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
Nachlasspfleger RA Becker
Dr.-Alfred-Herrhausen-Allee 12
47228 Duisburg

Datum: 13.03.2026
Az.: 99 P 102a-26

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienreihenmittelhaus bebaute Grundstück
in 47053 Duisburg, Kösterstraße 13



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 21.01.2026 ermittelt mit rd.

152.000 €.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Unterzeichners.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Beurteilung der Lage	10
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Topografie	10
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.5	Privatrechtliche Situation	12
2.6	Beurteilung der Eintragungen	14
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.7.2	Bauplanungsrecht	15
2.7.3	Weitere künftige Entwicklung	15
2.7.4	Bauordnungsrecht	16
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**17**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Einfamilienreihenmittelhaus	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.2.5	Anmerkung zur Ausbaubeschreibung und Ausbauzustand	19
3.3	Bauzahlen	19
3.4	Nebengebäude	20
3.5	Außenanlagen	20
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**21**
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 22
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren 22
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 22
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks 23
4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“ 24
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 25
4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“ 26
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 26
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 26
4.4.3 Sachwertberechnung 29
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung 30
4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Anteilige Wegefläche“ 35
4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 36
4.5.2 Zusammenstellung der Bewertungsteilbereiche 36
5 Verkehrswert 37
6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 38
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 38
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 38
7 Verzeichnis der Anlagen 39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau im rohbauähnlichen Zustand.
Objektadresse:	Kösterstraße 13 47053 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg III, Blatt 3136, lfd. Nr. 28 und 76 (Verkehrsfläche); Grundbuch von Duisburg III, Blatt 9215, lfd. Nr. 1 (Hausgrundstück)
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 316, Flurstück 51, Fläche 133 m²; zu bewertende Fläche 6,05 m² Gemarkung Duisburg, Flur 316, Flurstück 518, Fläche 127 m²; zu bewertende Fläche 5,77 m² Gemarkung Duisburg, Flur 316, Flurstück 54, Fläche 284 m²; zu bewertende Fläche 284 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Nachlasspfleger: Herr Rechtsanwalt Bernd Becker Dr.-Alfred-Herrhausen-Allee 12 47228 Duisburg Auftrag vom 15.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer gemäß vorliegendem Grundbuch:	Dogan Ceribasi (verstorben am 06.02.2025)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht und Veräußerung
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	21.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Herr Rechtsanwalt Becker (Nachlasspfleger) • Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Unbeglaubigte Auszüge aus den Grundbüchern von Duisburg, Blatt 3136 und Duisburg, Blatt 9215 (Ausdrücke vom 30.09.2025) • Entwurf GbR Vertrag für die Verkehrsflächen • Schreiben des Notar Rutert vom 21.07.2025 • Bestellungsurkunde zum Nachlasspfleger • Stilllegungsverfügung der Stadt Duisburg vom 18.07.2025 • Ersatzvornahmemitteilung der Stadt Duisburg vom 18.07.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 13.03.2026 (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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg(https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) • Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) • Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/) • Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/)

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen”, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (https://www.geoportal.nrw/themenkarten)
- 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)
- 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 Langen 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.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Akteneinsicht wurde festgestellt, dass durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Duisburg ein ordnungsbehördliches Verfahren in einer baurechtlichen Angelegenheit geführt wird. Hintergrund sind bauliche Veränderungen am Gebäude, die ohne die erforderliche Baugenehmigung vorgenommen wurden.

Bei einer behördlichen Ortsbesichtigung wurden unter anderem der Rückbau tragender Wände, die Entfernung von Fenstern und Fensterstürzen sowie der Umbau eines Balkons zu Wohnraum festgestellt. Aufgrund der hierdurch entstandenen Gefährdungssituation wurde durch die Bauaufsicht im Wege des Sofortvollzugs eine Ersatzvornahme angeordnet.

Im Zuge dieser Maßnahme wurden Sicherungsarbeiten, insbesondere die provisorische Abstützung eines fehlenden Fenstersturzes sowie die Absperrung des Grundstücks, durch beauftragte Fachfirmen durchgeführt.

Der Vorgang dokumentiert baurechtliche Unregelmäßigkeiten sowie eine zwischenzeitlich bestehende Gefahrenlage. Eine abschließende baurechtliche Bewertung oder Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der vorgenommenen baulichen Veränderungen war nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Weitere Besonderheiten bestanden nicht. Maßgaben des Auftraggebers wurden nicht gemacht.

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgen den Grundsätzen von Treu und Glauben.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein und bildet mit seinen Hafenanlagen den größten Binnenhafen Europas. Unter Produktionsgesichtspunkten zählt die Stadt zudem zu den bedeutendsten Stahlstandorten Europas und ist Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr, einer der größten Metropolregionen Deutschlands.

Die Stadt ist mit 505.774 Einwohnern (Stand: 30.09.2025) 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 129.470 Einwohnern bei 25,6 %.

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 Stadtgebiet Duisburg ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen und über mehrere Autobahnen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben der A 3 (E 35) und der A 40 (E 34) bestehen weitere Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen sowie die A 524 als südliche Verbindung zum Autobahnkreuz Breitscheid. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist vom Duisburger Stadtzentrum in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet neben innerdeutschen auch zahlreiche internationale Direktverbindungen. Duisburg verfügt über einen Hauptbahnhof mit ICE-, IC-, Regional- und S-Bahn-Anbindungen in alle Richtungen des Bundesgebiets. Die Stadt ist damit auch sehr gut in das nationale und internationale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

Duisburg 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. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Die Haushaltssituation der Stadt ist stark angespannt. Die Hauptgründe dafür sind stark gestiegene Sozialausgaben sowie Mehrkosten bei Personal und Versorgung, bedingt durch Tarifabschlüsse und Personalaufstockung. Die Stadt hat daher eine restriktive Haushaltsbewirtschaftung eingeführt.

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 Januar 2026 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (8,0 % bzw. 6,6 %).

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 Gewerbesteuersatzes (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 verbessern. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bezirksregierung Düsseldorf, Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WDR, WAZ und Rheinische Post mit lokalen Presseartikeln

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:
- A 59, Ausfahrt Duisburg-Hochfeld, in ca. 500 m Entfernung.

Bahnhof:
- Duisburg Hbf. in ca. 2 km Entfernung

Flughafen:
Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 21 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Karl-Jarres-Straße (Linien 920, 920E, 921, 931, 934E, NE 2).

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Kösterstraße befindet sich im südwestlichen Stadtbereich von Duisburg im Übergangsbereich zwischen dem **Dellviertel** und dem angrenzenden Stadtteil **Hochfeld**. Die Straße liegt somit in innenstadtnaher Lage mit kurzer Distanz zum zentralen Versorgungsbereich der Duisburger City.

Das Dellviertel schließt südwestlich an die Duisburger Innenstadt an; der Dellplatz liegt westlich der Düsseldorfer Straße und bildet einen prägenden Quartiersmittelpunkt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt ist die Wohnlage grundsätzlich als nachgefragt einzustufen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Kösterstraße direkt an Hochfeld angrenzt, welches in Teilbereichen eine heterogenere Sozial- und Bebauungsstruktur aufweist. Hieraus ergibt sich eine insgesamt durchschnittliche bis leicht differenziert zu betrachtende Mikrolage.

Sämtliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen) sind sowohl im Dellviertel als auch in der angrenzenden Innenstadt vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger beziehungsweise naher Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen; zudem besteht eine zügige Erreichbarkeit der überörtlichen Verkehrsachsen.

Insgesamt handelt es sich um eine innenstadtnahe Wohnlage mit gewachsener Infrastruktur, deren Wertigkeit maßgeblich durch die Nähe zur Duisburger Innenstadt geprägt wird, jedoch lagebedingt durch die unmittelbare Grenzsituation zu Hochfeld differenziert zu würdigen ist.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch zweigeschossige Reihenhausbebauung sowie zwei- bis siebengeschossigen Wohnungsbau.

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 / dB(A) ab 55 – 59

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN https://www.GEOportal.NRW/ (abgerufen am 27.02.2026)

Schienenverkehr 24h
L-den / dB(A) < 55

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN https://www.GEOportal.NRW/ (abgerufen am 27.02.2026)

2.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:
Anlage 6

Gemäß der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg ist die Wohnlage des Wertermittlungsgrundstücks als “mittel” eingestuft.

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Annähernd rechteckig geschnittenes Reihenmittelhausgrundstück mit straßenseitiger Erschließung und rückwärtiger Zufahrt zur Unterflurgarage. Der aufstehende Baukörper ist traufständig zur Straße ausgerichtet.

Straßenfront:
ca. 8,5 m

mittlere Tiefe:
ca. 34 m

Grundstück	Größe:
Flurst. Nr.: 54	284 m²
Flurst. Nr. 51	133 m²
Flurst. Nr. 518	127 m²

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

2.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Kösterstraße (straßenseitig): öffentliche Anliegerstraße
Merremstraße (rückseitig): Privatstraße

Straßenausbau:

Die Kösterstraße verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen. Kanalisation, Stromversorgung sowie Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen ist überwiegend durch Anwohnerverkehr geprägt und insgesamt als mäßig einzustufen.

Die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum ist angespannt; freie Stellplätze stehen nur eingeschränkt zur Verfügung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: • Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es handelt sich um eine zweiseitige Grenzbebauung in Form eines Reihenmittelhauses. Eine Besonderheit besteht in Form einer Grundstücks-GbR hinsichtlich der Flurstücke 51 und 518. Diese dienen als gemeinschaftliche Zufahrts- bzw. Verkehrsflächen. Weitere besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten wurden dem Unterzeichner darüber hinaus nicht bekannt gemacht. Weitergehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): **Anlage 7**	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 27.02.2027) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: • Erdbebengefährdung • Gausaustritt in Bohrungen Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 10.02.2026 besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials für das Wertermittlungsobjekt kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerunden oder Altstandorte. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenverunreinigungen einzustufen sind. <u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u> Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden

Das Flurstück 54 liegt in **Teilgebiet 2** des Bodenschutzgebietes. In diesem Gebiet liegen erhöhte Cadmiumgehalte im Oberboden vor, die eine Einschränkung des Anbaus von Nahrungspflanzen in privaten Hausgärten erforderlich machen. Die Anbaufläche für Nahrungspflanzen ist im Teilgebiet 2 auf maximal 10 m2 pro Garten zu begrenzen. Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter www.duisburg.de/bodenschutzgebiet..

Weitere zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung einer Schadstoffaufnahme können Sie den allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Gartennutzung entnehmen, die aus Gründen der Vorsorge für das gesamte Stadtgebiet gelten. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

Auf dem **Flurstück 55** wurden im Rahmen einer erweiternden Überprüfung der Oberbodenqualität im Bereich Duisburg-Mitte im Jahr 2015 im Hausgarten (südl. des Gebäudes) Bodenproben im Auftrag der Stadt Duisburg entnommen und chemisch analysiert. Die relevanten Beurteilungswerte für Hausgärten werden eingehalten. Aus diesem Grund wird der Hausgarten des Flurstücks 55 im Weißkataster der Stadt Duisburg geführt und ist von den o.g. Regelungen des Bodenschutzgebiets befreit

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

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

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

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

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 30.09.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Blatt 3136 folgende wertrelevanten Eintragungen:

Lfd. Nr. 9:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 316 Flurstück 52 (Duisburg Bd. 252 Bl. 10555) sowie die Mieter des Hauses Kösterstrasse Nr. 47 sind berechtigt, nebenstehende Grundstücke als Zugang zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1962 eingetragen am 31. Oktober 1962.

Anmerkung:

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.

Lfd. Nr. 10:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 316 Flurstück 45 (Duisburg Bd. 252 Bl. 10550) sowie die Mieter des Hauses Merremstrasse Nr. 1 sind berechtigt, nebenstehende Grundstücke als Zugang zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1962 eingetragen am 31. Oktober 1962.

Lfd. Nr. 11:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 316 Flurstück 46 (Duisburg Bd. 252 Bl. 10549) sowie die Mieter des Hauses Merremstrasse 3 sind berechtigt, nebenstehendes Grundstücke als Zugang zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1962 eingetragen am 31. Oktober 1962.

Lfd. Nr. 12:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 316 Flurstück 47 (Duisburg Bd. 252 Bl. 10548) sowie die Mieter des Hauses Merremstrasse Nr. 5 sind berechtigt, nebenstehende Grundstücke als Zugang zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1962 eingetragen am 31. Oktober 1962.

Lfd. Nr. 13:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 316 Flurstücke 48 und 49 (Duisburg Bd. 252 Bl. 10547) sowie die Mieter des Hauses Merremstrasse Nr. 7 sind berechtigt, nebenstehende Grundstücke als Zugang zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1962 eingetragen am 31. Oktober 1962.

Lfd. Nr. 14:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 316 Flurstück 50 (Duisburg Bd. 252 Bl. 10546) sowie die Mieter des Hauses Merremstrasse Nr. 9 sind berechtigt, nebenstehende Grundstücke als Zugang zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1962 eingetragen am 31. Oktober 1962.

Lfd. Nr. 19:
Grunddienstbarkeit – Kanalleitungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 316 Flurstück 517 – eingetragen in Duisburg Blatt 14530 –

Bezug: Bewilligung vom 18. April 1996 (Notar Dr. Dieter Blümer in Duisburg, UR.-Nr. 126/96).

Eingetragen am 2. Oktober 1997.

Zu lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14:
Nebenstehende Rechts sind mit den belasteten Grundstücken lfd. Nr. 69, 70, 71, 72, 73, 74 und 75 des Bestandsverzeichnisses nach Duisburg Blatt 14530 übertragen am 8. März 1990.

Herrschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Blatt 9215 ist folgender Herrschvermerk eingetragen:

Lfd. Nr. 2/1:
Ein Zugangsrecht an den Grundstücken Flur 316 Nr. 51 und 57 eingetragen in Duisburg Band 261 Blatt 10 979 Abt. II Nr. 6.

Lfd. Nr. 2/zu 1:
Der Berichtigungsvermerk vom 29.Oktober 1990 wird wie folgt neu gefaßt: Infolge Fortschreibung und Übertragung der belasteten Grundstücke ist das Wegerecht nunmehr eingetragen auf den Grundstücken:

a) Flur 316 Flurstücke Nr. 51 und 518 – eingetragen in Duisburg Blatt 3136 Abteilung II Nr. 7 –
b) Flur 316 Flurstück Nr. 517 – eingetragen in Duisburg Blatt 14530 Abteilung II Nr. 20 –
c) Flur 316 Flurstücke Nr. 511 – 516 eingetragen in Duisburg Blatt 14756, 15757, 14758, 14759 und 1251 A Abteilung Nr. 7-

Hier vermerkt am 27. November 1990.

Lfd. Nr. 2/zu 1:
Das Grundstück Flur 316 Flurstück 515 ist nunmehr eingetragen im Grundbuch von Duisburg Blatt 17175. Hier vermerkt am 9. April 1997.

Lfd. Nr. 2/zu 1:
Das Grundstück Flur 316 Flurstück 316 ist nunmehr eingetragen im Grundbuch von Duisburg Blatt 17840. Hier vermerkt am 13. Juli 1998.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden dem Gutachter keine nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte oder Belastungen zur Kenntnis gebracht, welche die Bewertung des gegenständlichen Objekts beeinflussen könnten. Die Wertermittlung erfolgte somit unter der Annahme, dass keine weiteren, dem Unterzeichner nicht offengelegten, wertrelevanten Umstände vorliegen.

2.6 Beurteilung der Eintragungen

Beurteilung der Eintragungen:

Der im Bestandsverzeichnis eingetragene Herrschvermerk bleibt in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt, da sich aus diesem keine zusätzliche wertbeeinflussende Wirkung für das Bewertungsgrundstück ergibt.

Auch die weiteren im Grundbuch eingetragenen Rechte und Belastungen werden im Rahmen der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Diese beziehen sich ausschließlich auf die Erschließung bzw. Zuwegung der angrenzenden Grundstücke. Die entsprechenden Flächen wurden im Rahmen der Wertermittlung bereits anteilig berücksichtigt, sodass sich hieraus keine zusätzliche wertrelevante Beeinflussung des Verkehrswertes ergibt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. der Bewertungsgrundstücke wurde vom Unterzeichner am 09.02.2026 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 war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unter dem auf der Internetseite der Stadt

Duisburg angegebenen Link

https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024

nicht abrufbar!

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

2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
Anlage 8

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

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

Bodenordnungsverfahren:

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

2.7.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

2.7.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Eine umfassende Prüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten baulichen Anlagen mit den genehmigten Bauvorlagen, dem Bauordnungsrecht oder der verbindlichen Bauleitplanung war nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Im Rahmen der Akteneinsicht wurde jedoch bekannt, dass die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Duisburg ein ordnungsbehördliches Verfahren wegen baurechtswidriger baulicher Veränderungen eingeleitet hat. Nach den behördlichen Feststellungen wurden unter anderem tragende Wände zurückgebaut, Fenster einschließlich Fensterstürzen entfernt sowie ein Balkon zu Wohnraum umgebaut, ohne dass hierfür eine Baugenehmigung vorliegt. Aufgrund einer hieraus resultierenden Gefährdungssituation wurden durch die Bauaufsichtsbehörde Sicherungsmaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme veranlasst.

Eine weitergehende baurechtliche Prüfung der Genehmigungsfähigkeit oder der Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere auch brandschutzrechtlicher Anforderungen, war nicht Bestandteil der Wertermittlung.

2.8 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 27.01.2026 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage “Kösterstraße” für das Grundstück Gemarkung Huckingen, Flur 316, Flurstücke 54, 518 u. 51 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.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wurde zuletzt eigengenutzt, stand zum Wertermittlungsstichtag leer und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem baulichen Umbauzustand. Das Gebäude befand sich dabei weitestgehend im Rohbauzustand.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die nachfolgende Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und behördlichen Unterlagen. Die Ausführungen beruhen ausschließlich auf den zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung verfügbaren Informationen und Unterlagen.

Das Gebäude befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem begonnenen, jedoch nicht abgeschlossenen Umbauzustand und wies in weiten Teilen einen Rohbauzustand auf. Nach den vorliegenden Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Duisburg wurden am Gebäude bauliche Veränderungen vorgenommen, für die nach derzeitigem Kenntnisstand keine entsprechende Baugenehmigung vorliegt. Diese Maßnahmen sind Gegenstand eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen orientiert sich daher ausschließlich am tatsächlich vorgefundenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung. Eine abschließende baurechtliche Prüfung oder Bewertung der Genehmigungsfähigkeit der vorgenommenen bzw. begonnenen baulichen Veränderungen war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Etwaige sich aus dem bauordnungsrechtlichen Verfahren ergebende Verpflichtungen, Auflagen, Rückbauverpflichtungen oder weitere behördliche Maßnahmen wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht im Einzelnen geprüft und können den Grundstückswert weiter beeinflussen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der wertrelevanten Daten erforderlich ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile sowie der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Aufgrund des vorgefundenen Rohbauzustands ist teilweise davon auszugehen, dass technische Installationen nicht vorhanden oder nicht betriebsbereit sind.

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie im Rahmen einer zerstörungsfreien Besichtigung offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen der baulichen Situation sowie der begonnenen baulichen Veränderungen wurden im Rahmen der Wertermittlung pauschal berücksichtigt.

Aus sachverständiger Sicht ist davon auszugehen, dass ein zukünftiger Erwerber die begonnenen baulichen Maßnahmen nur nach Klärung der bauordnungsrechtlichen Situation und Durchführung eines entsprechenden Genehmigungsverfahrens fortführen kann. Gegebenenfalls ist auch noch ein Prüfstatiker hinzuzuziehen.

Ein vollständiger Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen mit anschließendem Neubau erscheint aufgrund der beidseitigen Grenzbebauung als Reihenmittelhaus nur eingeschränkt praktikabel.

3.2 Einfamilienreihenmittelhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach ohne ausgebautes Dachgeschoss; mit Unterflurgarage
Baujahr:	1956 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.
Außenansicht:	Fassade verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen ergibt sich grundsätzlich folgende Raumaufteilung, wobei aufgrund der begonnenen Umbauarbeiten Abweichungen zum ursprünglich genehmigten Zustand möglich sind.

Kellergeschoss:
Flur, Bad, Kellerraum (Büro), Waschküche, Öltank, Kellerraum Unterflurgarage

Erdgeschoss:
Diele, Küche, Wohnen, Kinderzimmer, Terrasse

Obergeschoss:
Diele, Bad, Schlafraum 1, Schlafraum 2

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	weitestgehend Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton mit tlw. Öffnungen / Durchbrüchen
Treppen:	Treppe vom EG ins 1. OG: Offen gestaltete Geschosstreppe ins Obergeschoss mit Stufen und Handlauf aus Holz
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Straßenseitig ein Dachlukenfenster

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Aktuell nicht vorhanden;
Warmwasserversorgung:	Aktuell nicht vorhanden

3.2.5 Anmerkung zur Ausbaubeschreibung und Ausbauzustand

Auf eine detaillierte Beschreibung der Ausstattungsmerkmale wird verzichtet, da sich das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem begonnenen Umbauzustand befand und im Innenbereich weitgehend Rohbauzustand vorlag. Vorhandene Ausstattungsmerkmale waren daher nur eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden und für die Wertermittlung nicht aussagekräftig.

Die zukünftige Grundrissgestaltung ist aufgrund der begonnenen Umbauarbeiten derzeit nicht eindeutig nachvollziehbar und kann erst nach Klärung der bauordnungsrechtlichen Situation bzw. nach Vorliegen einer entsprechenden Baugenehmigung abschließend beurteilt werden.

Das Gebäude befindet sich infolge der begonnenen, jedoch nicht abgeschlossenen Umbauarbeiten in einem erheblich beeinträchtigten baulichen Zustand und weist in weiten Teilen Rohbauzustand auf. Die ursprüngliche Ausstattung ist überwiegend entfernt oder nicht mehr vorhanden. Das Gebäude entspricht weder den heutigen baulichen noch den energetischen Anforderungen.

Der bauliche Allgemeinzustand ist daher als schlecht zu beurteilen. Nach der Definition des IVD Berlin-Brandenburg ist darunter ein ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher baulicher Zustand mit erheblichen Verschleißerscheinungen sowie einem umfangreichen Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsbedarf zu verstehen.

Zur Herstellung eines marktüblichen und nutzbaren Zustands sind umfangreiche Bau-, Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus ist aufgrund der begonnenen baulichen Veränderungen zunächst eine Klärung der bauordnungsrechtlichen Situation erforderlich.

Ein vollständiger Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen erscheint aufgrund der beidseitigen Grenzbebauung als Reihenmittelhaus nur eingeschränkt praktikabel. Aus sachverständiger Sicht ist vielmehr davon auszugehen, dass ein zukünftiger Erwerber die begonnenen Umbau- und Ausbauarbeiten unter Klärung der Genehmigungssituation fortführen muss und in diesem Zusammenhang das Gebäude kernsaniert.

3.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Grundrisszeichnungen **(Anlage 2)** grafisch ermittelt. Eine Überprüfung der Maßhaltigkeit der Planunterlagen erfolgte nicht.

Die angegebenen Flächen stellen daher keine verbindlichen Wohn- bzw. Nutzflächenberechnungen dar. Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Flächenverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden.

Die Flächenangaben dienen ausschließlich der vorliegenden Verkehrswertermittlung und sind hierfür nach Einschätzung des Unterzeichners ausreichend genau.

Maße des Hauses:
ca. 6,40 m x ca.8,50 m

Maße des Anbaus:
Ca. 3,50 m x ca. 4,00

Die wertrelevante Geschossfläche wurde mit ca. 126 m² ermittelt. Bei einer Grundstücksgröße von 284 m² entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,45.

Wohnfläche
ca. 99 m² inkl. einer anteiligen Terrassenfläche

Nutzfläche
ca. 50 m²

Bruttogrundfläche (BGF):
261 m²

3.4 Nebengebäude

Keine vorhanden.

3.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Pflasterungen
- Anpflanzungen
- Zufahrt zur Unterflurgarage

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Kösterstraße 13 zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.		
Duisburg III		3136		28 und 76		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	anteilig	zu bewertende Fläche	
Duisburg III	316	51	133 m²	1/22	6,05 m²	
Duisburg III	316	518	127 m²	1/22	5,77 m²	

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.		
Duisburg III		9215		1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	anteilig	zu bewertende Fläche	
Duisburg	316	54	284 m²		284 m²	

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	284 m²
Anteilige Wegefläche	Wegeflächen	11,82 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		295,82 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**

bestehenden Gepflogenheiten und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 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.
- 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. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 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, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt

deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 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 ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Zwar ist dieses Verfahren grundsätzlich vorrangig anzuwenden, sofern eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise oder geeignete Vergleichsfaktoren vorliegen.

Für die hier zu bewertende Grundstücksart stehen jedoch keine hinreichend geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert wird ausschließlich für Eigentumswohnungen abgeleitet und ist daher für das Bewertungsobjekt nicht anwendbar.

Mangels geeigneter Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten sowie objektspezifisch nutzbarer Marktdaten scheidet das Vergleichswertverfahren aus.

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) 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.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (August-Nieten-Straße---(344788/5698712)---Ein- und Zweifamilienhäuser) **320 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 295,82 m² Bewertungsteilbereich = 284 m²
Grundstückstiefe (t)	=	34,5 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	320,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 320,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.01.2026	×	1,070	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	August-Nieten-Straße---(344788/5698712)---Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar	×	1,000	
Anbauart	freistehend		×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	342,40 €/m²	
WGFZ	0,5	0,45	×	0,970	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	0	×	1,000	
Vollgeschosse	II	II	×	1,000	
Tiefe (m)	30	34,5	×	1,000	E3

Lage zur Himmelschtung			× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 332,13 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	332,13 €/m²	
Fläche	× 284 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 94.324,92 € **rd. 94.300,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **94.300 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ist eine zeitliche Anpassung für den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag in Höhe von 7 % angemessen.

E2

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

E3

Für das Wertermittlungsobjekt ist – in Anlehnung an das maßgebliche Richtwertgrundstück – eine wertermittlungstechnisch anrechenbare Bauland(teil)fläche mit einer mittleren Grundstückstiefe von 30 m zugrunde zu legen.

Aufgrund der Lage des Gebäudes im mittleren Grundstücksbereich sowie der vorhandenen rückwärtigen Zufahrt zur Unterflurgarage einschließlich der gepflasterten Hofflächen wird das Grundstück insgesamt als funktional nutzbar angesehen. Eine Differenzierung in vollwertiges Bauland und minderwertige Restflächen ist nicht angezeigt.

Ein Abschlag auf die Grundstücksfläche wird daher nicht vorgenommen; die Fläche wird vollständig in die Wertermittlung einbezogen.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

4.4.1 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).

4.4.2 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

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 Einfamilienreihenmittelhausgrundstücke 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienreihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	656,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	261,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	171.216,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	326.337,70 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	326.337,70 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		64 Jahre
• prozentual		20,00 %
• Faktor	x	0,8
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	261.070,16 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**261.070,16 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**10.442,81 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**271.512,97 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**94.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**365.812,97 €**
Sachwertfaktor	×	**1,06**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**19.388,09 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	**368.373,66 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**220.000,00 €**
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	**148.373,66 €**
	rd.	**148.000,00 €**

4.4.4 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer, wird unter Berücksichtigung von zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wie folgt ermittelt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
Das (gemäß Bauakte) ca. 1956 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2026,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 20 % = 16 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2026 − fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 2010.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2026 – 2010 = 16 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden unter Zugrundelegung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren sowie der in Anlage 4 der ImmoWertV dargestellten Gebäudestandards ermittelt.

Hierfür ist zunächst die maßgebliche Standardstufe festzustellen. Diese orientiert sich am baulichen und technischen Zustand des Gebäudes unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und bildet somit den für die Wertermittlung relevanten Ausstattungs- und Qualitätsstandard ab.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienreihenmittelhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	21,5 %	78,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienreihenmittelhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	0,0	0,00
3	640,00	21,5	137,60
4	775,00	78,5	608,38
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 745,98 gewogener Standard = 3,8 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		745,98 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,880
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	656,46 €/m² BGF
	rd.	656,00 €/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.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (261.070,16 €)	10.442,81 €
Summe	10.442,81 €

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

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

Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind

Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Duisburg. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstattung von Gutachten zu betrachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertfaktoren auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor kann nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Stichprobe). Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der jeweiligen Kennzahlen der Stichproben).

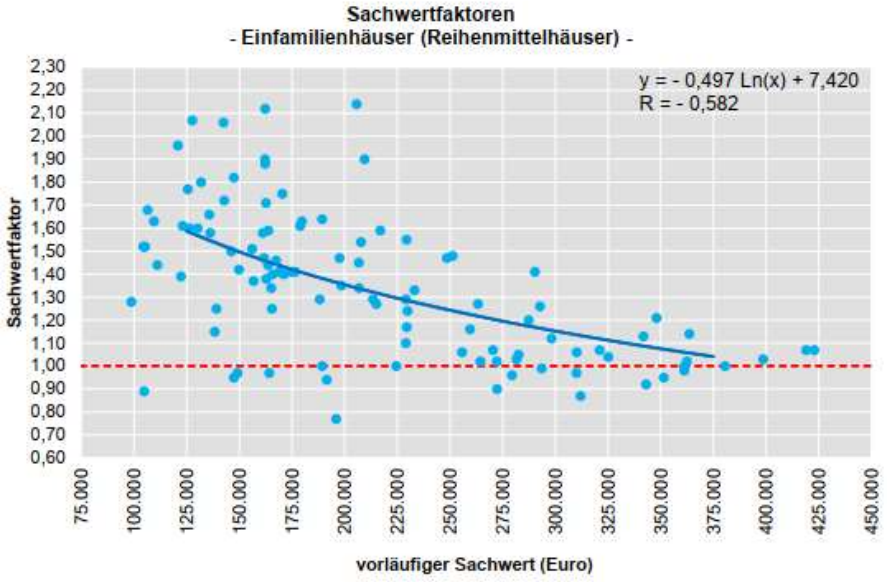
Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV wird daher auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ermittelt und angewendet.

Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Werte für Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) ergeben sich aus der folgenden Grafik (Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025, S. 43):

Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden.

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	105
Wohnfläche	≥ 80 m²
Sachwertfaktor	1,35
Standardabweichung	± 0,32

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	36 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.408 Euro / m²	± 650 Euro / m²
Wohnfläche	116 m²	± 28 m²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	214.098 Euro	± 80.897 Euro
anrechenbare Baulandfläche	184 m²	± 57 m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	293 Euro / m²	± 72 Euro / m²



Unter Berücksichtigung

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

erachtet der Unterzeichner einen **objektspezifischen Sachwertfaktor** in Höhe von 1,06 für marktüblich und angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wurden bereits im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts berücksichtigt. Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen, die vom üblichen Marktverhalten abweichen und sich wertrelevant auswirken können.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine wertmindernde Beeinträchtigung aus der bestehenden behördlichen Stilllegungsverfügung sowie der angeordneten Ersatzvornahme durch die Stadt Duisburg. Aus Sicht eines potenziellen Erwerbers ist hiermit eine erhöhte Unsicherheit hinsichtlich der kurzfristigen Fortführung der begonnenen Umbauarbeiten sowie der zukünftigen Nutzbarkeit des Objekts verbunden.

Unter Berücksichtigung dieser aus Marktsicht relevanten Risiken wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen Sachwert als marktüblich und angemessen erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (387.761,75 €)	-19.388,09 €
Summe	-19.338,09 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf den Werteinfluss vorhandener Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV regelmäßig durch die Angabe überschlägig ermittelter Erfahrungswerte zu erforderlichen Investitions- bzw. Beseitigungskosten gewährleistet werden. Die hierfür angesetzten Kosten orientieren sich üblicherweise an tabellarischen Kennwerten, die auf Wohn- bzw. Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke Bezug nehmen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch keine Bauschadengutachten oder sonstige Baugutachten. Eine detaillierte technische Untersuchung sowie die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung schuldet der mit der Immobilienbewertung beauftragte Sachverständige nicht. Die im Gutachten enthaltenen Kostenansätze für erforderliche bauliche Maßnahmen stellen daher weder eine Kostenberechnung noch einen Kostenanschlag oder eine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 dar, sondern ausschließlich pauschalierte Erfahrungswerte zur sachgerechten Ableitung des Markt- bzw. Verkehrswerts.

Mangels allgemein verbindlicher Wertermittlungsmodelle erfolgt die Herleitung dieser Ansätze näherungsweise auf Grundlage der in der aktuellen Wertermittlungsliteratur beschriebenen Verfahren. Dabei werden insbesondere die von Sprengnetter dargestellten Modelle herangezogen, die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus den Normalherstellungskosten ableiten und diese im Rahmen der Punktrastermethodik systematisch berücksichtigen.

Die Anwendung dieser in der Fachliteratur etablierten Modelle ermöglicht eine einheitliche und marktkonforme Berücksichtigung von Zustandsbesonderheiten sowohl bei eigen- als auch bei fremdgenutzten Bewertungsobjekten sowie bei modernisierungsbedürftigen, modernisierten oder neuwertigen Gebäuden. Ihre Verwendung ist daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung sachgerecht und nachvollziehbar.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-220.000,00 €
• Einfamilienreihenmittelhaus	-220.000,00 €	
Summe		-220.000,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Anteilige Wegefläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (August-Nieten-Straße---(344788/5698712)---Ein- und Zweifamilienhäuser) **320 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Private Wegefläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 335,82 m² Bewertungsteilbereich = 11,82 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Anteilige Wegefläche“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		320,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**320,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.01.2026	×	1,070	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	August-Nieten-Straße---(344788/5698712)---Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Private Wegefläche	×	1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	342,40 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	335,82	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**342,40 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		342,40 €/m²	
Fläche	×	11,82 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	4.047,17 € **4.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **4.000 €.**

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ist eine zeitliche Anpassung für den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag in Höhe von 7 % angemessen.

E2

Das Grundstück wird als Arrondierungsfläche bewertet. Solche Flächen dienen regelmäßig der Verbesserung des Grenzverlaufs, der funktionalen Ergänzung eines Hauptgrundstücks oder der Sicherstellung bzw. Optimierung der Erschließung (z. B. Wege- und Zufahrtsflächen).

Arrondierungs- und Erschließungsflächen unterliegen in der Regel nicht dem allgemeinen Grundstücksmarkt, sondern einem eingeschränkten Nachfragekreis, insbesondere den Eigentümern der angrenzenden Hauptgrundstücke. Die Marktgängigkeit ist daher begrenzt. Erfahrungsgemäß hängt das Preisniveau maßgeblich davon ab, welche funktionale Bedeutung der Fläche für das Hauptgrundstück zukommt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Duisburg veröffentlicht im aktuellen Grundstücksmarktbericht keine gesonderten Auswertungen zu derartigen Flächen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bochum weist für Flächen, die eine bauliche Nutzung eines arrondierten Grundstücks ermöglichen oder wesentlich verbessern, eine Bandbreite von 75 % bis 125 % des maßgeblichen Baulandwertes aus (Quelle: Grundstücksmarktbericht Bochum 2024).

Vorliegend handelt es sich um eine ausgebaute Erschließungsfläche, ohne die eine ordnungsgemäße Erreichbarkeit des Hauptgrundstücks nicht gegeben wäre. Aufgrund dieser funktionalen Unverzichtbarkeit erscheint ein Ansatz in Höhe von 100 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes sachgerecht und marktangemessen.

4.5.2 Zusammenstellung der Bewertungsteilbereiche

Der Verfahrenswert ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
Hausgrundstück	148.000 €
Anteilige Wegefläche	4.000 €
Summe	152.000 €

5 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.

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **152.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Kösterstraße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg III	3136	28 und 76
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Duisburg III	316	51, 518
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg III	9215	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Duisburg	316	54

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 mit rd.

152.000 €

in Worten: einhundertzweiundfünfzigtausend Euro

ermittelt.

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

Duisburg, den 13. März 2026

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 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

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

6.2 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

7 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 16



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 16



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 16



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Terrasse

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 16



Bild 7: Terrassentreppe



Bild 8: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 16



Bild 9: Schadenbild Fassade



Bild 10: Schadenbild Terrasse

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 16



Bild 11: Rückansicht



Bild 12: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 16



Bild 13: Innenansicht



Bild 14: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 16



Bild 15: Innenansicht



Bild 16: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 16



Bild 17: Innenansicht



Bild 18: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 16

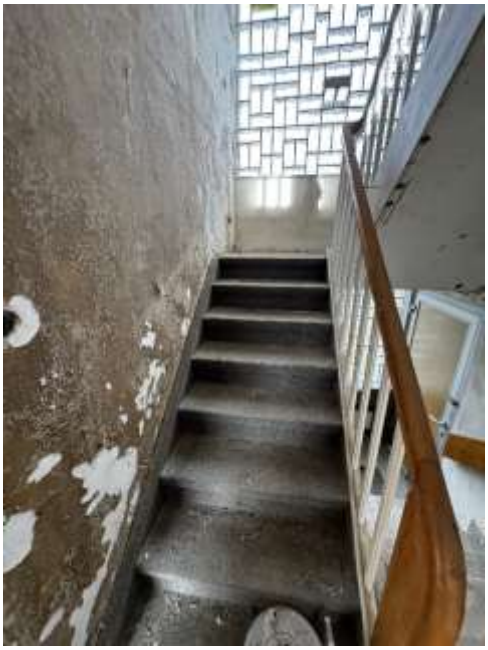


Bild 19: Innenansicht



Bild 20: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 16



Bild 21: Innenansicht



Bild 22: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 16



Bild 23: Innenansicht



Bild 24: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 16



Bild 25: Innenansicht

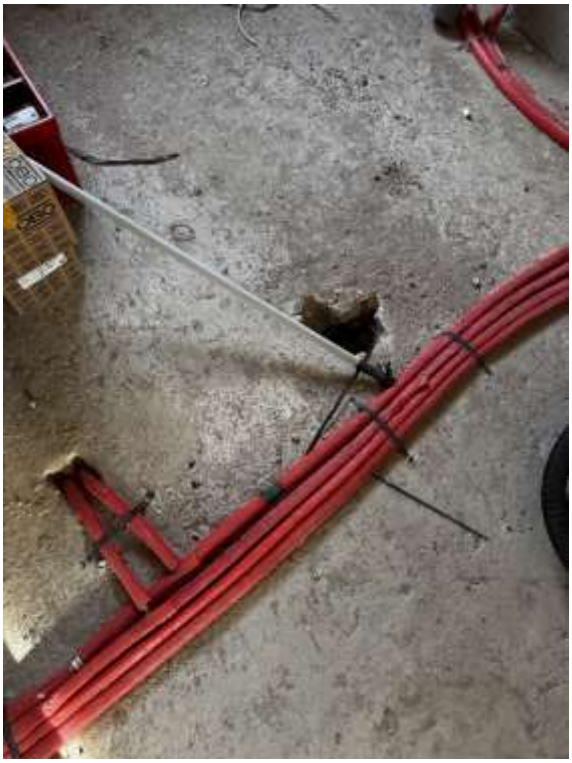


Bild 26: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 16



Bild 27: Innenansicht



Bild 28: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 16



Bild 29: Innenansicht



Bild 30: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

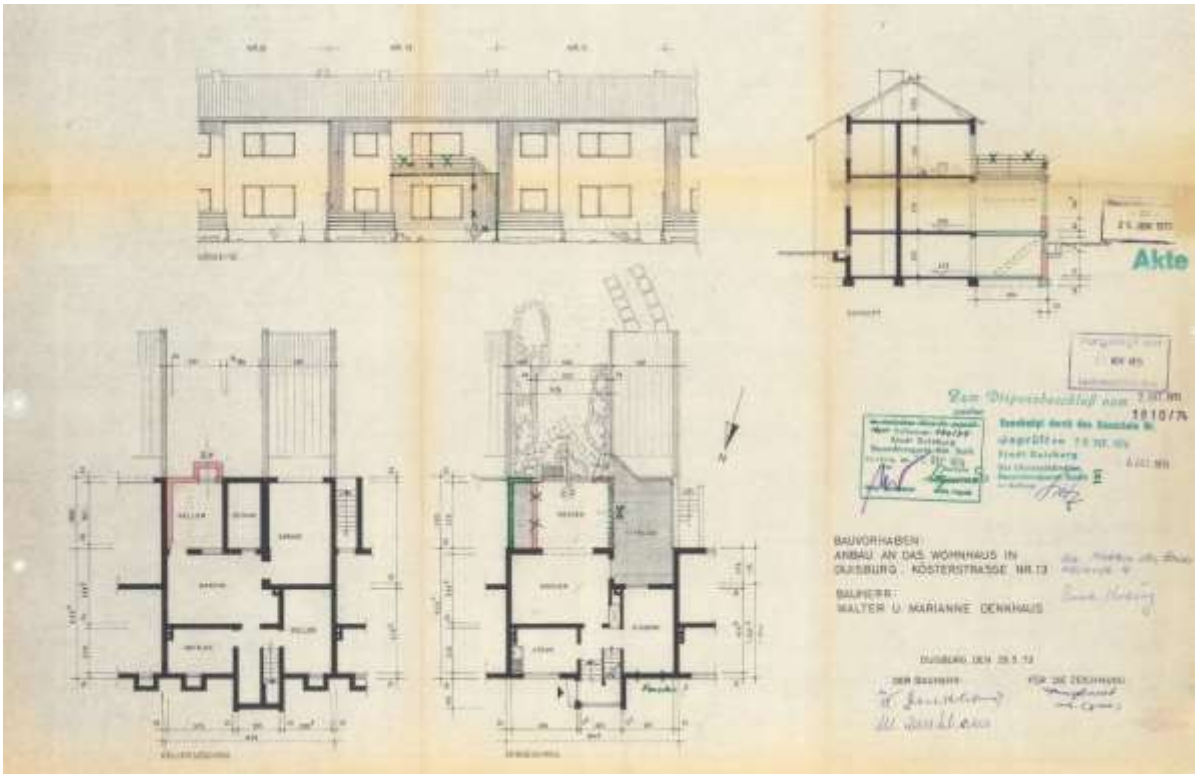
Seite 16 von 16



Bild 31: Innenansicht

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

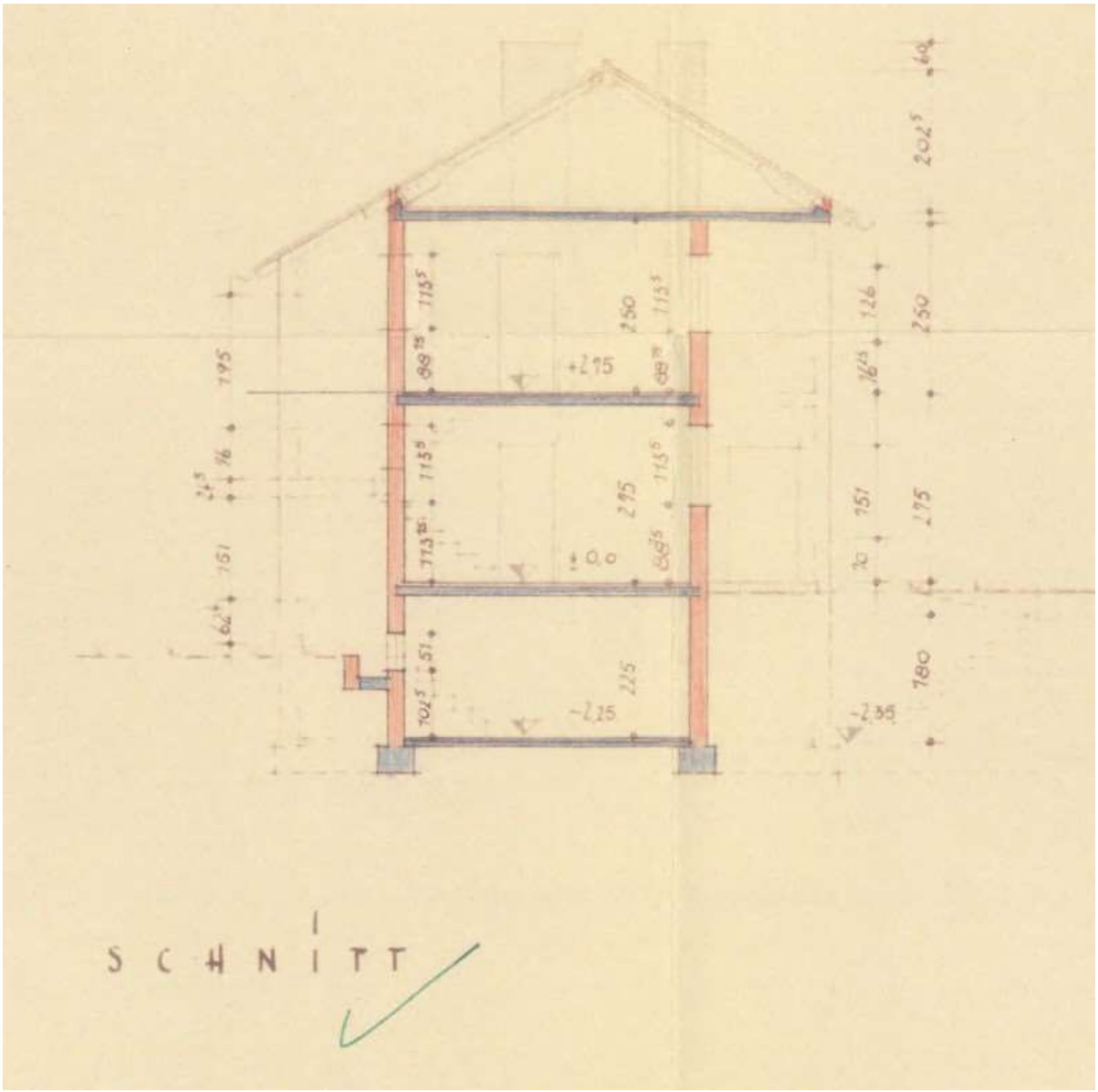
Seite 1 von 4



Grundriss Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

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

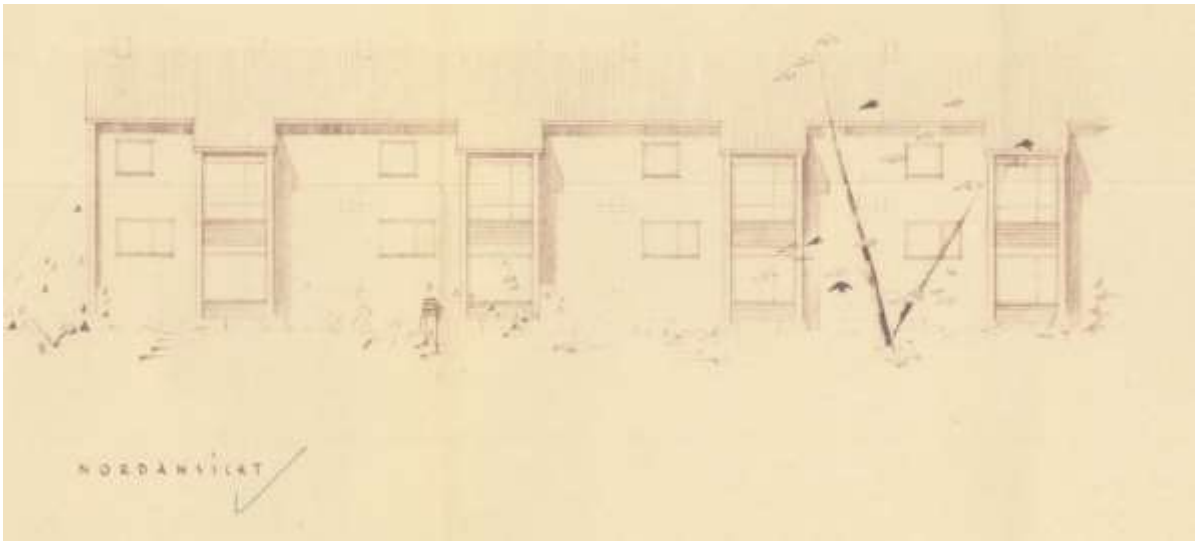
Seite 2 von 4



Schnitt Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

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

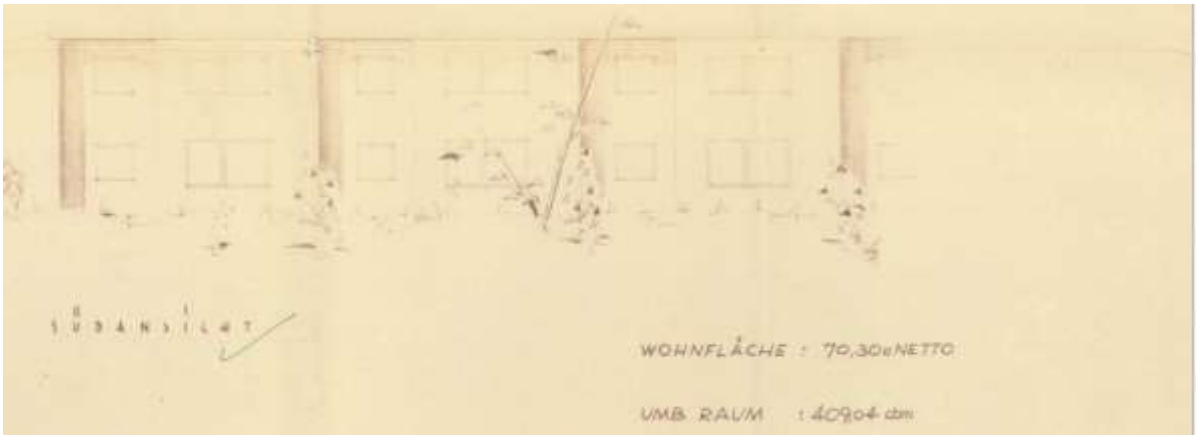
Seite 3 von 4



Nordansicht Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 4



Südansicht Quelle: digitale Bauakte Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

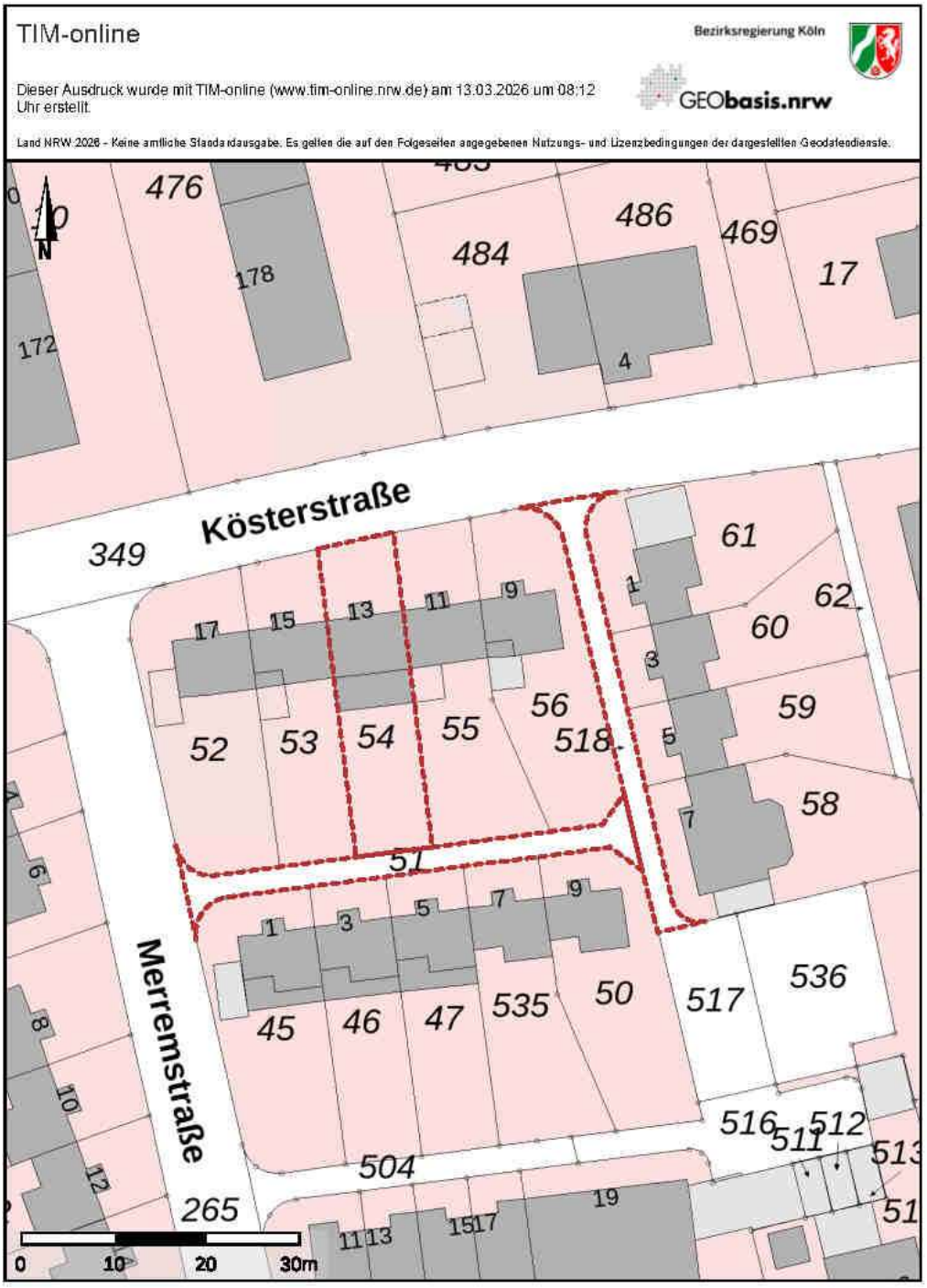
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



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-kartierung.nrw.de/

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 1

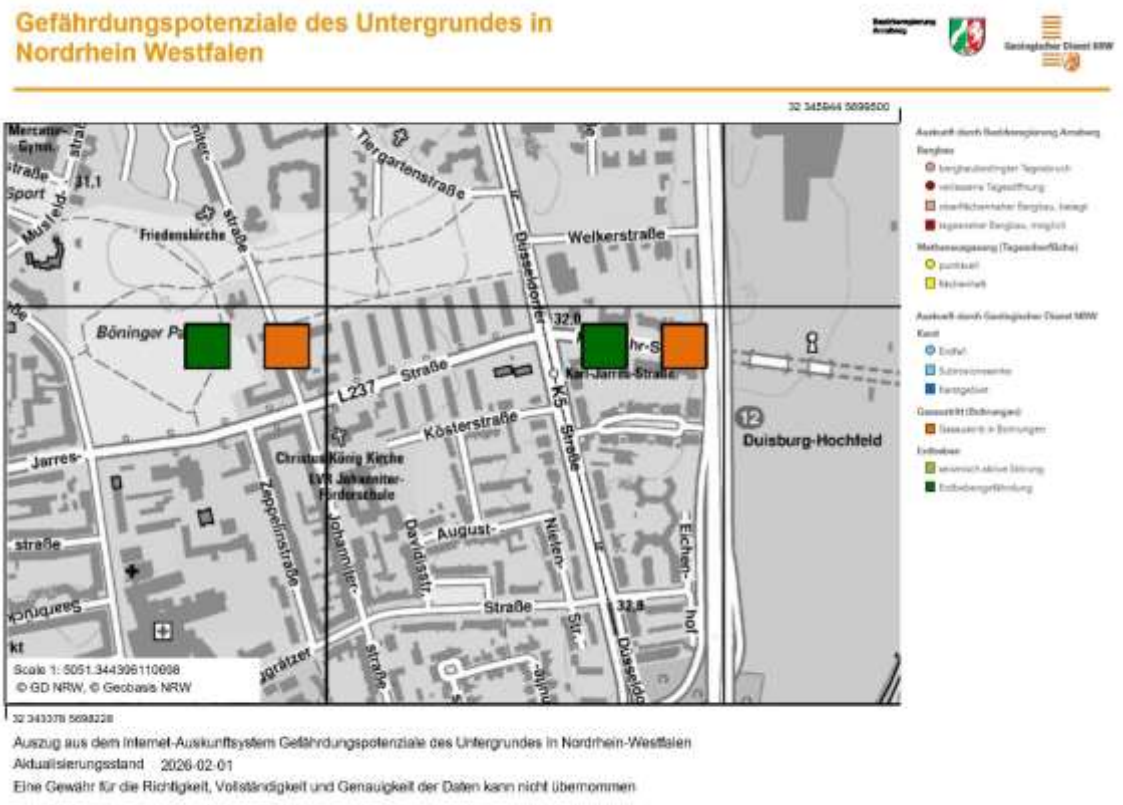
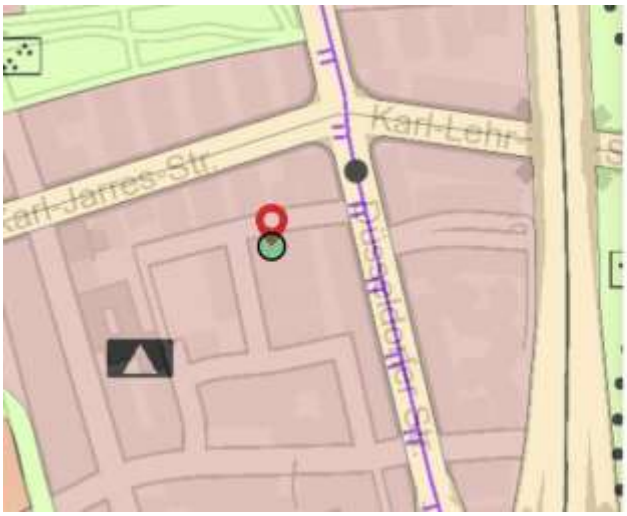


Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1



Quelle: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/FNP/#