

Auftraggeber:  
Amtsgericht Duisburg  
Kardinal Galen Str. 124-132  
47058 Duisburg

Datum: 31.07.2025  
Gutachten Nr. 470512521  
Gericht AZ: 651 K 40/25

## **Gutachten**

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück, **Kölner Str. 40, 47051 Duisburg, Flur 323, Flurstück 449**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **28.07.2025** ermittelt mit



**364.000 €**

(in Worten: dreihundertvierundsechzigtausend Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten. Hierin sind 32 Seiten Schriftteil und 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten und 6 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück, Kölner Str. 40, 47051 Duisburg  
Gutachten Nr. 470512521

## Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt .....	- 7 -
1.4 Eigentümer .....	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter .....	- 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 9 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 10 -
3 Beschreibungen.....	- 10 -
3.1 Grundstücksmerkmale .....	- 10 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 10 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 13 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	- 14 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 16 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 17 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 17 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnhaus.....	- 17 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 18 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 18 -
3.5 Zubehör .....	- 18 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 18 -
3.7 Mietverhältnis .....	- 19 -
4 Wertermittlung .....	- 19 -

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 19 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 19 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 21 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 22 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren .....	- 23 -
4.4.2 Sachwertberechnung.....	- 29 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag .....	- 31 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 32 -
6.1 Flurkarte .....	- 33 -
6.2 Grundrisse .....	- 34 -
6.3 Fotos.....	- 38 -
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	- 42 -
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 44 -
6.6 Anliegerbescheinigung .....	- 45 -
6.7 Auskunft über Sozialbindungen .....	- 46 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	<b>651 K 40/25</b>
	Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nebst 1-geschossigem Flügelanbau
	Adresse	Kölner Str. 40, 47051 Duisburg
	Besonderheit	Reine Außenbesichtigung Grundstück nahezu vollständig bebaut
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	19.06.2025
	Ortstermin	28.07.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	28.07.2025

Gebäude	Baujahr	Erste Erwähnung 1890
	Wohnfläche/Nutzfläche	Nicht ermittelbar da Aufteilung nicht bekannt
	Grundstücksgröße	rd. 308 m <sup>2</sup>

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert	129.360 €
	Restnutzungsdauer	24 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 404.000 €
	BoG	<b>./. 40.000 €</b>
	<b>Verkehrswert</b>	<b>364.000 €</b>

## **1 Vorbemerkung**

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer mittelbar gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grunds und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grunds und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten

urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### 1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 19.06.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 26.06.2025).

### 1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht vermutlich nicht
- d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen nicht

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

### 1.3 Bewertungsobjekt

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen. Zudem sind der spärlichen Bauakte keine aktuellen Informationen zu entnehmen.

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus wurde Ende des 19ten Jahrhunderts errichtet. Das Wohnhaus ist unterkellert, besteht aus dem Erdgeschoss, dem Obergeschoss sowie dem ausgebauten Dachgeschoss.

Auf den Luftbildaufnahmen ist ein eingeschossiger Flügelanbau erkennbar.

Die Beheizung erfolgt lt. Bauakte mittels einer Gasheizung. Die Warmwasserversorgung ist unbekannt.

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung sind keine verbindlichen Aussagen zum Zustand der Immobilie möglich, daher wird in der weiteren Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt laufend instandgehalten wurde und Modernisierungen und Renovierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung erfolgt sind.

Hinweis Lt. Flurkarte existieren zudem weitere Bauten auf dem nahezu vollständig bebauten Grundstück. Weitere verbindliche Einzelheiten lassen sich aus den Luftbildern nicht erkennen. Daher bleiben diese Bauten in der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Aufgrund fehlender Pläne kann keine Aussage zu den Wohnflächen getroffen werden. Das Klingelschild weist 4 Namen auf, so dass angenommen wird, dass das Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss des Haupthauses jeweils von einer Mietpartei genutzt wird und die vierte Mietpartei den Flügelanbau nutzt.

### 1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

### 1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung und augenscheinliche Vermietung von 3 weiteren Wohneinheiten



## 1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Wertermittlungsstichtag:	Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. (§ 2 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **28.07.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

## 1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:	Zu dem angesetzten Ortstermin am 28.07.2025 wurden die Prozessparteien mit Schreiben vom 08.07.2025 fristgerecht geladen.
Umfang der Besichtigung:	Reine Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin	Die Sachverständige sowie ihr Mitarbeiter

# 2 Grundlagen der Wertermittlung

## 2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020



BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 ), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

## **2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

## **2.3 Verwendete Unterlagen**

- .Die von der Sachverständigen bei der am 28.07.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszug vom 31.03.2025
- Liegenschaftskarte vom 27.06.2025
- Digitale Bauakte vom 27.06.2025

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg Grundbuch von Duisburg

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
8529	5	323	449	Hof- und Gebäudefläche Kölner Str. 40	308

### Bestandsverzeichnis

(Auszug vom 31.03.2025)

Nutzung: Hof und Gebäudefläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 K 40/25)).  
Eingetragen am 27.03.2025

**Abteilung III** Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

## 3 Beschreibungen

### 3.1. Grundstücksmerkmale

#### 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland: Nordrhein Westfalen  
Kreis: kreisfreie Stadt Duisburg  
Stadtbezirk: Mitte  
Stadtteil: Dellviertel

Makrolage: Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des

Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl erzeugenden Industrie zu einem bedeutenden Industriestandort. Städtebaulich ist Duisburg stark durch Industrieanlagen dieser Zeit geprägt, die heute teils noch genutzt und teils in Parkanlagen eingebunden sind, oder wie im Innenhafen durch Unternehmen und Kulturbetriebe genutzt werden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt. Er prägt die Wirtschaft der Stadt genauso wie die Eisen- und Stahlindustrie. Die traditionelle Stahlproduktion und Metallverarbeitung in Duisburg konzentriert sich zunehmend auf die Erzeugung von Hightech-Produkten.

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit Mercatorhalle und Spielkasino sind neue Anziehungspunkte in der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser beheimatet. Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie „Duisburger Stadtwald“, „Revierpark Mattlerbusch“ mit Niederrhein-Therme, zwei botanische Gärten, „Landschaftspark Duisburg-Nord“ auf einem ehemaligen Hüttengelände, „Sechs-Seen-Platte“ und Zoo, um nur einige Angebote zu nennen. Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und hat auch durch die Universität Duisburg-Essen als Wissenschafts- und High-Tech-Standort gewonnen.

#### Mikrolage

Das **Dellviertel** ist ein rechtsrheinischer Stadtteil von Duisburg. Es liegt im Stadtbezirk Mitte und umfasst unter anderem die Südseite der Königstraße sowie die Westseite des Duisburger Hauptbahnhofs, aber auch verschiedene kulturelle

Einrichtungen und Grünanlagen.<sup>[2]</sup> Das Dellviertel hat 14.891 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023).

Der Stadtteil umfasst eine Fläche von 2,62 Quadratkilometern und bildet einen Teil der Duisburger Innenstadt. Es ist umgeben von der nördlich gelegenen Altstadt und dem Stadtteil Hochfeld im Süden und Westen. Am Ostrand bilden Bahnanlagen die Abgrenzung zum benachbarten Neudorf.<sup>[3]</sup> Die Distanz zum im Westen fließenden Rhein beträgt etwa zwei Kilometer.

Durch das Gebiet des Stadtteils führt die A59, welche durch das rund einen Kilometer nördlich gelegene Kreuz Duisburg mit der A40 verbunden ist. Mit dem Hauptbahnhof Duisburg liegt ein weiteres wichtiges Verkehrsbauwerk zum Teil auf dem Gebiet des Dellviertels. Zusätzlich besteht eine Anbindung an das Netz der Stadtbahn Duisburg, die in mehreren Linien durch den Stadtteil führt.

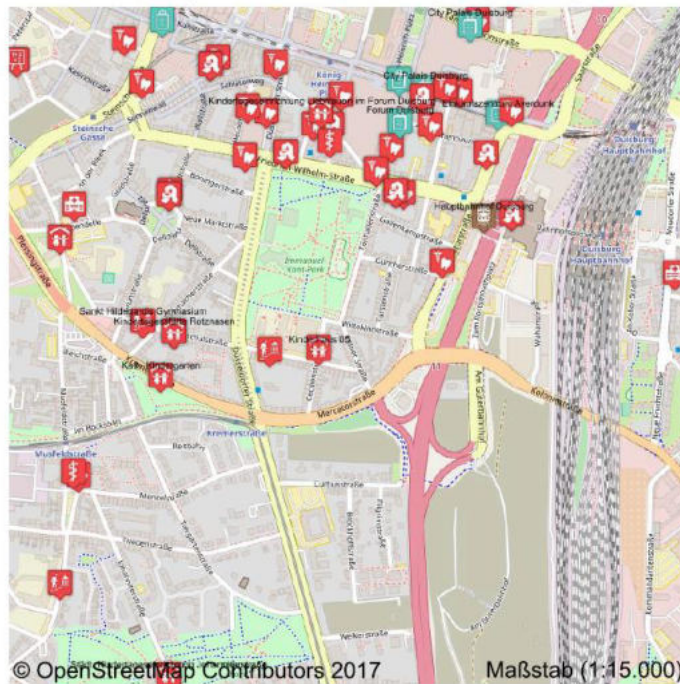
Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden.

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



Allgemein Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(0,7 km)
Apotheke	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,6 km)
EKZ	(0,5 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(5,7 km)
Hauptschule	(1,6 km)
Gesamtschule	(1,6 km)
Gymnasium	(0,2 km)
Hochschule	(2,1 km)
DB Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(16,6 km)
DB Bahnhof ICE	(0,4 km)

**Verkehr**

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Duisburg-Zentrum (0,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (0,4 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (16,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kremerstraße (0,2 km)

\* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2024

**3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts**

**Topographische**

**Grundstückslage**

Das Grundstück Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt  
Mittlere Breite rd. 13 m  
Mittlere Tiefe rd. 23 m

**Art der Bebauung und**

**Nutzung der Straße**

Bei der Kölner Straße handelt es sich um eine öffentliche zweispurige Straße, asphaltiert mit beidseitigen Bürgersteigen.



Immissionen	Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.
Lagebeurteilung	6-8 Familienhäuser
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 27.06.2025 wird bescheinigt, dass für das Flurstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW und Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW bisher festgesetzte Beträge entrichtet worden sind.
Grenzverhältnisse	Es liegen geregelte Grenzverhältnisse vor, nicht festgestellte Grenzen sind der Sachverständigen nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse <sup>1</sup>	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

### 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Amtsgericht Duisburg vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 07.07.2025 ist das Bewertungsgrundstück zurzeit <u>nicht</u> im Altlastenkataster erfasst. Weitere nachrichtliche Informationen sind der Anlage zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 24.07.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen vor:
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 02.07.2025 wird Das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt.
Wohnungsbindung	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 26.06.2025 gilt das Bewertungsobjekt als <u>nicht</u> öffentlich gefördert.
Umlegungs-, Flurbereinigungs Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Bau und planungsrechtliche Gegebenheiten	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 03.07.2025 liegt das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bauliche Vorgaben werden auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.</p> <p>Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohngebiet aus. Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.</p>
Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungsstufe	Bauland



### 3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung                      Mehrfamilienhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem 1-geschossigen Anbau.  
Zzgl. diverser weiterer unbekannter Bauten auf dem nahezu vollständig bebauten Grundstück.

Abmessungen Haupthaus	ca. 10,80 m x 12,25 m Grundfläche ca. 132 m <sup>2</sup>
Abmessungen Anbau	ca. 5,00 m x 11,23 m Grundfläche ca. 56 m <sup>2</sup>

Energetische  
Eigenschaften                      es hat kein Energieausweis vorgelegen

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

## **3.2 Gebäude und Außenanlagen**

### **3.2.1 Vorbemerkungen**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.  
Hinweis: Der Hof und der rückwärtige Teil waren von der Straßenseite aus nicht einsehbar.

### **3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnhaus**

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem 1-geschossigen Anbau.
------------------	--

#### **3.2.2.1 Ausstattung und Ausführung**

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlträgerdecke im Kellergeschoss, ansonsten unbekannt
Fassade	Verblendung der Vorderseite mittels Klinker
Dachkonstruktion	Satteldach Wärmedämmung unbekannt, Gauben, Anbau Pultdach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	unbekannt
Fußbodenbelag	unbekannt
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Verglasung, Baujahr unbekannt
Eingangstür	Aluminium Eingangstür mit Glasausschnitt
Innentüren	unbekannt
Innenansichten	unbekannt
Sanitär	unbekannt

#### **3.2.2.2 Gebäudetechnik**

Heizungsanlage	Gasheizung Baujahr unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Strom	unbekannt
Kanal	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

### **3.2.2.3 Sonstiges**

Außenanlagen	Durchfahrt, lt. Luftbilddaufnahmen ,
Belichtung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	die Grundrisskonzeption geht aus den anliegenden Grundrissplänen hervor, wobei deren Richtigkeit nicht überprüft werden konnte.

### **3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden**

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können keine verbindlichen Aussagen über den Erhaltungs- und Unterhaltungszustand getroffen werden. In der weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass zumindest laufende Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt worden sind.

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburg Stadtbezirk Mitte, Stadtteil Dellviertel

Zur Vermarktungsfähigkeit können aufgrund der sehr eingeschränkten Außenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

### **3.5 Zubehör**

§ 74 a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;  
Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,  
Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie  
Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund fehlender Innenbesichtigung **nicht** festgestellt werden.

### **3.6 Rechte und Belastungen**

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4)

Auftragsgemäß werden diesen Belastungen **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

### 3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung bzw. Vermietung lt. fremder Namen auf dem Klingelschild.

Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten Einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in

die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Da die erforderlichen Parameter (Wohnfläche, Ausstattung) für das Ertragswertverfahren fehlen, wird trotz Nutzung als Mehrfamilienhaus mit tlw. Vermietung im konkreten Fall der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

### 4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wesel vom 30.07.2025 vor.

Gemeinde	Duisburg
PLZ	47051
Bodenrichtwertnummer	50703
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	420 €/m <sup>2</sup> Stand 01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-XII
Geschossflächenzahl	2,0
Tiefe	30 m

---

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Duisburg 2025 und Boris.nrw vom 30.07.2025

Bewertungsstichtag: 28.07.2025

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Misch-/Mehrgeschossig	Analog
Geschosszahl	II-XII	II
Geschossflächenzahl	2,0	2,0 (angenommen)
Tiefe	30 m	23 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein, so dass keine Anpassungen notwendig werden (angenommen)

308 m <sup>2</sup>	x	420,- €/m <sup>2</sup>	=	<b>129.360,00 €</b>
--------------------	---	------------------------	---	---------------------

#### 4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch



ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

#### **4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren**

##### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup>) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebauten Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

##### Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. 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 Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjektes erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : Kölner Str. 40, 47051 Duisburg  
Baujahr: 1890  
Modernisierungsgrad: 5 Punkte  
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 24 Jahre  
lineare Alterswertminderung: 70,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.11 / 2.23	672	749	858	1033	1290	
Gebäudestandardkennzahl						2,64
Außenwände	1 x 23% x 749					172 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 858					129 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 749					82 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 858					94 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 858					94 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 858					43 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 858					77 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 858					77 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 858					51 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					819 €/m² BGF

### Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelfläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

### Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

### Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

### Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei Wohnhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Es werden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung angenommen.

- Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellkonformität des Gutachterausschusses beträgt für Wohnhäuser 80 Jahre.
- Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein Gebäudealter von  $(2025 - 1890) = 135$  Jahren, die Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre
- Aufgrund des mittleren Modernisierungsgrades ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

- Dies entspricht einem Gebäudealter von 56 Jahren zum Wertermittlungsstichtag.
- Somit errechnet sich das „fiktive“ Baujahr (2025 - 56 Jahre) 1969

#### Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

#### Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn

eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Aufgrund der reinen Außenbesichtigung ist der Ansatz eines Sachwertfaktors nicht zielführend.

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

##### Mehrfamilienhaus

<b>Wertermittlungssichttag (WEST):</b>	<b>28. Juli 2025</b>
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	187,2 II 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	187,2
Baujahr:	1890
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Mehrfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m <sup>2</sup> :	819 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach/mittel	819 €/m <sup>2</sup> BGF

##### Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	10,800	x	12,250	132,30 m <sup>2</sup>
EG	10,800	x	12,250	132,30 m <sup>2</sup>
EG Anbau	5,000	x	11,230	56,15 m <sup>2</sup>
OG	10,800	x	12,250	132,30 m <sup>2</sup>
DG	10,800	x	12,250	132,30 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				<b>585,35 m<sup>2</sup></b>

##### Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	585,35 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	187,2

##### Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1890	819	€/m <sup>2</sup> BGF
NHK <sub>mod.</sub> Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		819	€/m <sup>2</sup> BGF
<b>NHK<sub>ind.</sub> Indexierte NHK's am Wertermittlungssichttag</b>			
(NHK <sub>mod.</sub> x angepasster BPI / 100)		<b>1.533</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>

##### Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK <sub>ind.</sub> )	897.341,55 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
<b>Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten</b>	<b>897.341,55 €</b>



**Alterswertminderung**

RND zur GND in Prozent	70,00%	(linear)	-628.139,09 €
<b>Gebäudewert zum WEST</b>			<b>269.202,47 €</b>

**Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle**

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	0,00 €

**Zeitwert der besonderen Einrichtungen**

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	269.202,47 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 2 %	5.384,05 €
Bodenwert	129.360,00 €
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>403.946,51 €</b>

**Marktanpassung**

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		403.946,51 €

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können. Daher werden 10% Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Rückstellung für fehlende Innenbesichtigung	<b>-40.000 €</b>

**Sachwert des Grundstücks** **363.946,51 €**

**Sachwert des Grundstücks gerundet** **364.000,00 €**

## 5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, **Kölner Str. 40, 47051 Duisburg, Flur 323, Flurstück 449** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

**364.000 €**

(in Worten: dreihundertvierundsechzigtausend EURO)

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 31. Juli 2025

Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

## 6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Flurkarte	33
6.2 Grundrisse	34
6.3 Fotos	38
<b>Die Anlagen 6.4 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	42
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	44
6.6 Anliegerbescheinigung	45
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	46

## 6.1 Flurkarte



**Stadt Duisburg  
Katasteramt**

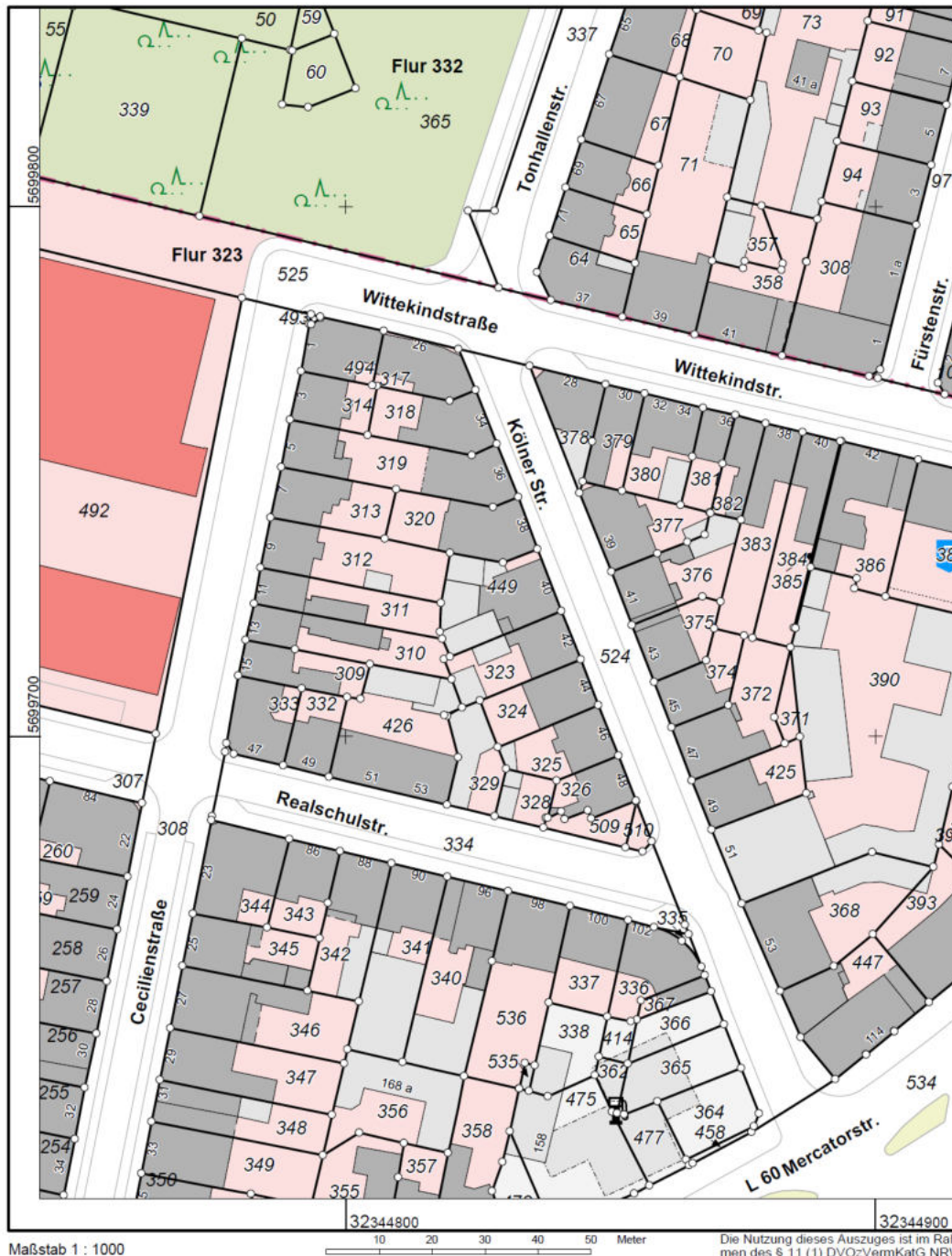
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7  
47051 Duisburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

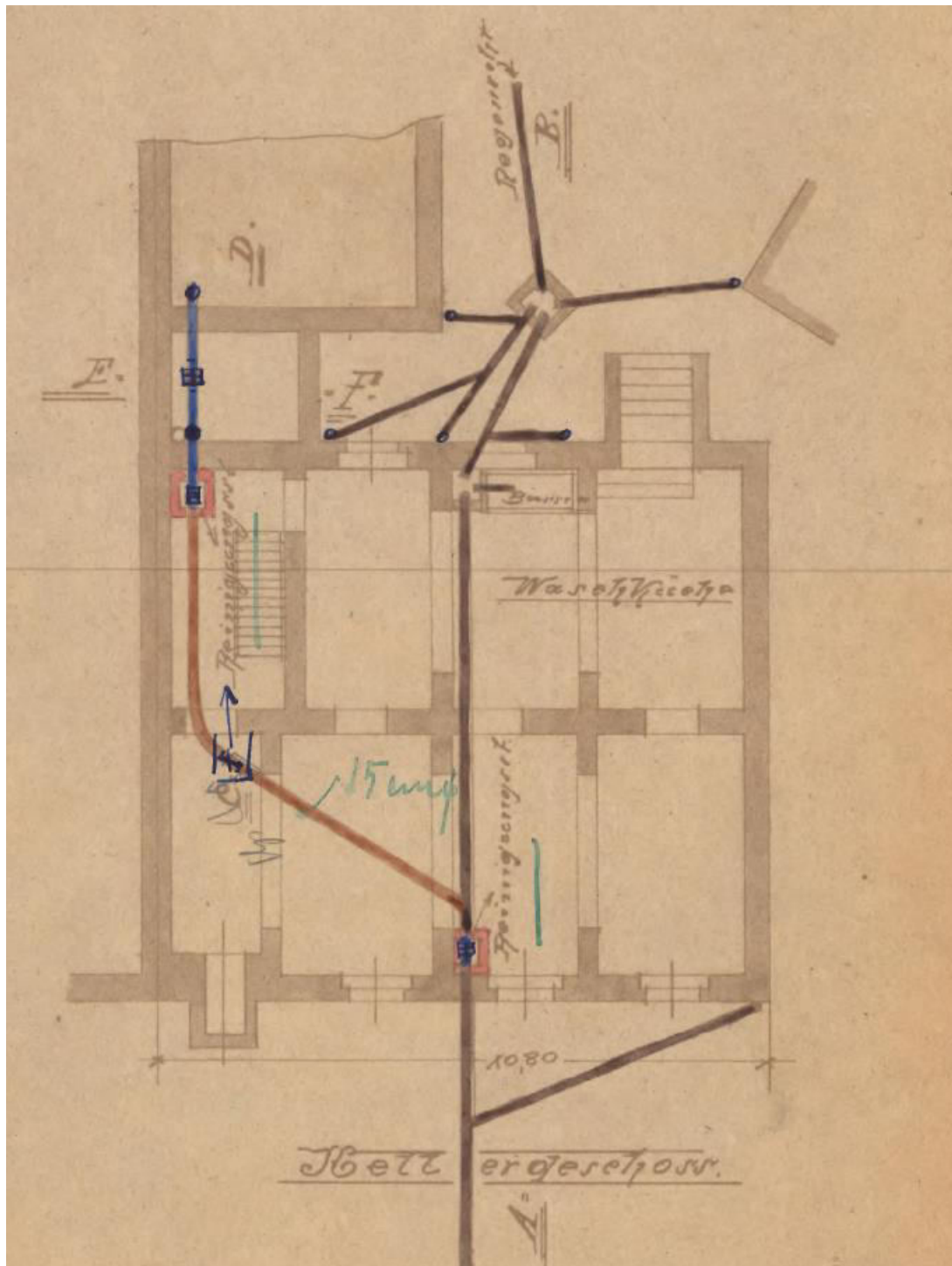
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 449  
Flur: 323  
Gemarkung: Duisburg  
Kölner Str. 40, Duisburg

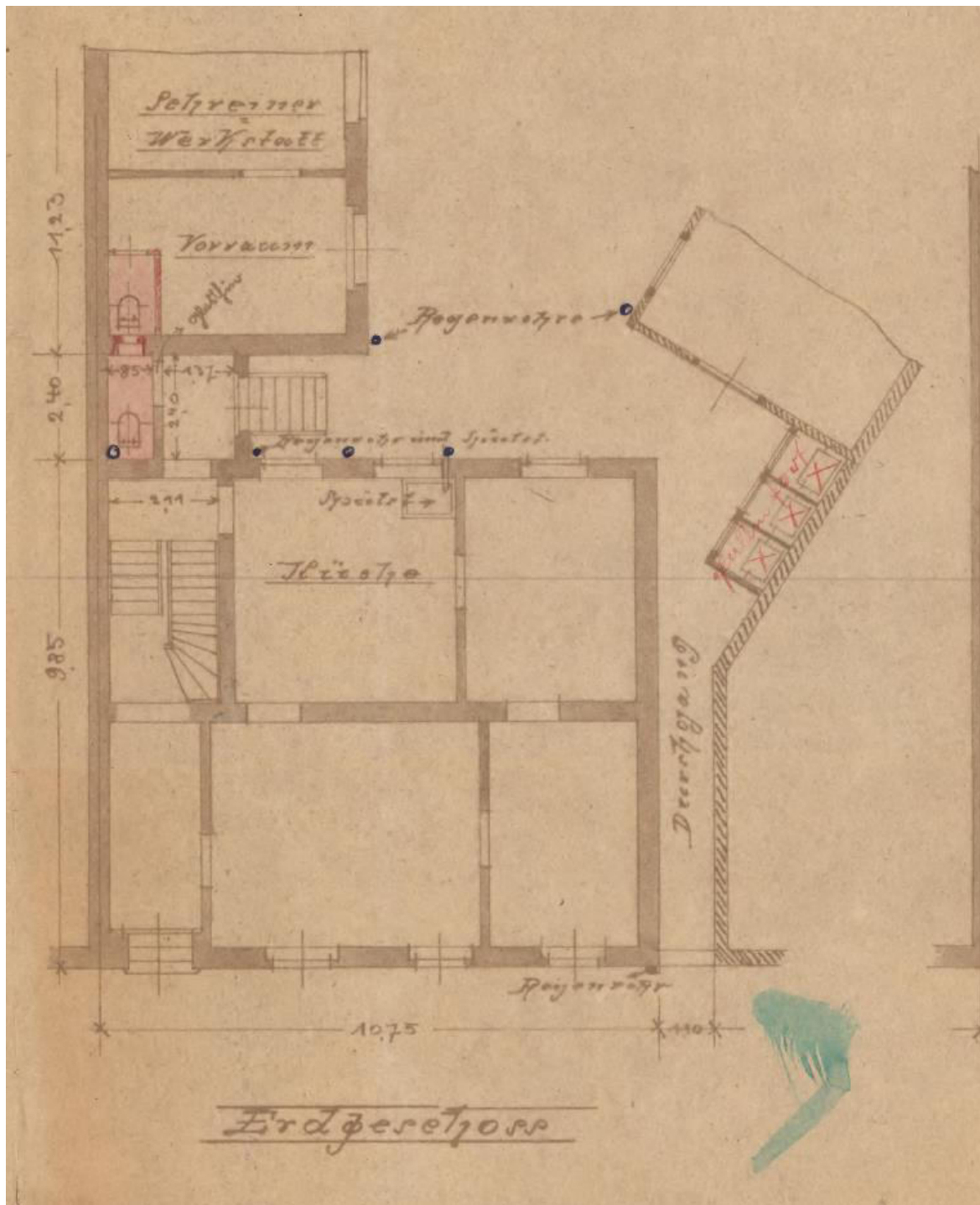
Erstellt: 27.06.2025  
Zeichen: 2025-EI-1244

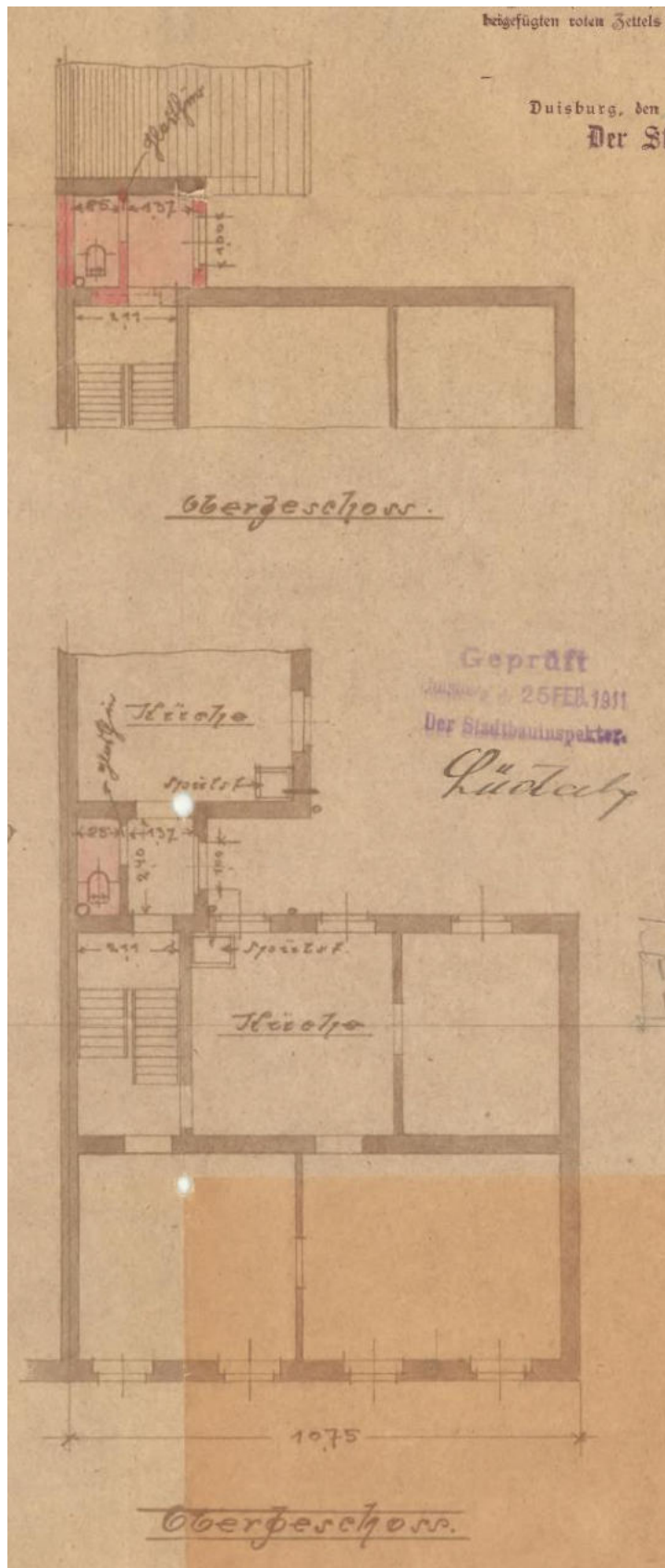


## 6.2 Grundrisse

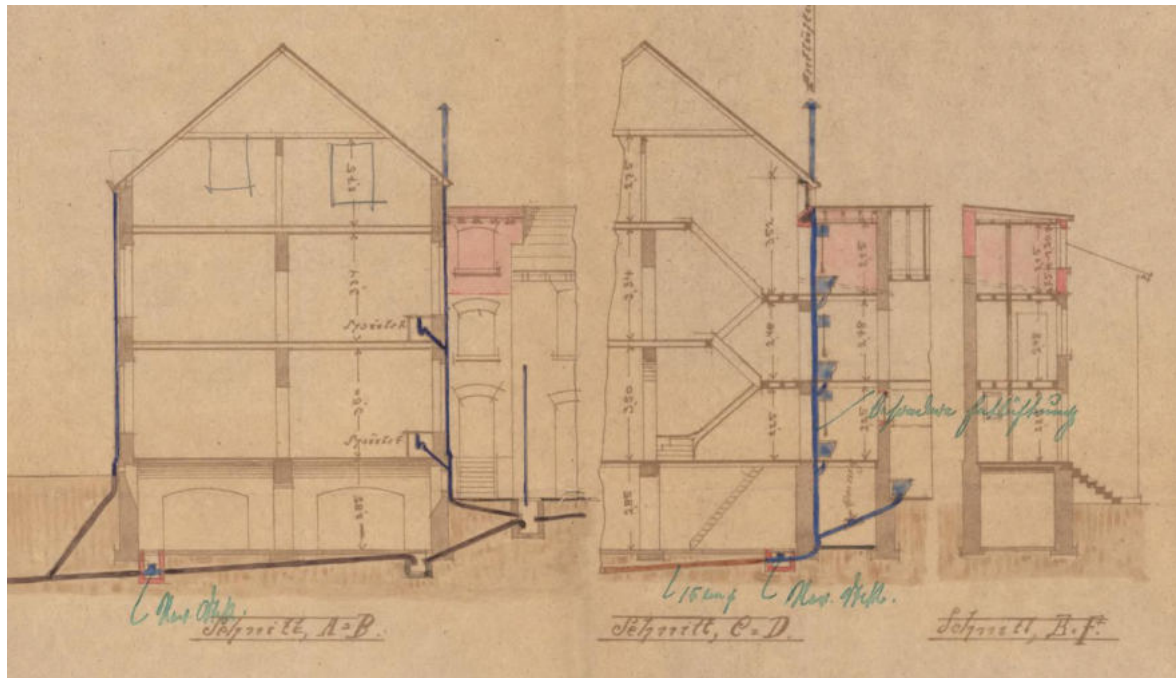








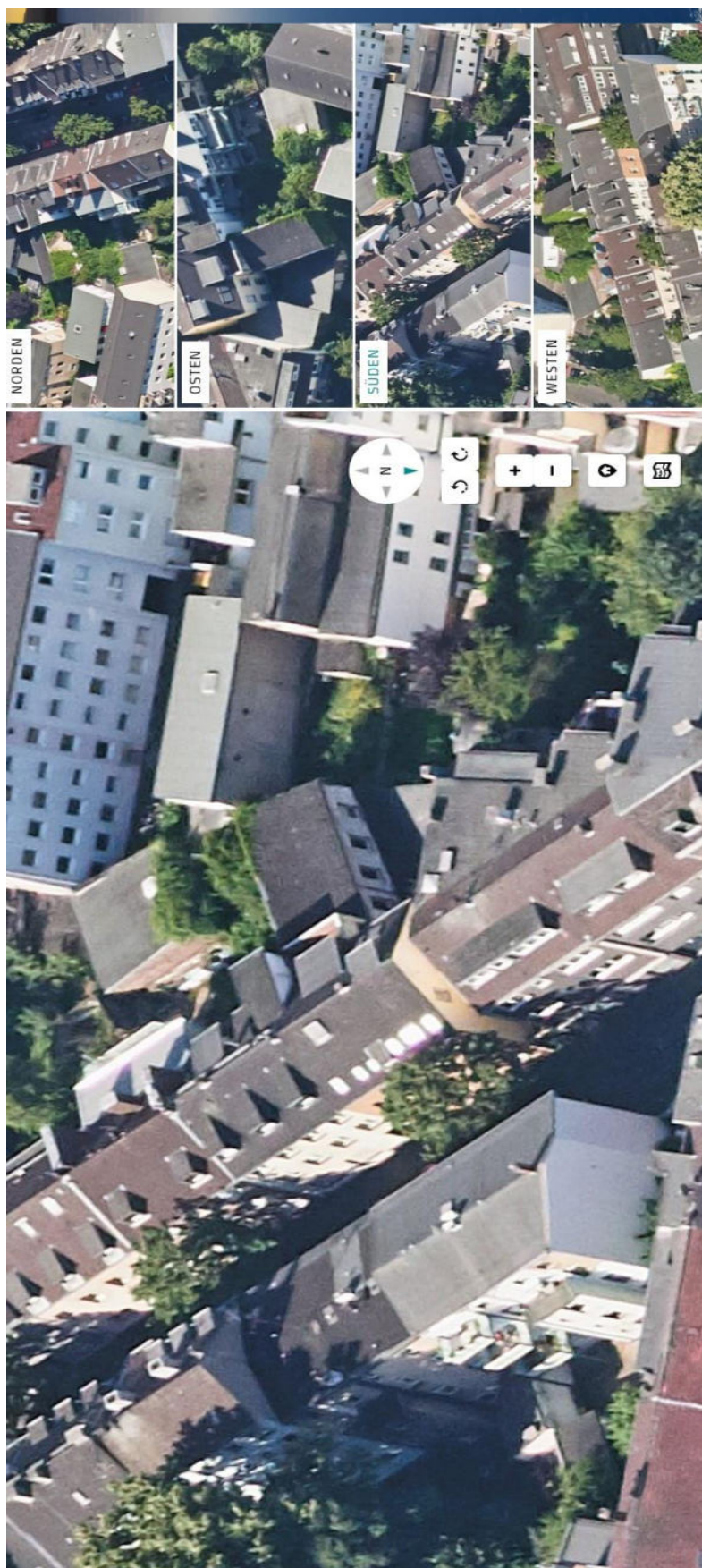




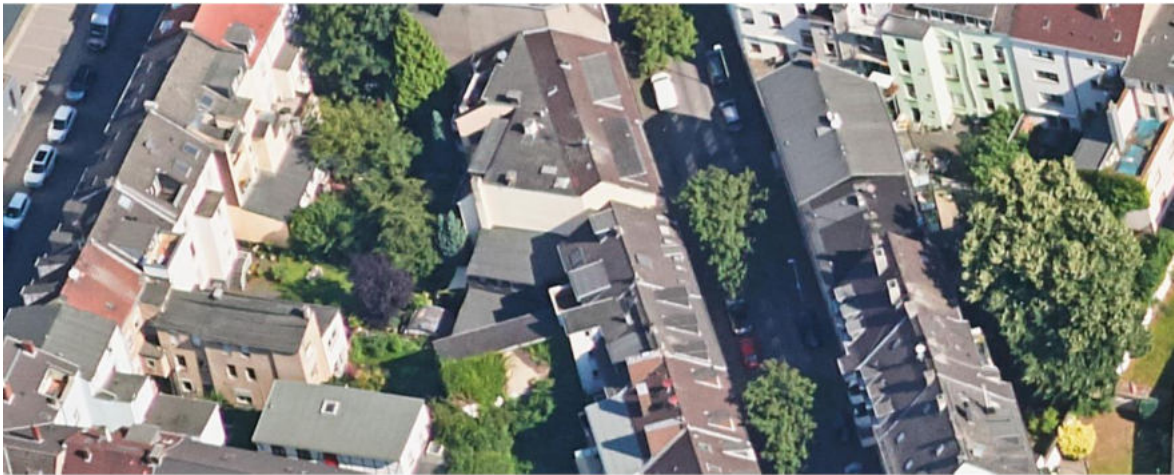
### 6.3 Fotos













**DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK**

Sachverständige für Immobilienbewertung



Quellenverweis

**Kontakt**

Regionalverband Ruhr  
E-Mail: [geoinfo@rvr.ruhr](mailto:geoinfo@rvr.ruhr)

**Karteninformation**

Mittelpunkt (WGS84): 6.7376, 51.4735