

Lars Wegmann

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 30.06.2025
Az.: 654 K 105-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
gemischt genutzten Gebäude (Zahnarztpraxis und Wohnung)
bebaute Grundstück
in 47249 Duisburg, Heiligenbaumstraße 3



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.04.2025 ermittelt mit rd.

211.000 €.

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	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Topografie	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	15
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.6.2	Bauplanungsrecht	16
3.6.3	Weitere künftige Entwicklung	16
3.6.4	Bauordnungsrecht	17
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	19
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	21
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.3	Bauzahlen	23
4.4	Nebengebäude	23
4.5	Außenanlagen	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24

5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	24
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	25
5.2	Bodenwertermittlung	27
5.3	Ertragswertermittlung	29
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.3.3	Ertragswertberechnung	32
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
5.4	Sachwertermittlung	37
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	37
5.4.3	Sachwertberechnung	40
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	41
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	44
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	44
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	44
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	44
6	Verkehrswert	45
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	46
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
8	Verzeichnis der Anlagen	47

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein ursprünglich ca. im Jahr 1876 eingeschossig errichtetes und ca. im Jahr 1926 (gemäß Bauakte) aufgestocktes, zweigeschossiges, gemischt genutztes Gebäude mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksgröße beträgt 529 m².

Das Gebäude umfasst eine Praxisfläche im Erdgeschoss und jeweils eine Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Wohnungen werden zum Stichtag durch den Antragsgegner bewohnt. Die Praxisfläche ist vermietet. Die Wohnfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 160 m² (1.OG ca. 80 m², DG ca. 80 m²) und die Nutzfläche der Gewerbeeinheit beträgt ca. 89 m².

Die Liegenschaft vermittelt dem äußeren Anschein einen durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck. Bei näherer Betrachtung sind zahlreiche Mängel in der Instandhaltung sowie unfachmännisch ausgeführte Arbeiten am Gesamtobjekt aufgefallen. In der Gesamtschau ist von einem in Teilen vernachlässigten baulichen Zustand des Gebäudes auszugehen.

Baujahr:

Ursprüngliches Baujahr ca. 1876 gemäß Aussage im Ortstermin; Aus- und Umbau (Aufstockung) ca. 1926 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr. 242: 519 m²
Flurstück Nr. 243: 10 m²
Insgesamt: 529 m²

Wohnfläche:

insgesamt ca. 160 m²

Nutzfläche (Gewerbeeinheit):

ca. 89 m²

Mietverhältnisse:

Wohneinheiten: eigengenutzt
Gewerbefläche: vermietet an Zahnarztpraxis

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungsstichtag:

29.04.2025

Verkehrswert:

211.000 €

Ertragswert:

204.000 €

Sachwert:

225.000 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

unbekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (Zahnarztpraxis und Wohnung)
Objektadresse:	Heiligenbaumstraße 3 47249 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Huckingen, Blatt 5126, lfd. Nr. 18, 19
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 13, Flurstück 242, Fläche 519 m ² ; Gemarkung Huckingen, Flur 13, Flurstück 243, Fläche 10 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 28.03.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Zu je ½ Anteil: Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	29.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	29.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen des Ortstermins wurden eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Fotografische Aufnahmen der Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss wurden nicht gestattet. Für das sonstige Wertermittlungsobjekt konnten fotografische Aufnahmen angefertigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Herr xxx (Verfahrensbeteiligter) • Frau xxx (Verfahrensbeteiligte) • xxx (Mieter Praxisfläche) • Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 105/24) vom 28.03.2025 • Unbeglaubigter Abdruck aus dem Grundbuch von Duisburg Hückingen, Blatt 5126 vom 16.01.2025) • Energieausweis vom 18. November 2013 • Mängelliste vom 25.04.2025 der Mieter (Dr. Honrath und Frau Makhloufi) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 01.04.2025 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) • Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (https://www.boris.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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) https://www.boris.nrw.de • ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses 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 – Wohnlagenkarte – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/)

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” – (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024 (Auswertungszeitraum Januar 2022 – Dezember 2023) für das Stadtgebiet Duisburg von der Niederrheinischen IHK
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden durch die Sachverständigen Frau Lohmann und Herrn Kiwitt folgende Tätigkeiten durchgeführt:

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 28.03.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger

- zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen.
- c) Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
 - d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
 - e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
 - f) Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
 - g) Ob Ausführungen darüber enthalten, ob – und eventuell wie lange – die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
 - h) Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
 - i) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
 - j) Zum Bestehen des Denkmalschutzes
 - k) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
 - l) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
 - m) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Es wird eine Zahnarztpraxis im Erdgeschoss geführt.
 - b) Maschinen sind nicht vorhanden. Betriebseinrichtungen der Zahnarztpraxis befinden sich im Eigentum des Mieters und werden nicht erfasst.
 - c) Wasserenthärtungsanlage (im Eigentum des Mieters)
 - d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt.
 - e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
 - f) Hinweise auf eine Wohnungsbindung bestehen nicht
 - g) Das Bewertungsobjekt unterliegt keiner Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW.
 - h) Es besteht ein Mietvertrag mit der Zahnarztpraxis im Erdgeschoss. Ein Mietvertrag wurden dem Unterzeichner nicht vorgelegt.
 - i) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
 - j) Denkmalschutz besteht nicht
 - k) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht.
- Hinweis:** Das Bewertungsobjekt liegt in Teilen außerhalb der Bauflucht. Es ist nicht auszuschließen, dass das Flurstück Nr. 243 (10 m²) bei einer in der Zukunft liegenden möglichen Neubebauung an die Stadt Duisburg abzutreten ist.
- l) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
 - m) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit dem Schreiben vom 01.04.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

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 Hafenbereichen 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 April 2025 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,8 % bzw. 6,3 %).

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 gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 59, Ausfahrt Duisburg-Buchholz, in ca. 3 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 7 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 18 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Ehinger Straße (Linien 903, NE6, 940, 940E).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Etwa 6 km südlich der Innenstadt gelegener Ortsteil von Duisburg. Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rheins.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen etc.) sind in der Ortslage von Wanheim-Angerhausen bzw. im angrenzenden Huckingen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsteil.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird durch eine überwiegend geschlossene, ein- bis viergeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung geprägt. In den Erdgeschossen befinden sich oftmals kleinere Einzelhandelsgeschäfte, während die Obergeschosse Wohnzwecken dienen. Im weiteren Umfeld schließen gewerblich genutzte Flächen an.

Beeinträchtigungen:
Anlage 5

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

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h

L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 18.06.2025)

Schienenverkehr 24h

L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 18.06.2025)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage
Anlage 6

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

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

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

Für eine kleinere Praxisfläche kann die Lage aufgrund des Wohnumfeldes als geeignet eingeschätzt werden.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Trapezförmig geschnittenes Grundstück in östlicher Ausrichtung mit einem außerhalb der Bauflucht aufstehenden Baukörper.

Straßenfront:

ca. 19 m

mittlere Tiefe:

ca. 34 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
-------------------	---------------

Flurst. Nr.: 242	519 m ²
------------------	--------------------

Flurst. Nr.: 243	10 m ²
------------------	-------------------

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

zweispurige Straße; asphaltierte Fahrbahn; beidseitig plattierte Gehwege; einseitigem Fahrradstreifen; Parkmöglichkeiten, Kanalisation, Straßenbeleuchtungseinrichtungen und älterer Baumbestand vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es besteht keine Grenzbebauung des Wohnhauses.

Die Garage des Bewertungsobjekts ist an das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 246 angebaut. Die Garagen der Flurstücke 241 und 246 sind jeweils an das Bewertungsgrundstück angebaut. Das Bewertungsobjekt ist außerhalb der Bauflucht errichtet.

Hinweis:

Da das Bewertungsobjekt außerhalb der Bauflucht steht, ist nicht auszuschließen, dass das Flurstück Nr. 243 (10 m²) bei einer möglichen Neubebauung an die Stadt zu abzutreten ist. Unter der Betrachtung der angesetzten Restnutzungsdauer von 30 Jahren und der Größe des abzutretenden Grundstücks, wird dies nicht als wertrelevant angesehen und bleibt in der folgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb –

(<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 18.06.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Erdbebengefährdung

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 09.04.2025 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

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.

Für die Flurstücke gilt der folgende Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalte in Oberböden:

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte für Duisburg 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. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.

Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in Teilgebiet 1 des Bodenschutzgebietes. In diesem Teilgebiet besteht bei entsprechender Nutzung **einer** Fläche als Hausgarten die Möglichkeit einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch. Weiterhin ist der Anbau von Nahrungspflanzen generell untersagt. Eine Ausnahme davon ist nur möglich, wenn ein Grundstück untersucht worden ist und keine Sanierungsnotwendigkeit festgestellt oder das Grundstück im Anschluss saniert wurde.

Der Oberboden des Hausgartens des angefragten Grundstücks

wurde 2014 untersucht. **Die Ergebnisse zeigen, dass der Oberboden des Grundstücks keine derart hohen Belastungen aufweist, dass hier Sanierungsmaßnahmen angezeigt sind. Die in dem Garten festgestellten Bodenbelastungen betreffen lediglich den Gemüseanbau.**

Insgesamt zeigte die Bewertung, dass auf dem Grundstück der obere Beurteilungswert für Cadmium für den Wirkungspfad „Boden- Nutzpflanze“ überschritten wird (Cadmium gelangt z. B. in angebautes Gemüse und wird beim Essen aufgenommen). Die Beurteilungswerte für den Wirkungspfad „BodenMensch“ werden allerdings nicht überschritten (Direktaufnahme, d. h. die im Boden befindlichen Schwermetalle gelangen durch direkten Kontakt mit dem Boden in den Körper).

Das bedeutet, dass aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffgehalte auf dem Grundstück Maßnahmen erforderlich sind, da sonst langfristig Gesundheitsgefahren durch den Verzehr von Gemüse aus dem eigenen Garten (Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“) drohen. Das heißt ganz konkret, dass ein Nutzpflanzenanbau in diesem Garten ohne besondere Vorkehrungen nicht mehr möglich ist. Ein solcher ist nur i möglich, wenn hierfür ein Hochbeet mit unbelastetem Boden hergerichtet wird oder in dem Bereich des Gemüsebeetes der Boden gegen unbelasteten Boden ausgetauscht wird. In jedem Fall muss sichergestellt sein, dass der Boden bis zu einer Tiefe von 60 cm nicht belastet ist. Wenn bisher ohnehin keine Nutzpflanzen angebaut werden, sollte auch weiterhin darauf verzichtet werden.

Der Cadmiumgehalt im Boden ist leider derart hoch, dass einfache Maßnahmen wie der Verzicht auf bestimmte Gemüsesorten nicht ausreichen.

Für den Wirkungspfad Boden- Mensch wurde hingegen keine Gefährdung festgestellt. Eine Nutzung des Gartens ist daher in vollem Umfang möglich bis auf den Anbau von Nutzpflanzen. Auch das Spielen von Kindern ist im Garten gefahrlos möglich.

Der Grund, warum auf der einen Seite Nutzpflanzenanbau nicht mehr möglich ist, auf der anderen Seite der Garten aber ohne besondere Vorkehrungen genutzt werden kann, liegt in den besonders niedrigen Beurteilungswerten für das Schwermetall Cadmium in Bezug auf den Wirkungspfad Boden -Nutzpflanze. Cadmium kann von Nutzpflanzen in hohem Maße aus dem Boden aufgenommen und angereichert werden. Die Beurteilungswerte für den Wirkungspfad Boden- Mensch liegen für Cadmium deutlich höher und werden im Garten des Grundstücks nicht erreicht. Der Verzicht auf den Anbau von Nutzpflanzen reicht für den Garten als „Maßnahme“ also aus, um eine Gefährdung durch die Bodenbelastungen zu verhindern.

Die Grundstückseigentümer wurden durch die Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg am 15.05.2015 über die Ergebnisse der Untersuchung und die notwendigen Auflagen informiert.

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.

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

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Abdruck des Grundbuchs vom 16.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 105/24).
Eingetragen am 15.01.2025.

Anmerkung:

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

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

Herrschvermerke:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 23.04.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.
Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden. Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Mischgebiete (MI) im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Hinweis: Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP nach Änderungen der Planzeichnungen 2024 nach Offenlage 2023 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne von § 9 BauGB (einfacher Bebauungsplan) bzw. § 30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Die Art und das Maß der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung.
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.

3.6.3 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.
-------------------------------	--

3.6.4 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.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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 der Stadt Duisburg vom 03.04.2025 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Heiligenbaumstraße" für das Grundstück Gemarkung Huckingen, Flur 13, Flurstücke 242 und 243 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt bzw. abgegolten.

Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut.

Die beiden Einheiten im Obergeschoss und Dachgeschoss wurden durch den Antragsgegner zusammengelegt und eigengenutzt.

Die Praxisfläche im Erdgeschoss ist vermietet.

Gemäß Auskunft des Mieters, stellte sich die Vermietungssituation zum Stichtag wie folgt dar.

Praxisräume:

1. Die aktuelle Miete soll 1.066 Euro betragen. Ob es sich um eine Nettokalt- oder um eine Inklusivmiete handelt, konnte nicht abschließend geklärt werden.
2. Der Mietvertrag soll mit einer Option für zweimal fünf Jahre verlängert worden sein. Das genaue Datum konnte nicht ermittelt werden.
3. Nebenkostenabrechnungen sollen seit mehreren Jahren nicht erstellt worden sein.

Ein Mietvertrag wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

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 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	gemischt genutztes Gebäude; gewerblicher Anteil rd. 36 % (bezogen auf die Mietflächen); zweigeschossig; unterkellert; Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss; rückseitig Flachdachkonstruktion mit Bitumenbahneindeckung; freistehend;
Baujahr:	Ursprünglich eingeschossiges Gebäude: ca. 1876 (gemäß Aussage im Ortstermin) Um- und Ausbau (Aufstockung): 1926 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	In der jüngeren Vergangenheit (letzten 10 Jahre) wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: • Fassade (verputzt und gestrichen) mit Erweiterung des giebelseitigen Dachüberstands im Jahr 2017
Energieeffizienz:	Ein <u>veralteter</u> Energieausweis vom 18.11.2013 liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt: Primärenergiebedarf: 288 kWh / (m ² * a) Endenergiebedarf: 259,6 kWh / (m ² * a) Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung basiert auf den Erkenntnissen im Ortstermin. Die in der Anlage beigefügten Grundrisse sind veraltet und weichen im Detail ab. Diese dienen nur einer ersten visuellen Orientierung.

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist in zwei Abschnitte unterteilt, welche nicht miteinander verbunden sind.

Erdgeschoss:

Diele, Flur, Zimmer 1-5, WC, Treppenhaus

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Schlafrum, Küche, einem vom Küchenbereich abgehenden Badezimmer, Wohnzimmer und Esszimmer

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur, Badezimmer, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3 und Zimmer 4 (Durchgangszimmer)

Die Praxis wird straßenseitig erschlossen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt rückseitig.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Ein Teil des Kellers (Waschkeller) ist rückseitig über die Keller- außentreppe zu begehen. Der andere Teil des Kellers ist über das Treppenhaus zu begehen. Die beiden Kellerteile sind nicht miteinander verbunden. Boden: Betonboden mit Zementestrich Wände: Teilflächen verputzt und gestrichen, baujahrtypische Durchfeuchtungen besonders am Außenmauer- werk erkennbar Decke: Stahlbeton (Stahlträger teilweise mit Korrosion)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	straßenseitige Hauseingangstür (Gewerbeinheit): Kunststofftür mit Aluminiumfüllung und Lichtausschnitt rückseitige Hauseingangstür: Holztür und Eingangstreppe mit vier Differenzstufen und Metall- geländer

Dach:	Satteldachkonstruktion; straßenseitig verschieferter Gaube mit Walmdach
	Das Dach ist mit Ziegeln eingedeckt. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
	Das rückseitige Treppenhaus mit Flachdachkonstruktion und Bitumenbahnendeckung.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasseraufbereitung durch Wasserenthärtungsanlage (Eigentum des Mieters)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Technisch überalterte und tlw. unfachmännisch installierte wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum.
Heizung:	Gaszentralheizung (augenscheinlich älteren Baujahrs); Wärmeabgabe über Gussheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	tlw. Laminat, tlw. Linoleum, tlw. gefliest, tlw. Vinyl
Wandbekleidungen:	tlw. tapeziert und gestrichen; tlw. geputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	weitestgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippbeschlägen; tlw. Glasbausteine; Erdgeschoss straßenseitig mit Schlagläden
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz; tlw. mit Lichtausschnitten
sanitäre Installation:	<u>Praxis:</u> Das Patienten-WC ist mit einer Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Sanitäre Installationen in Form von • Handwaschbecken • Stand-WC Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität.

Wohnung 1. Obergeschoss:

Das Badezimmer ist halbhoch gefliest. Sanitäre Installationen in Form von

- Einbauwanne
- Waschtisch mit Mischbatterie
- Stand-WC

Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.

Wohnung Dachgeschoss:

Sanitäre Installationen in Form von

- Einbaudusche
- Stand-WC
- Waschtisch

Das Badezimmer ist wirtschaftlich überaltert und nicht funktions-tüchtig. Die Belüftung erfolgt über ein Dachlukenfenster.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Wasserentkalkungsanlage (nicht Bewertungsgegenstand, da im Eigentum des Mieters)
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Be-sichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkenn-bar: • Kellerwände mit Mauerwerksdurchfeuchtungen • Feuchtigkeitsschäden im Badezimmer des OG oberhalb des Fensters • Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand der Küche des OG, besonders im Bereich der Glasbausteine • wirtschaftlich überaltertes und nicht funktionstüchtiges Bade-zimmer im Dachgeschoss • Putzschäden (hohle Putzstellen) in den Räumen der Dachge-schosswohnung • Korrodierte Stahlträger in der Kellerdecke • wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage • Feuchtigkeitsmerkmale an der Kelleraußentreppe • Putz- und Anstrichschäden an der Fassade • Putz- und Anstrichschäden an und in der Garage mit tlw. er-heblichen Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen • Anstrichschäden am Garagentor • tlw. undichte und unfachmännisch abgedichtete Fenster • Diverse Beschädigungen an den Wänden, dem WC, etc. in der Praxis

wirtschaftliche Wertminderungen:

tlw. "gefangene" Räume in den Einheiten (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen);

Allgemeinbeurteilung:

Die Liegenschaft vermittelt aufgrund der im Jahr 2017 durchgeführten Fassadenarbeiten äußerlich einen insgesamt durchschnittlichen bis gepflegten Eindruck. Der bauliche Allgemeinzustand ist jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten. Es liegt ein erheblicher Instandhaltungsschaden vor.

Auch der bauliche Zustand der Arztpraxis erscheint auf den ersten Blick, aufgrund der Sauberkeit und Hygiene innerhalb der Praxisräume als gepflegt. Bei näherer Betrachtung zeigen sich jedoch zahlreiche Mängel in der baulichen Substanz.

In der Gesamtschau ist von einem vernachlässigten baulichen Zustand des Gebäudes auszugehen.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der vorhandenen und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und anhand der Außenmaße auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Außenmaße

- ca. 11 m x ca. 10,50 m

Geschossfläche (wertrelevant):

Wohn- und Geschäftshaus: ca. 320 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 529 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 0,6

Wohn- und Nutzfläche(n):

Praxisräume (EG)	ca. 76 m ²
zzgl. Nutzfläche im Keller	ca. 13 m ²
Wohnung (OG)	ca. 80 m ²
Wohnung (DG)	ca. 80 m ²

Insgesamt	ca. 249 m ²
-----------	------------------------

4.4 Nebengebäude

- Geräteschuppen (ohne Wertansatz)
- Garage
- Giebelseitige Überdachung (ohne Wertansatz)

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Pflasterungen
- Anpflanzungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen 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). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist
- und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Heiligenbaumstraße---(342874/5694982)---Misch- /Mehrgeschossig) **145 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2 - 4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	29.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	529 m²
Grundstückstiefe (t)	=	34 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	145,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.04.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Heiligenbaum- straße--- (342874/5694982)--- Wohn- und Ge- schäftshäuser	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 145,00 €/m²	
GFZ	1,0	0,6	× 0,810	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	529	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2 - 4	2	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bo- denrichtwert			= 117,45 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	117,45 €/m ²	
Fläche	× 529 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 62.131,05 € rd. <u>62.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 insgesamt **62.100 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

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

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 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.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Gewerbeeinheit EG (Praxis)	ca.89,00		10,00	890,00	10.680,00
	2	Wohnung 1.OG	80,00		6,00	480,00	5.760,00
	3	Wohnung DG	80,00		6,00	480,00	5.760,00
Summe			249,00	-		1.850,00	22.200,00

Da der Mietvertrag für die Praxisräume nicht vorliegt und die beiden Wohnungen der Obergeschosse durch den Eigentümer eigengenutzt wird, wird die Ertragswertermittlung auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.182,00 €
jährlicher Reinertrag	= 17.018,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,20 % von 62.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.229,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.788,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 5,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,028
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 207.218,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 62.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 269.318,09 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 269.318,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 65.000,00 €
Ertragswert	= 204.318,09 €
	rd. 204.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Flächen sind anhand der veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse ermittelt und anhand der Außenmaße auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Rohertrag

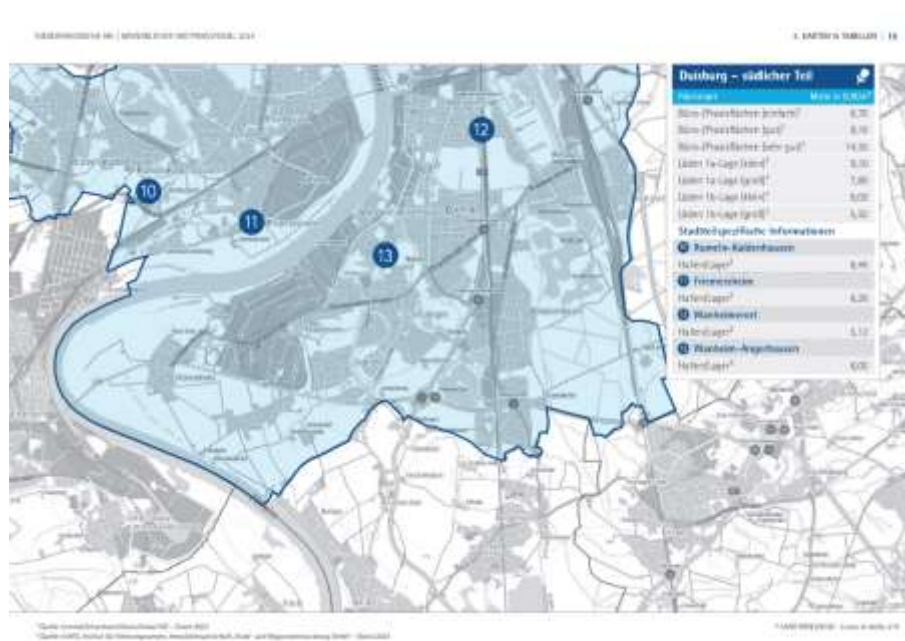
Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht 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 (tlw. tatsächlich) erzielbaren Nettokaltmiete der Immobilie. Diese entspricht der Jahresgesamtmiete ohne alle neben der Grundmiete auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten.

Die Wohnungsmiete wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Art (hier: Wohn- und Geschäftshaus), Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmieten für die Wohnungen auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2024 für angemessen und marktüblich beurteilt.

Da die genaue Kaltmiete der Gewerbeeinheit unbekannt ist, wird die Gewerbemiete der Arztpraxis auf der Grundlage von vergleichbar genutzten Einheiten aus dem gewerblichen Mietspiegel 2024 der Niederrheinischen IHK abgeleitet.



Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag
		718,00 €
		320,40 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	160,00 m ² × 14,00 €/m ²
Gewerbe	Gewerbeneinheiten (G)	89,00 m ² × 14,00 €/m ²
		2.240,00 €
		1.246,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	230,40 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	427,20 €
Summe		5.182,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 50) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für **gemischt genutzte Objekte** in Höhe von **4,9%** mit einer Standabweichung von ± 3,0 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 25 Jahren.

5.2.2.3 Gemischt genutzte Objekte

Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % ([teilweise] vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ohne Berücksichtigung der Stichprobe aus dem Innenstadtbereich nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden.

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	17
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m²
Liegenschaftszinssatz	4,9 %
Standardabweichung	± 3,0

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 9 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	996 Euro / m²	± 434 Euro / m²
Kaufpreis / Rohertrag	12,6	± 5,0
Wohnfläche	341 m²	± 248 m²
Nutzfläche	128 m²	± 54 m²
Wohn-/Nutzfläche	469 m²	± 298 m²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	6,41 Euro / m²	± 0,88 Euro / m²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	6,79 Euro / m²	± 1,52 Euro / m²
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) ¹	6,50 Euro / m²	± 0,76 Euro / m²
Gewerblicher Mietanteil	31,9 %	± 9,7
Bewirtschaftungskosten	27,1 %	± 2,8
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	254 Euro / m²	± 83 Euro / m²

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

Vor dem Hintergrund

- der Lage,
- der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer,
- dem Zustand sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

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

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist gemäß örtlichem Gutachterausschuss nach Anlage 1 der ImmoWertV abzuleiten. Die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude beträgt hiernach 80 Jahre.

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 nach Anlage 2 ImmoWertV durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustands sowie zur Modernisierung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Orientierungswerte der Modernisierung sind gemäß II.3 ImmoWertA anzuwenden.

Dem Bewertungsobjekt wird sachverständig, unter Berücksichtigung des allgemeinen Zustands des Objekts, eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren zugerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-40.000,00 €
• Diverse Feuchtigkeitsschäden	-20.000,00 €	
• Diverse Kleinstreparaturen im und am Haus	-20.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-30.000,00 €
• Erneuerung Heizungsanlage	-15.000,00 €	
• Erneuerung Badezimmer Dachgeschoss	-15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		5.000,00 €
• Garage	5.000,00 €	
Summe		-65.000,00 €

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes

(Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	811,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	480,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	389.280,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	728.732,16 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	728.732,16 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	273.274,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		273.274,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.465,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	278.740,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	62.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	340.840,05 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	289.714,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	65.000,00 €
Sachwert	=	224.714,04 €
	rd.	225.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt gemäß örtlichem Gutachterausschuss nach Anlage 4 ImmoWertV. Die dem Modell zugrunde liegenden Bruttogrundflächen sind anhand der Gebäudeaußenmaße auf Basis amtlicher Geobasisdaten ermittelt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind gemäß örtlichem Gutachterausschuss nach Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	56,8	400,44
3	860,00	43,2	371,52
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 771,96 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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 771,96 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV

• Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 810,56 €/m² BGF
rd. 811,00 €/m² BGF

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.

Baukostenregionalfaktor

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 (einfache Anlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (273.274,56 €)	5.465,49 €
Summe	5.465,49 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

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.

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Gebäude ab. Der zu verwendende und objektspezifisch anzupassende Sachwertfaktor bezieht sich somit auf den ermittelten Sachwertfaktor für Dreifamilienhäuser. Die entsprechenden Werte ergeben sich aus der folgenden Grafik (Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025, S. 47).

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Sachwertfaktoren

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Sachwertfaktoren befinden sich in Kapitel 8.1.

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

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

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	33
Sachwertfaktor	0,95
Standardabweichung	± 0,27

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	25 Jahre	± 5 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.199 Euro / m ²	± 444 Euro / m ²
Wohnfläche	226 m ²	± 43 m ²
Ausstattungsstandard	2,4	± 0,2
vorläufiger Sachwert	288.671 Euro	± 102.831 Euro
anrechenbare Baulandfläche	331 m ²	± 145 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	27 %	± 9
lagetypischer Bodenwert	239 Euro / m ²	± 88 Euro / m ²

Unter Berücksichtigung

- Gebäudetyps (hier: gemischt genutztes Gebäude),
- der Lage des Wertermittlungsobjektes,
- der Wohn- und Nutzfläche,
- des Ausstattungsstandards,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag und
- der Höhe des vorläufigen Sachwertes

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Ertragswertermittlung.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **204.000 €**,

der **Sachwert** mit rd. **225.000 €**

ermittelt.

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,50 (c) \times 1,00 (d) = 0,50$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[225.000 \text{ €} \times 0,50 + 204.000 \text{ €} \times 1,00] \div 1,500 = \text{rd. } 211.000 \text{ €}$.

6 Verkehrswert

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

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

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

Der Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude (Zahnarztpraxis und Wohnung)bebaute Grundstück in 47249 Duisburg, Heiligenbaumstraße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Huckingen	5126	18, 19
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Huckingen	13	242, 243

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 mit rd.

211.000 €

in Worten: zweihundertelftausend Euro

ermittelt.

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

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Huckingen	5126	Huckingen	13	242	209.800 €
Huckingen	5126	Huckingen	13	243	1.200 €
Summe					211.000 €

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, den 30. Juni 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

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 12



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 12



Bild 3: Hauseingang Praxis



Bild 4: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 12



Bild 5: Gartenansicht mit Schuppen



Bild 6: Gartenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 12



Bild 7: Garten / giebelseitiger Hof



Bild 8: giebelseitige Überdachung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 12



Bild 9: Kelleraußentreppe



Bild 10: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 12



Bild 11: Innenansicht Keller



Bild 12: Innenansicht Keller

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 12



Bild 13: Rückseitige Hauseingangstür

Bild 14: Schadensbild mit Feuchtigkeitsmerkmalen und Putz- und Anstrichschäden an der Keller-
außenwand

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 12



Bild 15: Heizung



Bild 16: Innenansicht Praxis

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 12



Bild 17: Innenansicht Patienten-WC Praxis



Bild 18: Innenansicht Behandlungsraum Praxis

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 12



Bild 19: Innenansicht Behandlungsraum Praxis



Bild 20: Innenansicht Praxis

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 12



Bild 21: Innenansicht



Bild 22: Schadensbild mit Rissbildungen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 12



Bild 23: Innenansicht Garage

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

Seite 1 von 7

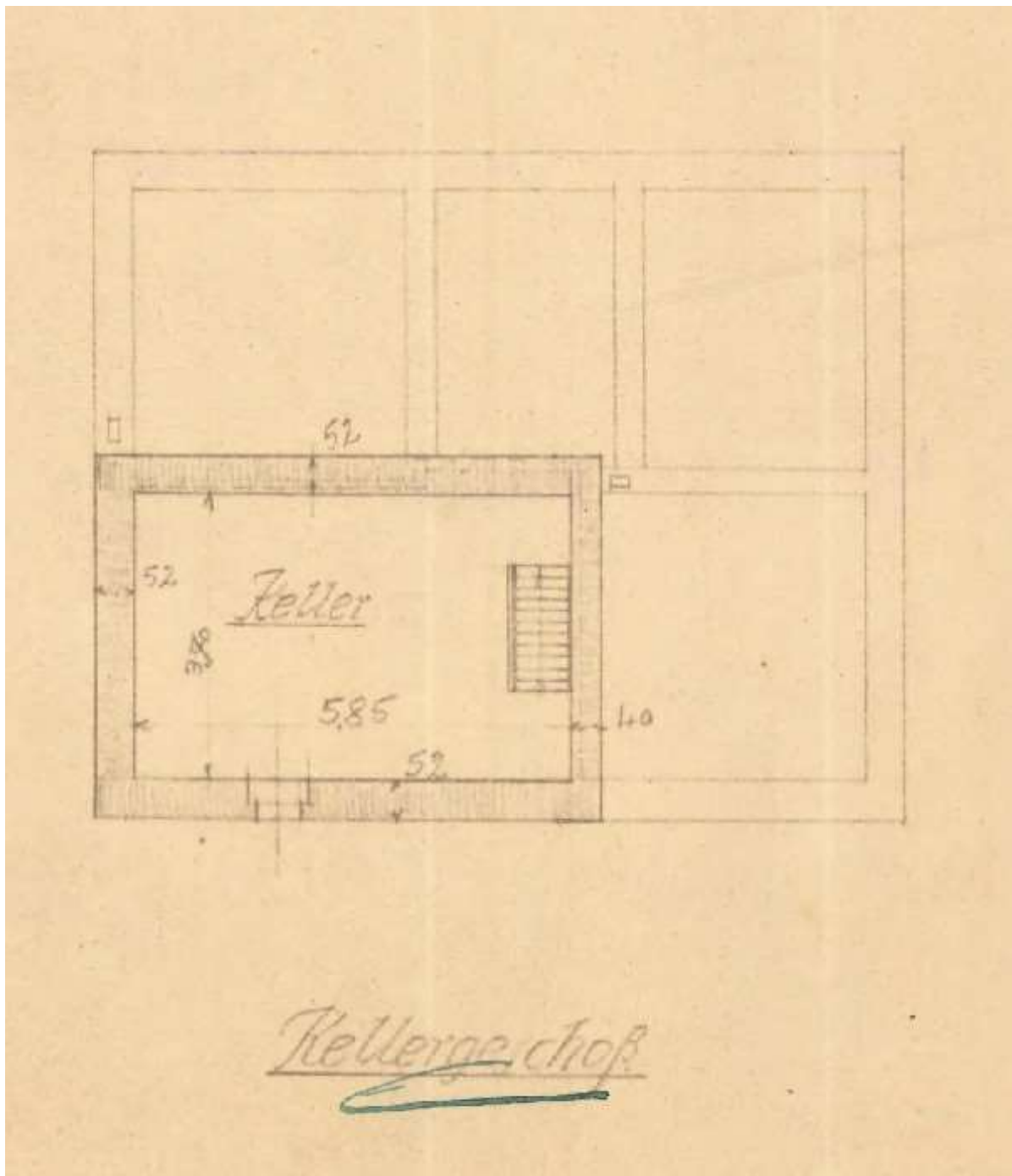


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 7

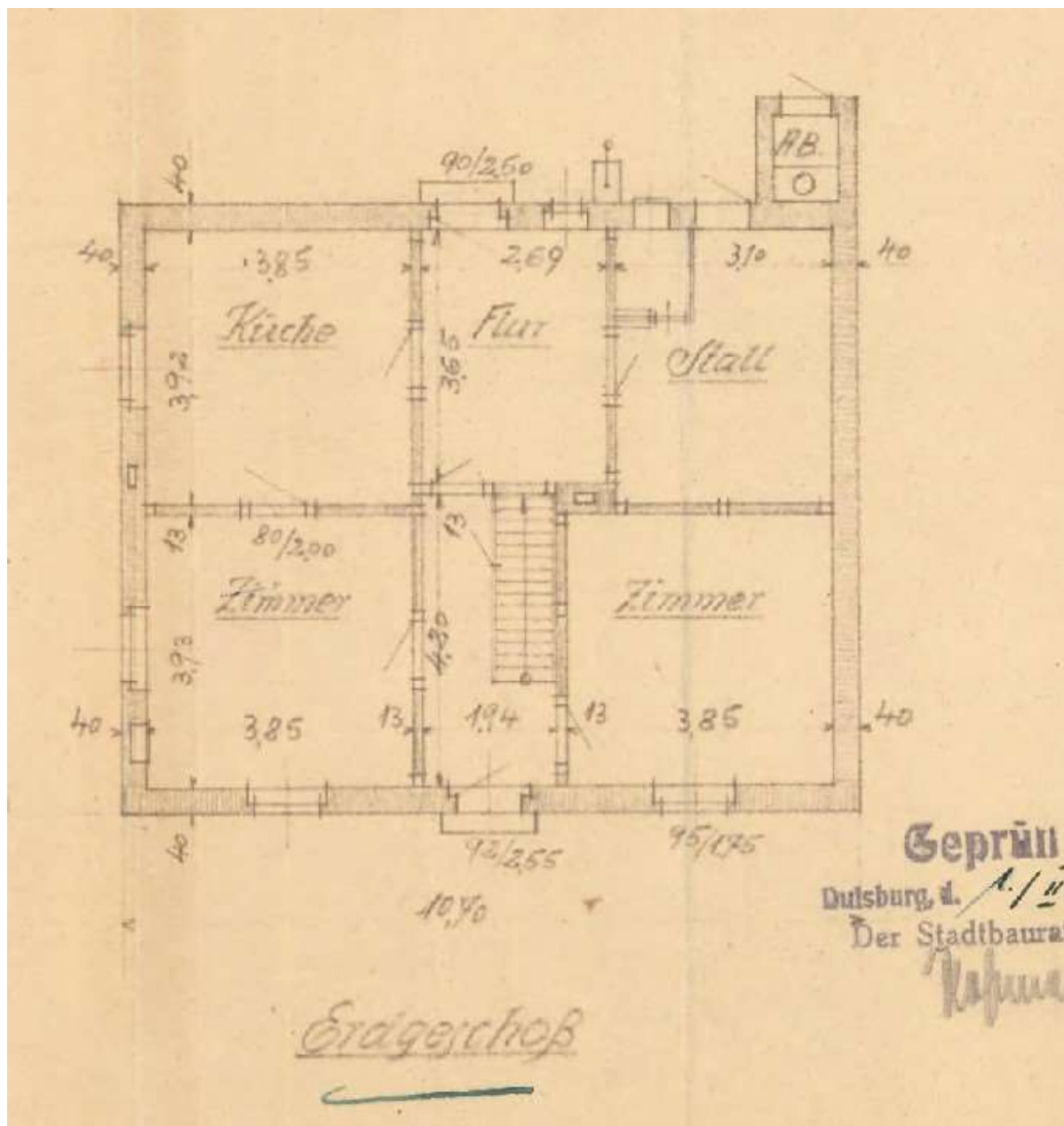


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 7

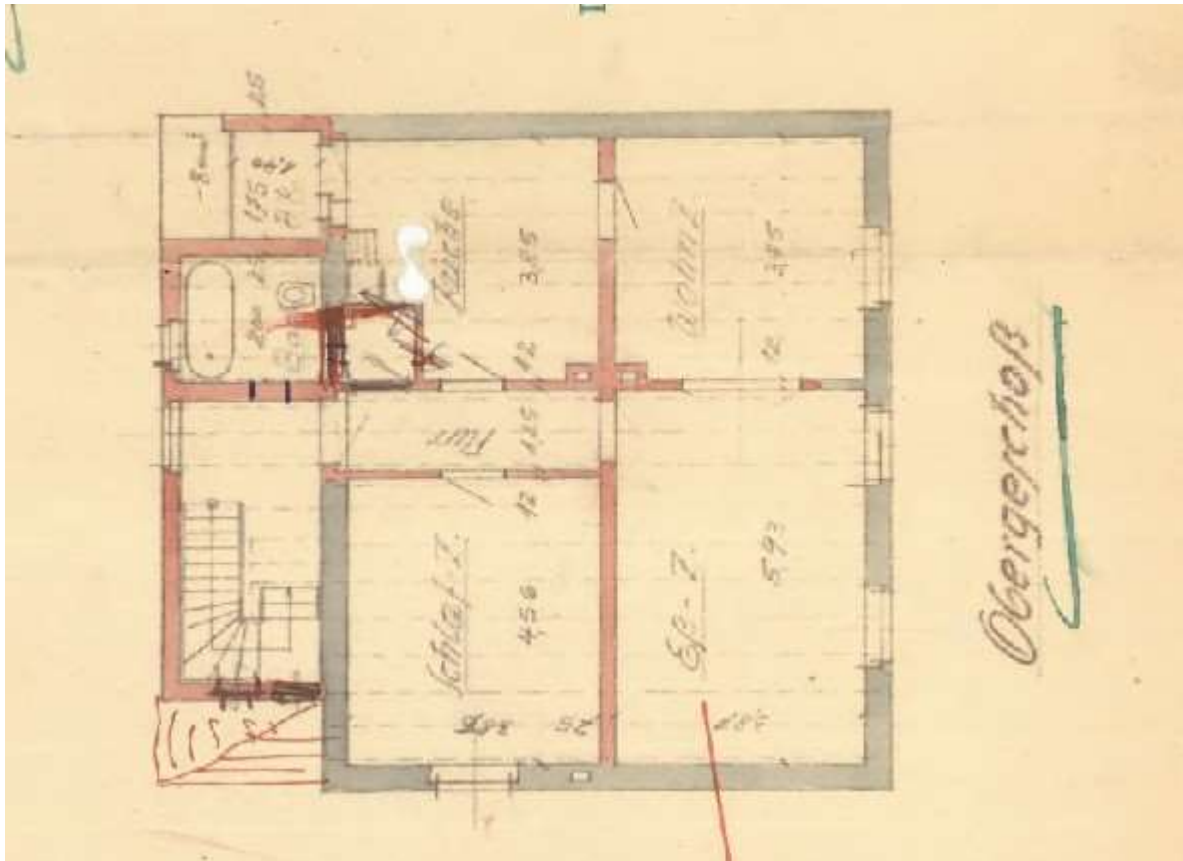


Bild 3: Grundriss Obergeschoss Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 7

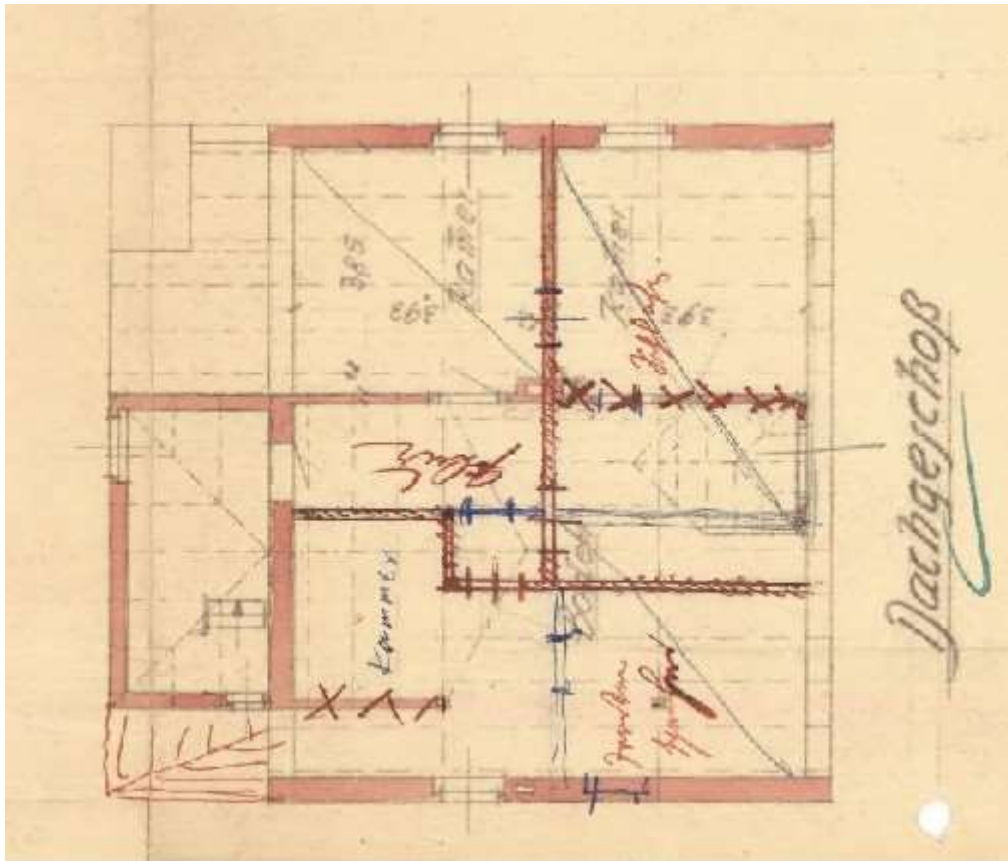


Bild 4: Grundriss Dachgeschoss Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 7

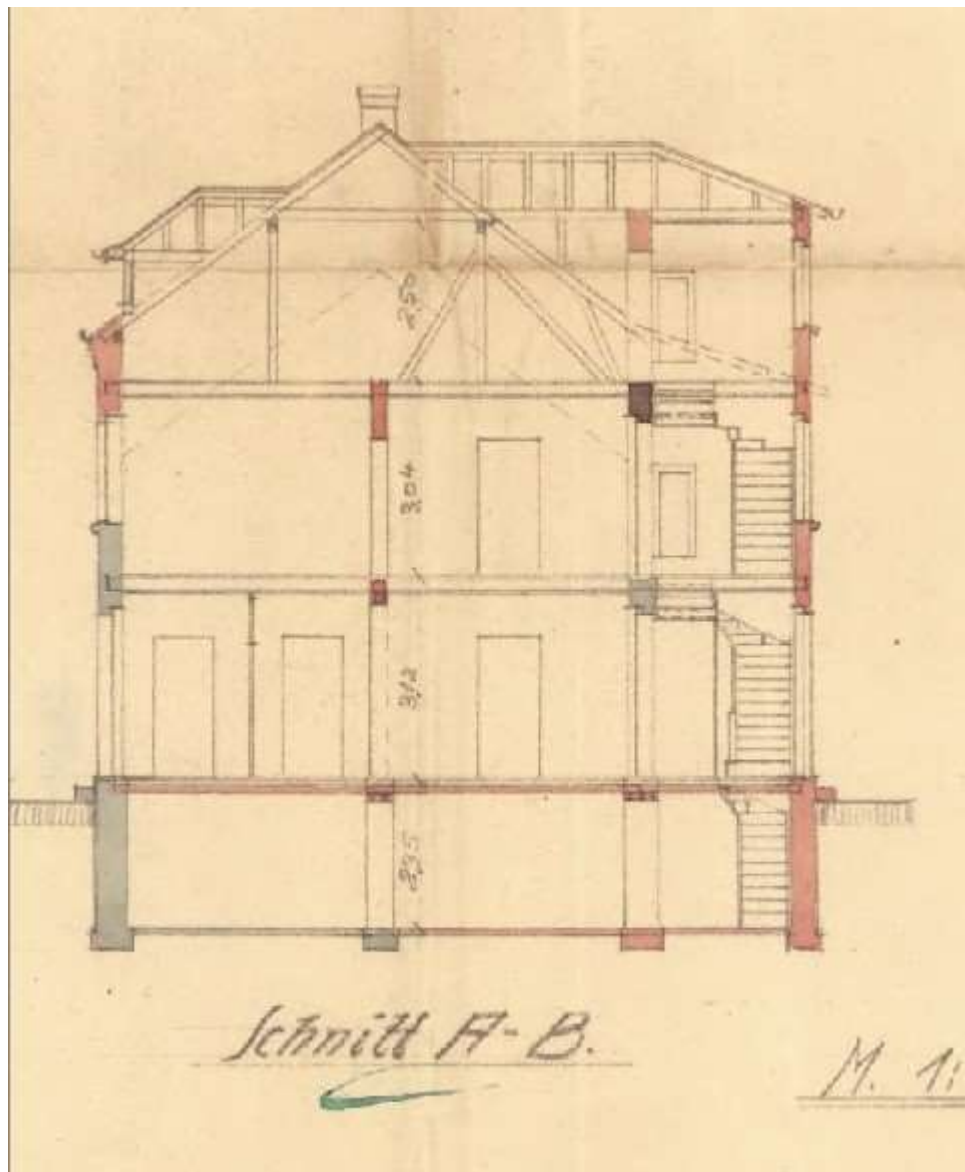


Bild 5: Schnitt A-B Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 6 von 7



Bild 6: Ansicht Straßenfront Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 7

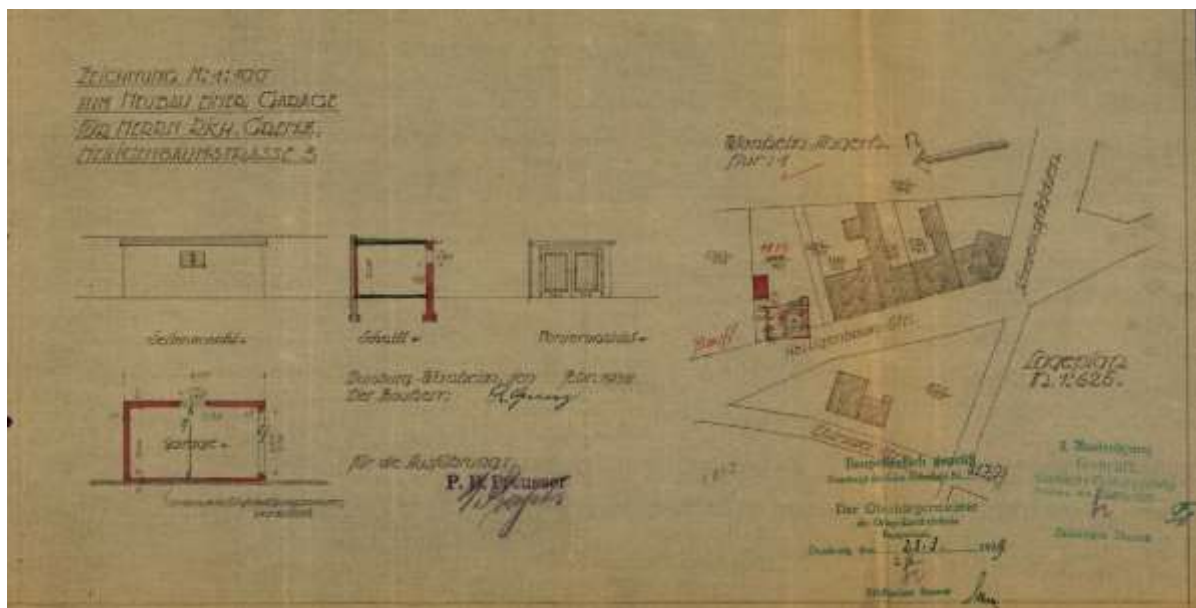


Bild 7: Unterlagen Garage Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungs-objektes

Seite 1 von 1

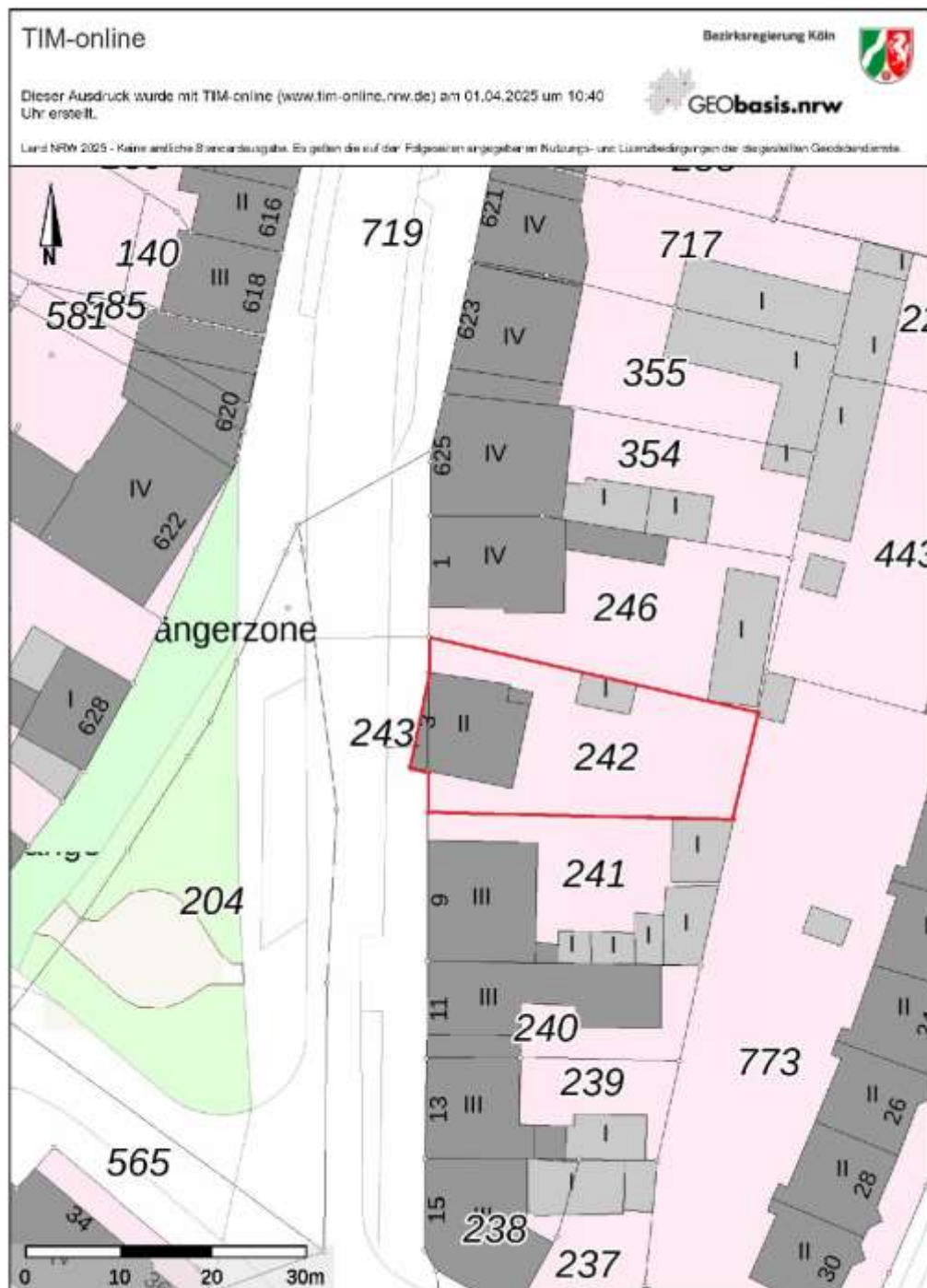


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1

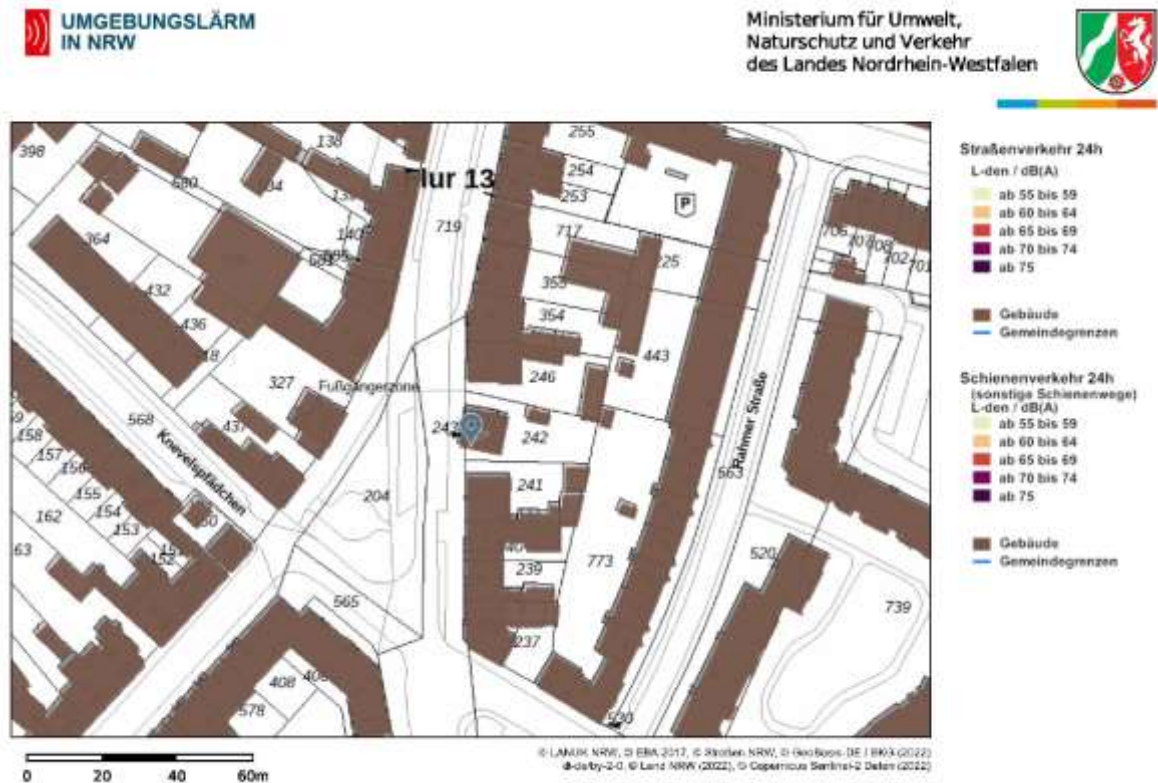


Bild 1: Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

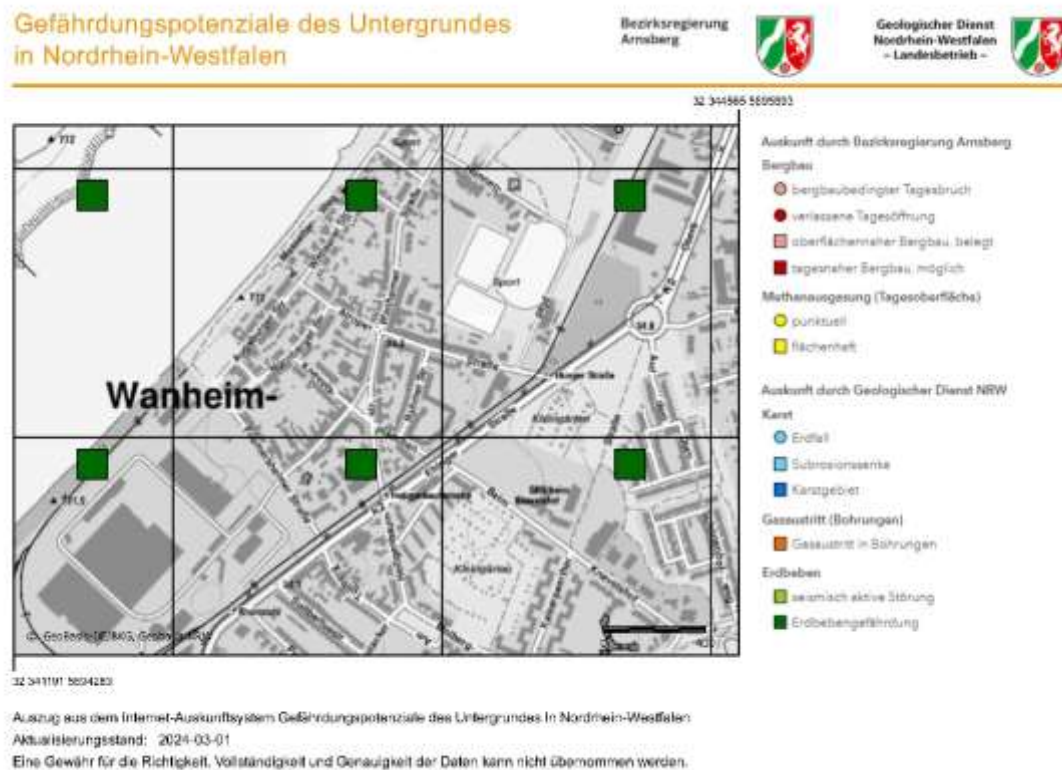
Seite 1 von 1



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

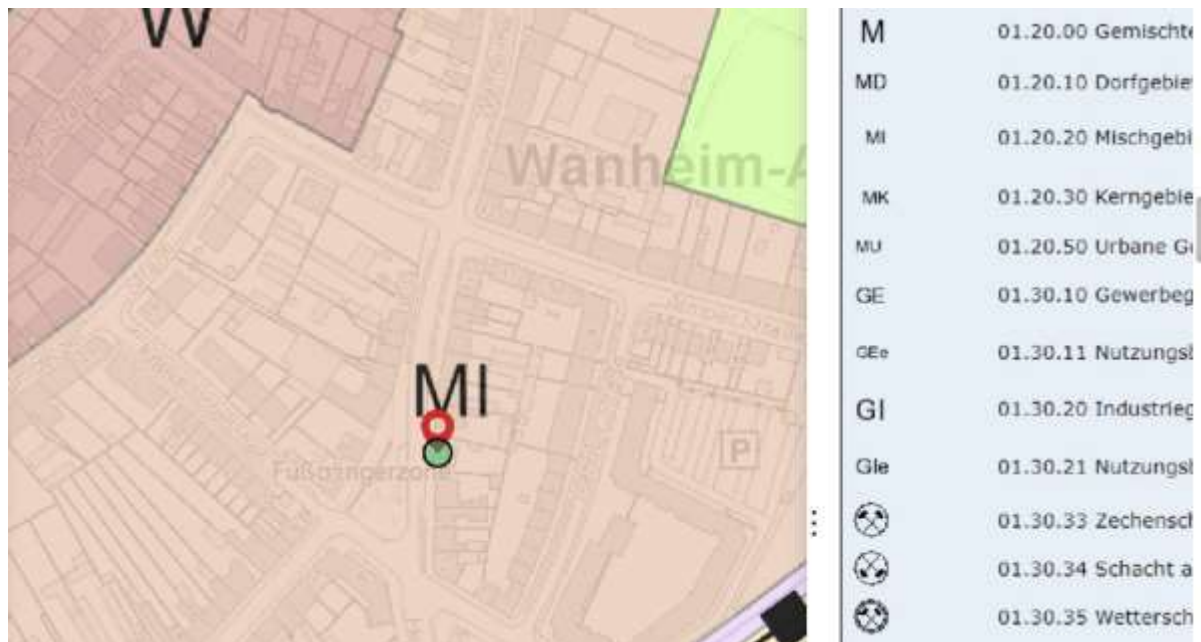
Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

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

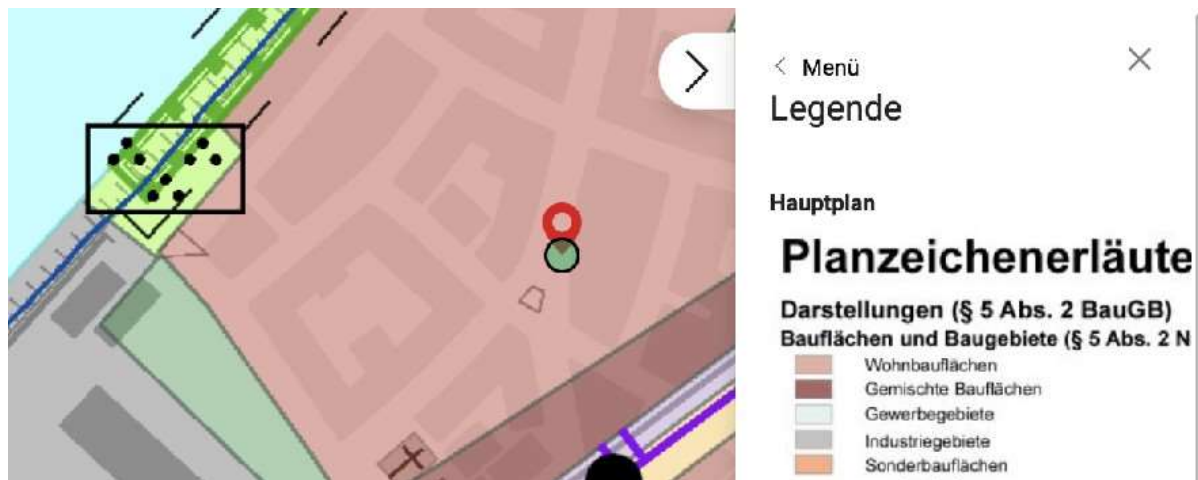
Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 2

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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 2 von 2

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