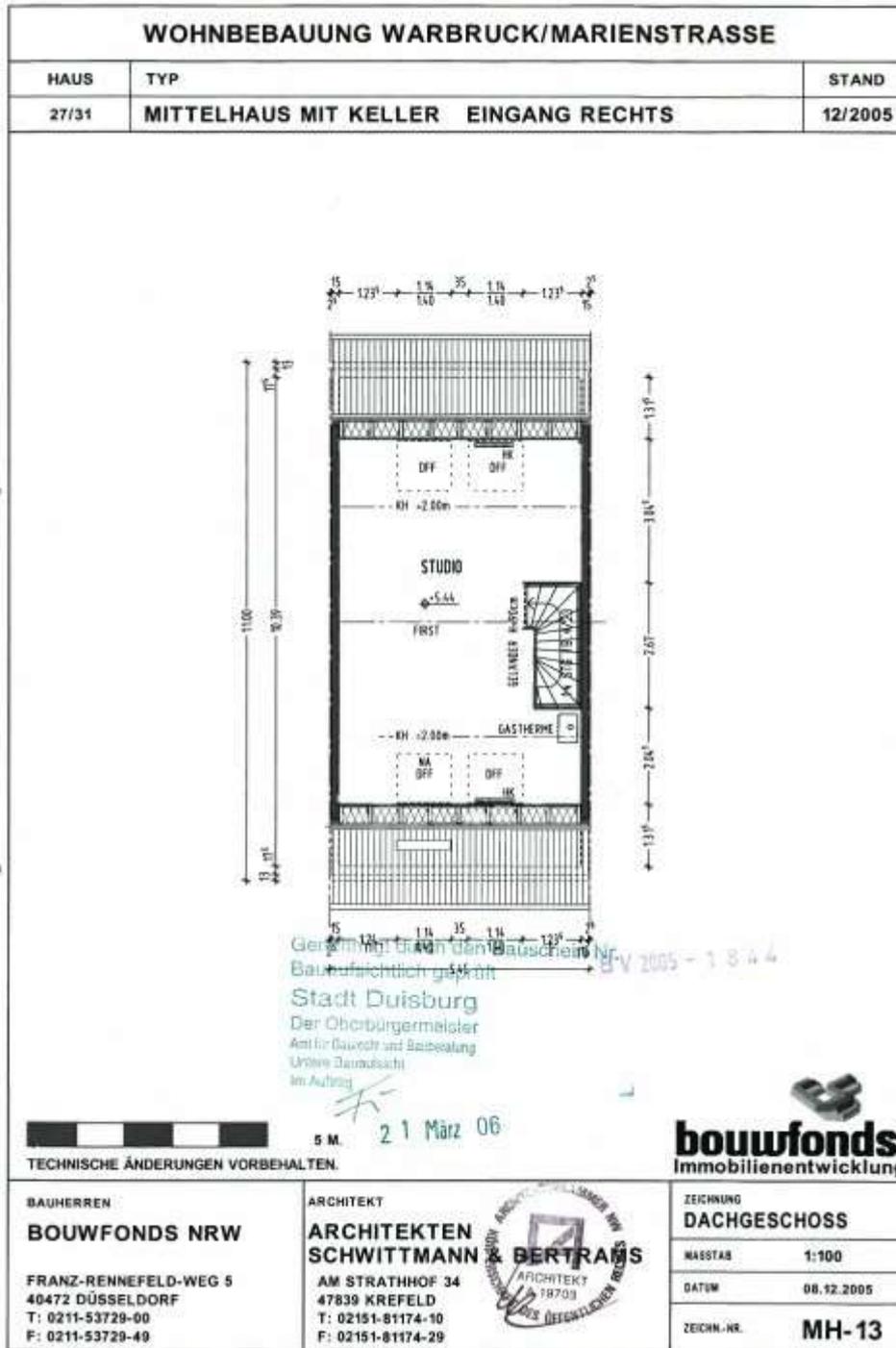


Bild 7: Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

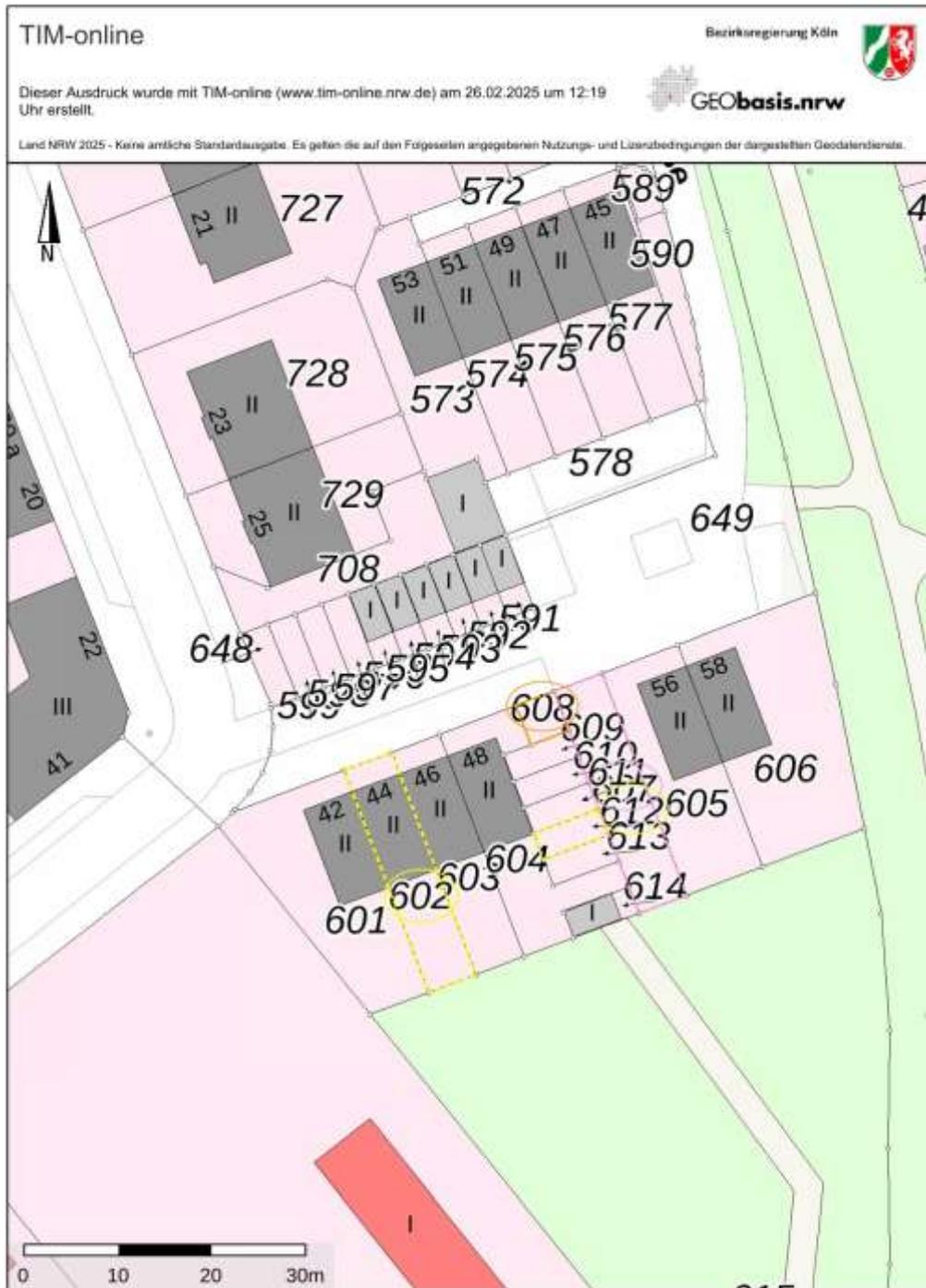


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

Anlage 5: Orthophoto mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Seite 1 von 1

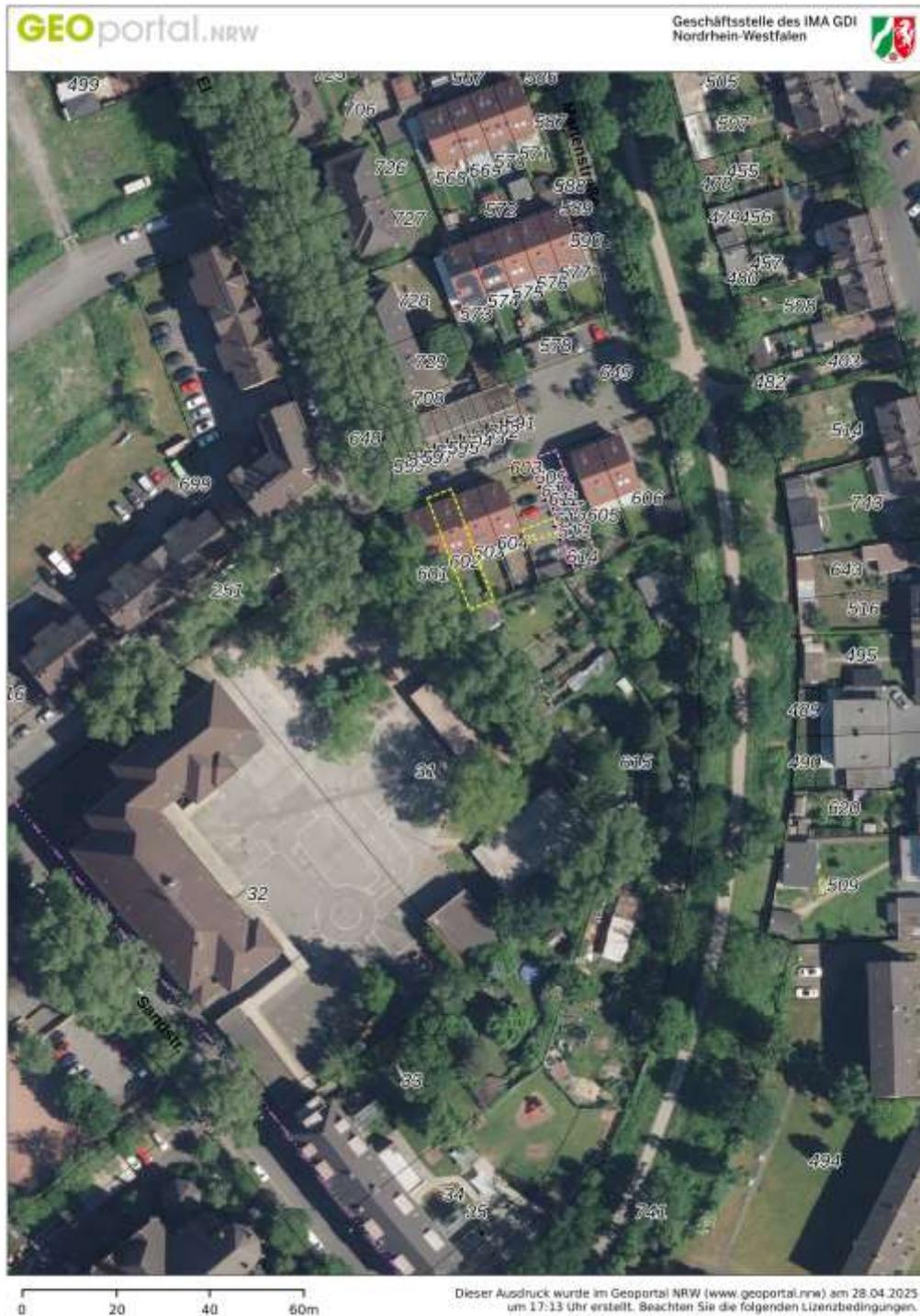
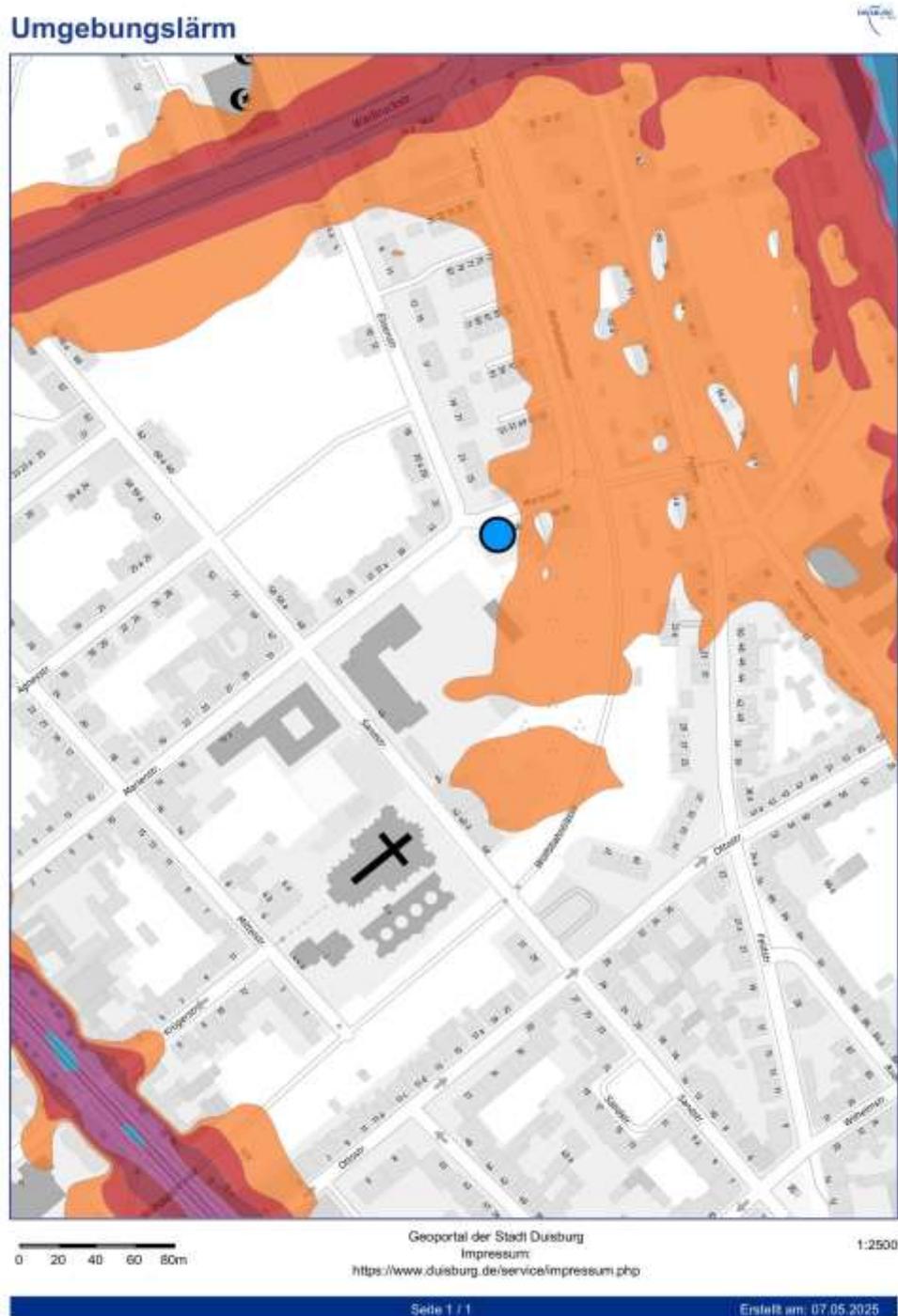


Bild 1: Quelle: <https://www.geoportal.nrw/>

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 dem Geoportal der Stadt Duisburg - Wohnlagenkarte -

Seite 1 von 1

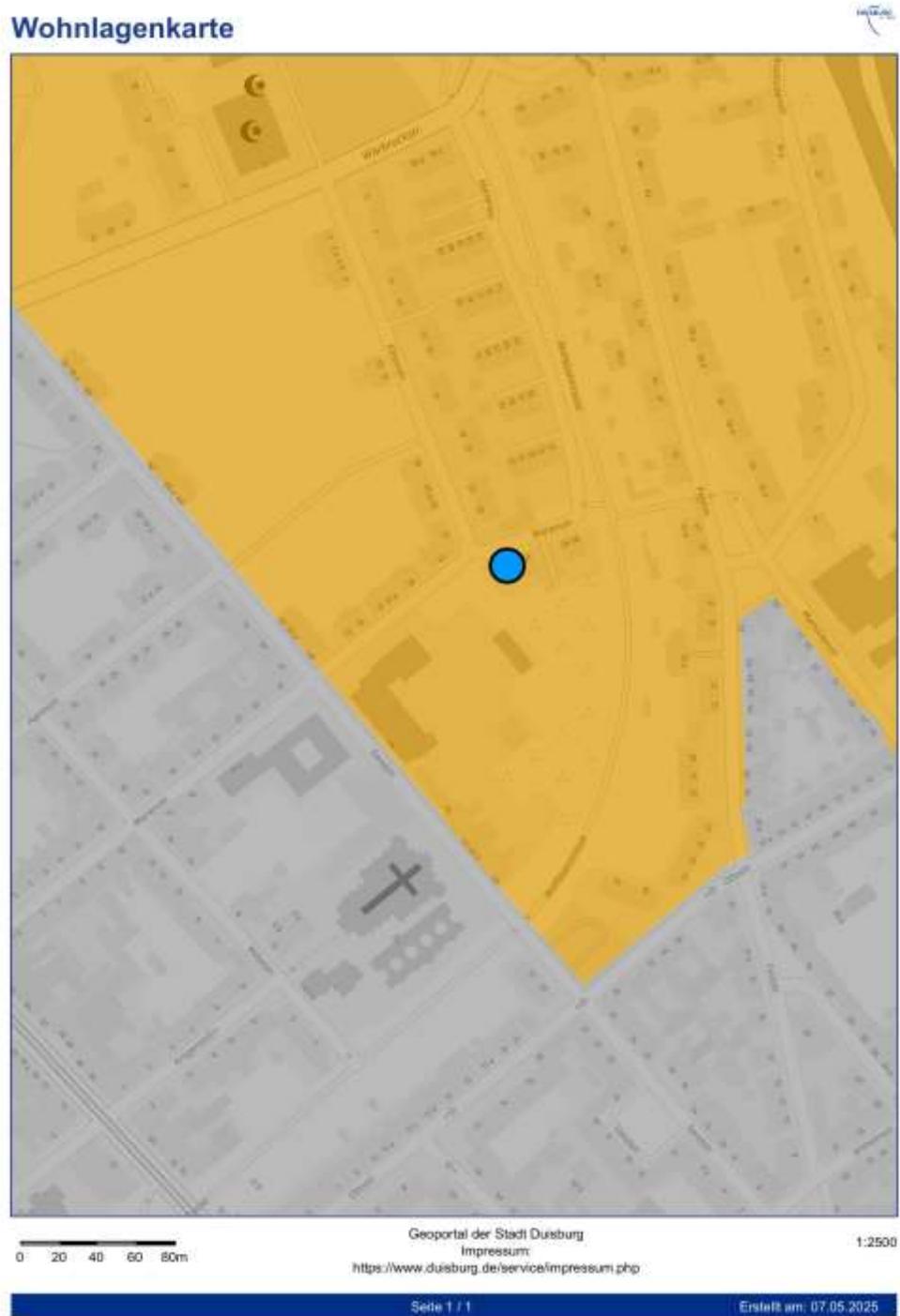


Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

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

Seite 1 von 1

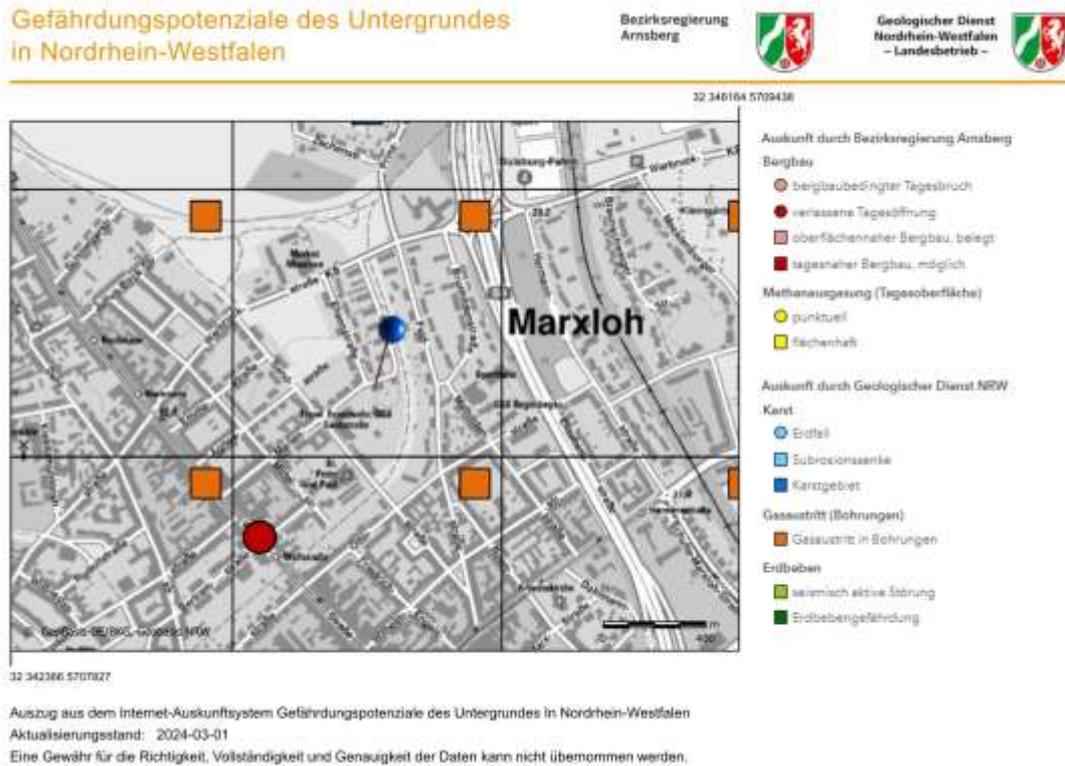


Bild 1: Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) - Neuaufstellung -

Seite 1 von 1

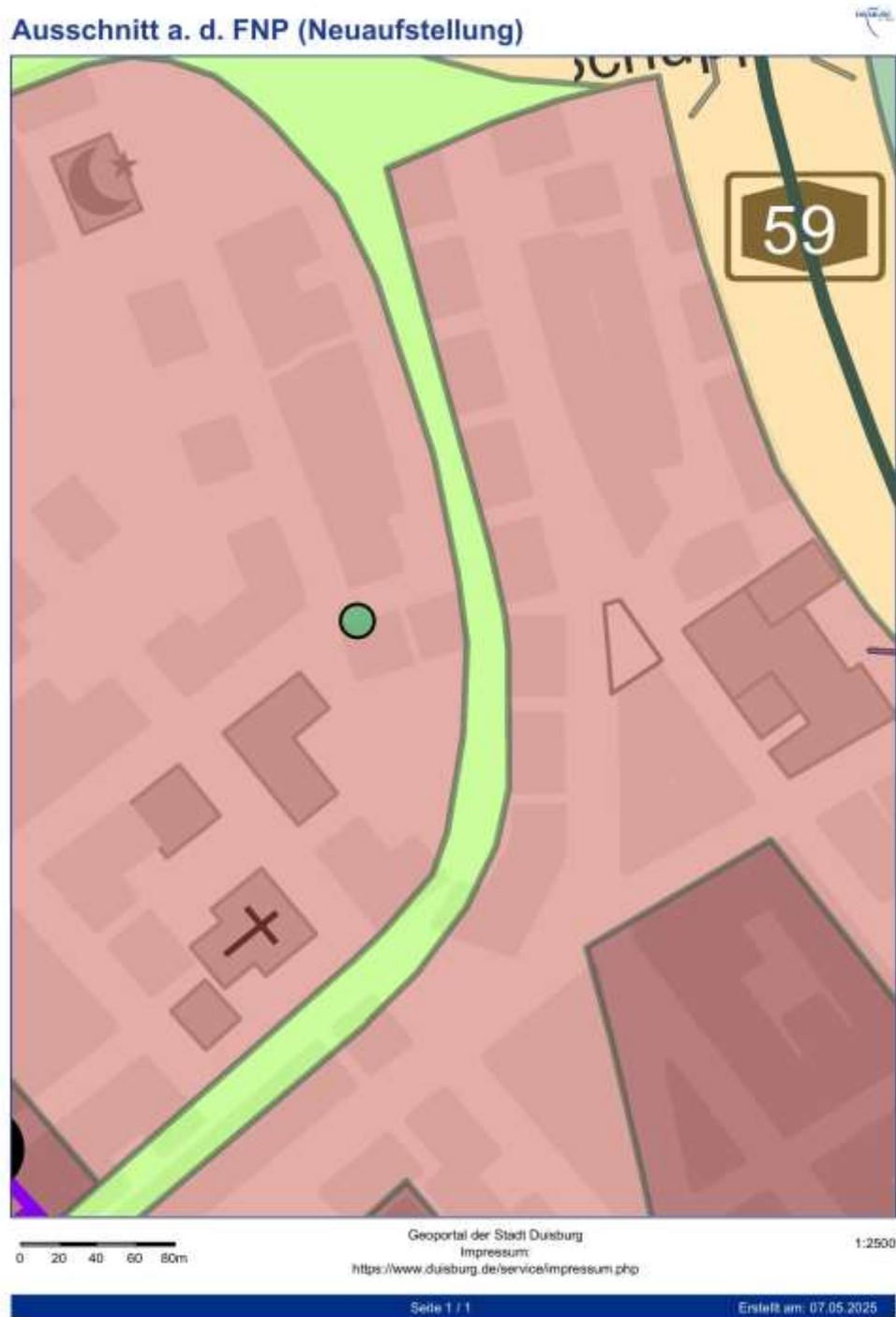
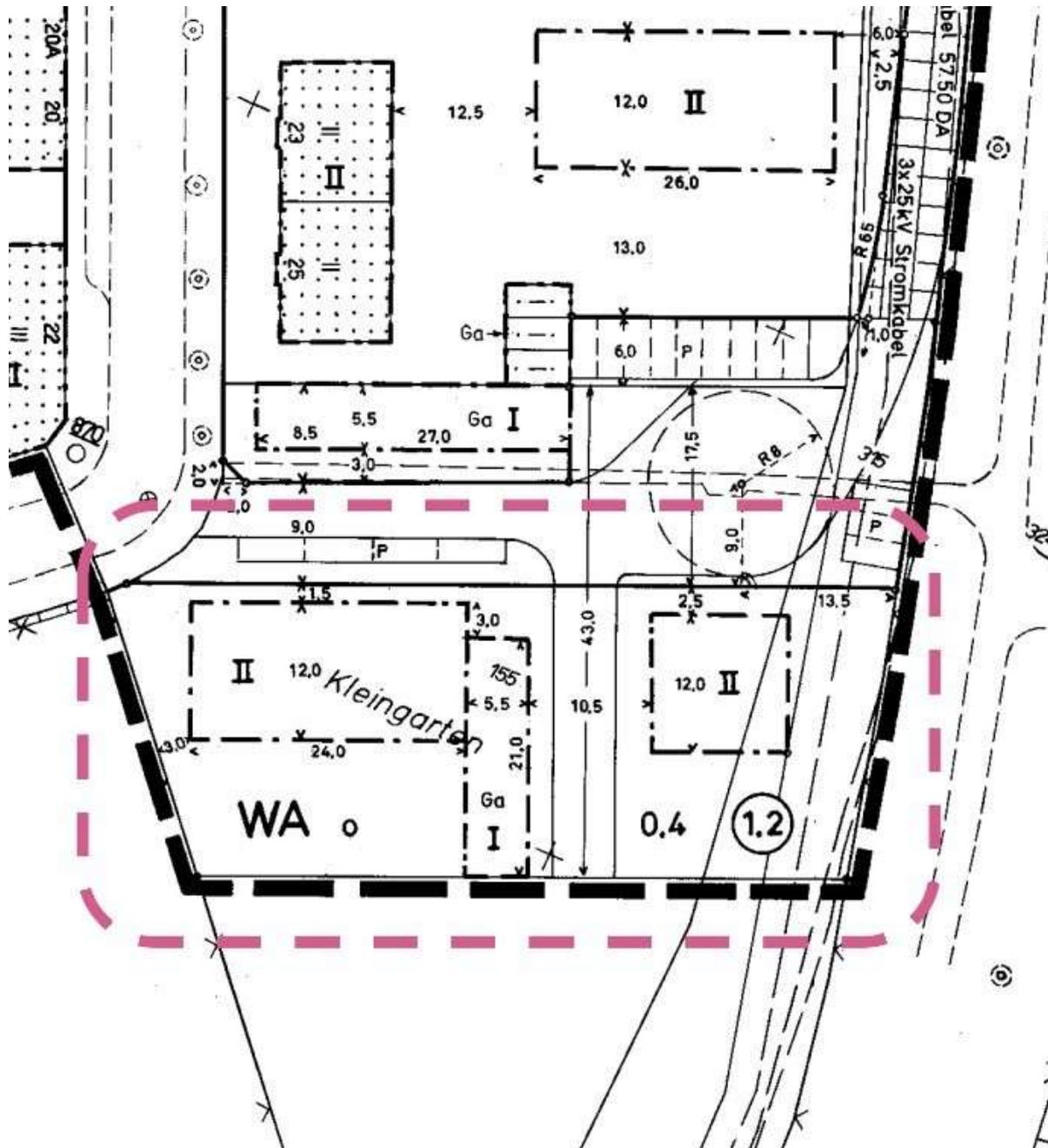


Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/#>

Anlage 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1001 -Marxloh-

Seite 1 von 1



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

Anlage 11: Lageplan zur Baulast Nr. 10.193

Seite 1 von 1

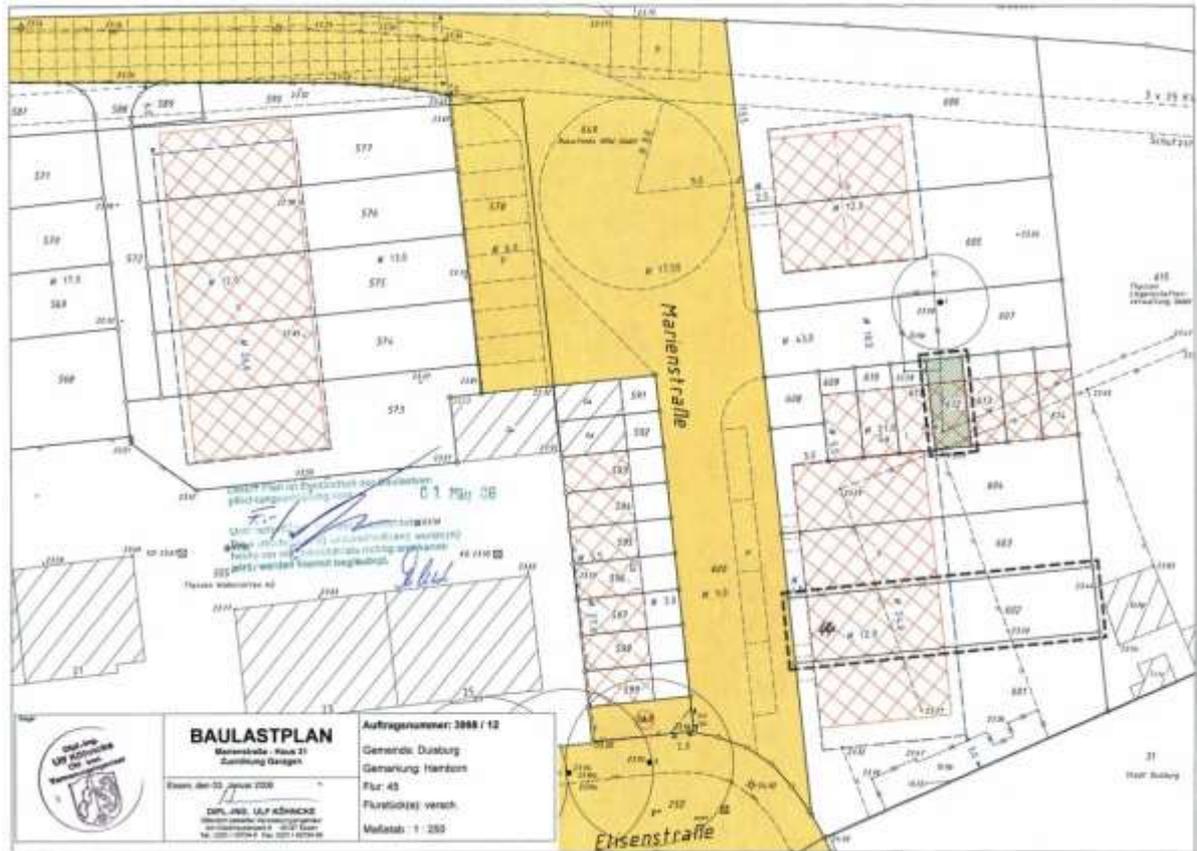


Bild 1: Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg