# 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 102-26

# 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 11**



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

## 235.000 €.

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 | 15 |
| 2.8 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 15 |
| 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 | 17 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 17 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 18 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 19 |
| 3.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 19 |
| 3.2.6 | Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 19 |
| 3.3 | Bauzahlen | 20 |
| 3.4 | Nebengebäude | 21 |
| 3.5 | Außenanlagen | 21 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **22** |
| 4.1 | Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche | 22 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 22 |

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen ..... 22
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ..... 22
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren ..... 23
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren ..... 23
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ..... 23
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks ..... 24
4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“ ..... 25
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ..... 26
4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“ ..... 27
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 27
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ..... 27
4.4.3 Sachwertberechnung ..... 30
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung ..... 31
4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Anteilige Wegefläche“ ..... 37
4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ..... 38
4.5.2 Zusammenstellung der Bewertungsteilbereiche ..... 38
**5 Verkehrswert ..... 39**
**6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur ..... 40**
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... 40
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... 40
**7 Verzeichnis der Anlagen ..... 41**

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus |
| Objektadresse: | Kösterstraße 11<br>47053 Duisburg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Duisburg III,<br>Blatt 3136, lfd. Nr. 28 und 76 (Verkehrsfläche);<br><br>Grundbuch von Duisburg III,<br>Blatt 9214, lfd. Nr. 1 (Hausgrundstück) |
| Katasterangaben: | Gemarkung Duisburg, Flur 316, Flurstück 51, Fläche 133 m²;<br>zu bewertende Fläche 6,05 m²<br><br>Gemarkung Duisburg, Flur 316, Flurstück 518, Fläche 127 m²;<br>zu bewertende Fläche 5,77 m²<br><br>Gemarkung Duisburg, Flur 316, Flurstück 55, Fläche 324 m²;<br>zu bewertende Fläche 324 m² |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Nachlasspfleger:<br><br>Herr Rechtsanwalt<br>Bernd Becker<br>Dr.-Alfred-Herrhausen-Allee 12<br>47228 Duisburg<br><br>Auftrag vom 15.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer gem. 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)<br><br>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<br><br>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)<br>• Herr Wegmann (Unterzeichner) |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:<br><br>• Unbeglaubigte Auszüge aus den Grundbüchern von Duisburg, Blatt 3136 und Duisburg, Blatt 9214 (Ausdrücke vom 30.09.2025)<br><br>• Entwurf GbR Vertrag für die Verkehrsflächen<br><br>• Schreiben des Notar Rutert vom 21.07.2025<br><br>• Bestellungsurkunde zum Nachlasspfleger<br><br>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:<br><br>• 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)<br><br>• 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)<br><br>• ©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)<br><br>• ©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<br><br>• ©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)<br><br>• 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)<br><br>• Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/)<br><br>• Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/)<br><br>• Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/)<br><br>• 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

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. 6 m

mittlere Tiefe:
ca. 34 m

| Grundstück | Größe: |
|---|---|
| Flurst. Nr.: 55 | 316 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:<br>• Strom<br>• Wasser aus öffentlicher Versorgung<br>• Kanalanschluss<br>• Telefonanschluss<br>• Gasanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Es handelt sich um eine zweiseitige Grenzbebauung in Form eines Reihenmittelhauses.<br><br>Eine Besonderheit besteht in Form einer Grundstücks-GbR hinsichtlich der Flurstücke 51 und 518. Diese dienen als gemeinschaftliche Zufahrts- bzw. Verkehrsflächen.<br><br>Weitere besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten wurden dem Unterzeichner darüber hinaus nicht bekannt gemacht. Weitergehende Nachforschungen wurden nicht angestellt. |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):<br>**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:<br><br>• Erdbebengefährdung<br>• Gausaustritt in Bohrungen<br><br>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.<br><br>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.<br><br><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u><br>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 55 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 25.09.2025 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 9214 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:
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 516 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:<br>**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**).<br><br>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.<br><br>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 auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauplänen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Vorschriften wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

## 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 55, 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 Stichtag leer und war noch nicht vollständig geräumt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Einfamilienreihenmittelhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienreihenmittelhaus;<br>zweigeschossig;<br>unterkellert;<br>Satteldach ohne ausgebautes Dachgeschoss;<br>mit Unterflurgarage |
| Baujahr: | 1956 (gemäß Bauakte) |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor. |
| Außenansicht: | Fassade glatt verputzt und gestrichen |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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

Erdgeschoss:
Diele, Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Terrasse

Obergeschoss:
Diele, Bad, Schlafraum 1, Schlafraum 2

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

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Bauzeitraum entsprechend |
| Keller: | Kellerboden tlw. gefliest, tlw. Beton mit Zementestrich;<br>Kellerwände tlw. gefliest, tlw. verputzt und gestrichen; |

| | |
|---|---|
| | Nutzung der Kellerräume als Waschküche, Büro, Garage und Bad;<br>weitestgehend Holztüren zu den einzelnen Kellereinheiten; Stahltür zur Garage |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | weitestgehend Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Treppen: | Kellertreppe:<br>Beton mit Granit und Edelstahlgeländer und Edelstahlhandlauf<br><br>Geschosstreppe:<br>Treppe zum Wohnraum im EG:<br>Stahlbeton mit Granit und hochwertigem Edelstahlgeländer mit Glaselementen und Edelstahlhandlauf<br><br>Treppe vom EG ins 1. OG:<br>Offen gestaltete Geschosstreppe ins Obergeschoss mit Stufen aus Holz |
| Hauseingangsbereich: | Hauseingangstür aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Lichtausschnitt sowie Eingangsüberdachung aus Glas. |
| Dach: | Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung;<br>Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech;<br>Straßenseitig ein Dachlukenfenster |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | Elektroinstallation mit mehreren Steckdosen;<br>jeweils ein Lichtauslass pro Raum |
| Heizung: | Gastherme (neueren Baujahrs) |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);<br>Bad im 1.OG ohne Lüftung;<br>Bad im Kellergeschoss mit Fensterlüftung |
| Warmwasserversorgung: | Wasseraufbereitung über Durchlauferhitzer |

## 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | tlw. Fliesen, weitestgehend Laminat |
| Wandbekleidungen: | tlw. verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert und gestrichen |
| Deckenbekleidungen: | überwiegend verputzt und gestrichen |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen und tlw. mit Rollläden;<br>Kellerfenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung |
| Türen: | Zimmertüren aus Holz in Futter und Bekleidung mit zeitgemäßen Schlössern und Beschlägen. |
| sanitäre Installation: | Das Badezimmer im Kellergeschoss ist deckenhoch hell gefliest mit umlaufender Bordüre. Sanitäre Installationen in Form von<br>• Eckbadewanne und Einbaudusche<br>• Waschtisch<br>• Hänge-WC mit Unterputzspülkasten<br>Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.<br>Das innenliegende Badezimmer im Dachgeschoss ist deckenhoch gefliest mit umlaufender Bordüre. Sanitäre Installationen in Form von<br>• Einbaudusche<br>• Waschtisch<br>• Hänge-WC mit Unterputzspülkasten<br>Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. |
| besondere Einrichtungen: | Einbauküche (ohne Wertansatz) |
| Grundrissgestaltung: | Die Grundrissgestaltung entspricht dem Baujahr und ist als zeittypisch zu bezeichnen. Sie erfüllt jedoch nicht mehr die heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnraumaufteilung.<br>Zudem ist die vorhandene Wohnfläche für ein Einfamilienreihenmittelhaus als unterdurchschnittlich zu bewerten und schränkt die nachhaltige Nutzbarkeit sowie die Marktgängigkeit des Objekts ein. |

## 3.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | • Hauseingangsüberdachung<br>• Terrasse |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | durchschnittlich |
| Bauschäden und Baumängel: | Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: |

- unfachmännisch ausgeführte Fliesenarbeiten mit Frost- und Feuchtigkeitsschäden auf der Terrasse
- Feuchtigkeitsmerkmale mit Schimmelbildung im Badezimmer im 1.OG
- Putz- und Anstrichschäden an der Fassade und den Fenstern

wirtschaftliche Wertminderungen:

Die für das Baujahr typische, jedoch aus heutiger Sicht nicht mehr marktgerechte Grundrissgestaltung sowie die insgesamt geringe Wohnfläche führen zu einer nachhaltigen wirtschaftlichen Wertminderung des Objekts.

Die eingeschränkte Flächengröße und die funktional überholte Raumstruktur entsprechen nicht den aktuellen Marktanforderungen an ein zeitgemäßes Einfamilienreihenmittelhaus. Dies wirkt sich sowohl auf die Drittverwendungsfähigkeit als auch auf die Nachfragefähigkeit am örtlichen Immobilienmarkt negativ aus.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist daher von einer eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. Potenzielle Erwerber müssen entweder funktionale Einschränkungen akzeptieren oder umfassende Umbaumaßnahmen einplanen. Beide Aspekte führen regelmäßig zu Preisabschlägen gegenüber vergleichbaren, zeitgemäß geschnittenen Objekten mit marktüblicher Wohnfläche.

Die beschriebenen Faktoren sind somit wertrelevant und im Rahmen der Wertermittlung als objektspezifische, wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude vermittelt aus der Außenansicht einen insgesamt weniger gepflegten Eindruck. Dies betrifft insbesondere die Fassadengestaltung sowie den optischen Zustand der äußeren Bauteile. Zusätzlich verstärkt die ungepflegte Garten- und Außenanlage diesen Eindruck, da die Freiflächen einen vernachlässigten Zustand aufweisen und somit die Gesamtwirkung des Grundstücks beeinträchtigen.

Im Innenbereich stellt sich die Situation hingegen abweichend dar. Die Räume vermitteln einen überwiegend gepflegten und ordentlichen Gesamteindruck. Hinweise auf einen wesentlichen Instandhaltungsstau waren im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar.

In der Gesamtbetrachtung ist daher zwischen einer optisch nachteiligen Außenwirkung – einschließlich der Außenanlagen – und einem im Innenbereich ordentlichen Erhaltungszustand zu differenzieren. Die eingeschränkte Außenwirkung kann sich jedoch marktpsychologisch wertmindernd auswirken.

## 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. 6,4 m x ca.8,50 m

Die wertrelevante Geschossfläche wurde mit ca. 108 m² ermittelt. Bei einer Grundstücksgröße von 324 m² entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,33.

Wohnfläche
ca. 79 m² inkl. einer anteiligen Terrassenfläche

Nutzfläche
ca. 40 m²

Bruttogrundfläche (BGF):
225 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 11 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 | | 9214 | | 1 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche | anteilig | zu bewertende Fläche | |
| Duisburg | 316 | 55 | 324 m² | | 324 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 | Einfamilienreihenmittelhaus | 324 m² |
| Anteilige Wegefläche | Wegeflächen | 11,82 m² |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen | | 335,82 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) | = | 0,3 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Grundstücksfläche (f) | = | Gesamtgrundstück = 335,82 m²<br>Bewertungsteilbereich = 324 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**<br>(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 | 0,33 | × | 0,910 | E2 |
| Fläche (m²) | keine Angabe | 0 | × | 1,000 | |
| Vollgeschosse | II | II | × | 1,000 | |
| Tiefe (m) | 30 | 34,5 | × | 1,000 | E3 |

| | | |
|---|---|---|
| **vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | **= 311,58 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | 311,58 €/m² | |
| Fläche | × 324 m² | |
| **beitragsfreier Bodenwert** | **=** 100.951,92 €<br>**rd. 101.000,00 €** | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **101.000 €.**

### 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)** | = | 564,00 €/m² BGF |
| **Berechnungsbasis** | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 225,00 m² |
| **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile** | + | 7.500,00 € |
| **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010** | = | 134.400,00 € |
| **Baupreisindex** (BPI) 21.01.2026 (2010 = 100) | x | 190,6/100 |
| **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag** | = | 256.166,40 € |
| **Regionalfaktor** | x | 1,000 |
| **Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag** | = | 256.166,40 € |
| **Alterswertminderung** | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 30 Jahre |
| • prozentual | | 62,50 % |
| • Faktor | x | 0,375 |
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | = | 96.062,40 € |

| | | |
|---|---|---|
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)** | | **96.062,40 €** |
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** | + | **3.842,50 €** |
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | **=** | **99.904,90 €** |
| **beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **101.000,00 €** |
| **vorläufiger Sachwert** | **=** | **200.904,90 €** |
| **Sachwertfaktor** | × | **1,35** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | – | **13.561,08 €** |
| **marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“** | **=** | **257.660,54 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **27.000,00 €** |
| **Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“** | **=** | **230.660,54 €** |
| | **rd.** | **231.000,00 €** |

### 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.

**Herstellungskosten**

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

**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 | 23,0 | 128,80 |
| 3 | 640,00 | 62,5 | 400,00 |
| 4 | 775,00 | 14,5 | 112,38 |
| 5 | 965,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 641,18<br>gewogener Standard = 3,0<br>(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard) | | | |

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

| | | |
|---|---|---|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 641,18 €/m² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV | | |
| • eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG | × | 0,880 |
| **NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** | = | 564,24 €/m² BGF |
| | rd. | 564,00 €/m² BGF |

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

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

Gebäude: Einfamilienreihenmittelhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|---|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) | |
| Ausbau Keller | 7.500,00 € |
| Besondere Bauteile | 0,00€ |
| Besondere Einrichtungen | 0,00€ |
| Summe | 7.500,00 € |

**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. (96.062,40 €) | 3.842,50 € |
| Summe | 3.842,50 € |

**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.

In diesem Fall wird die Restnutzungsdauer sachverständig auf 30 Jahre geschätzt.

**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.

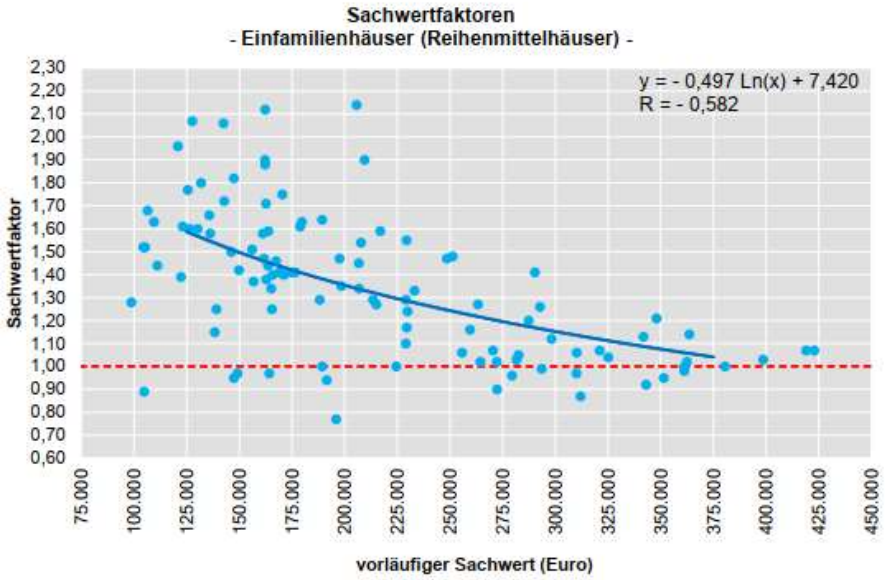
Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Werte für Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) ergeben sich aus der folgenden Grafik (Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025, S. 43):



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 1,35 für marktüblich und angemessen.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Bei der Bewertung wurden die allgemeinen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks bereits im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts berücksichtigt. Darüber hinaus sind objektspezifische Besonderheiten zu würdigen, die vom üblichen Grundstücksmarktverhalten abweichen und sich wertbeeinflussend auswirken können.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine wertrelevante Beeinträchtigung durch die Situation des unmittelbar angrenzenden Nachbargebäudes. Dort bestehen derzeit bauliche Probleme, die zu einer behördlichen Stilllegungsverfügung sowie einer Ersatzvornahmeverfügung durch die Stadt Duisburg geführt haben. Zudem steht das Nachbarobjekt aktuell zum Verkauf, sodass die zukünftige Entwicklung und Nutzung derzeit nicht abschließend absehbar ist.

Aus Sicht eines potenziellen Erwerbers führt diese Situation zu einer erhöhten Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Nachbarschaftssituation sowie möglicher weiterer baulicher Maßnahmen oder Beeinträchtigungen. Unter Berücksichtigung dieser marktseitig wahrnehmbaren 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 (271.221,62 €) | -13.561,08 € |
| Summe | -13.561,08 € |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Abschätzung des Werteinflusses vorhandener Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in der Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für Investitions- oder Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder einzelne Gewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. Das bedeutet, dass die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vom Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht zu leisten und auch nicht geschuldet ist.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher keine Kostenberechnungen, Kostenanschläge, Kostenermittlungen oder Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276-1 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen zur Erreichung des angestrebten Hauptzwecks des beauftragten Gutachtens, nämlich der Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Bauschäden | | -12.000 € |
| • Putz- und Anstrichschäden an der Fassade und den Fenstern sowie Feuchtigkeitsschäden an der Terrasse | -10.000 € | |
| • Mangelhafte Entlüftungssituation im Badezimmer 1.OG | -2.000 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -15.000 € |
| • unwirtschaftliche Grundrisse | -15.000 € | |
| Summe | | -27.000 € |

Erläuterung:

**Zu Putz- und Anstrichschäden an der Fassade und den Fenstern sowie Feuchtigkeitsschäden an der Terrasse:**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden verschiedene bauliche Mängel festgestellt, die über den üblichen altersbedingten Instandhaltungsbedarf hinausgehen und daher als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) zu berücksichtigen sind.

Hierzu zählen insbesondere Putz- und Anstrichschäden an der Fassadenfläche sowie an den Fenstern. Darüber hinaus wurden im Bereich der Terrasse Feuchtigkeitsschäden festgestellt, die auf eine unzureichende Abdichtung bzw. eine mangelhafte Entwässerung hinweisen können. Die festgestellten Schäden führen zu einem kurzfristigen Instandsetzungsbedarf.

Zur Berücksichtigung dieser wertrelevanten Mängel wurde im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Kostenansatz für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 10.000 € wertmindernd berücksichtigt. Die Höhe des Ansatzes basiert auf einer sachverständigen Schätzung unter Berücksichtigung des Umfangs der festgestellten Schäden.

**Zur mangelhaften Entlüftungssituation im Badezimmer 1.OG:**

Im Badezimmer im 1. Obergeschoss wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung eine mangelhafte Entlüftungssituation festgestellt. Die vorhandene Lüftung ist unzureichend, wodurch sich Feuchtigkeit im Raum anreichert. Infolge dessen sind bereits Schimmelbildungen im Bereich der Wand- bzw. Deckenflächen erkennbar.

Zur nachhaltigen Beseitigung der Problematik ist neben der Schimmelbeseitigung voraussichtlich auch eine Verbesserung der Lüftungssituation (z. B. durch Einbau bzw. Erneuerung einer geeigneten Entlüftungseinrichtung sowie begleitende Instandsetzungsarbeiten) erforderlich.

Zur Berücksichtigung dieses wertrelevanten Mangels wurde im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Kostenansatz für erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 2.000 € wertmindernd angesetzt. Die Höhe basiert auf einer sachverständigen Schätzung unter Berücksichtigung des festgestellten Schadensumfangs.

**Zu den unwirtschaftlichen Grundrisse:**

Die Grundrissgestaltung des Gebäudes entspricht im Wesentlichen dem Baujahr und weicht in mehreren Punkten von heutigen Wohnstandards ab. Insbesondere ist die Gesamtwohnfläche von lediglich ca. 79 m² für ein Einfamilienreihenmittelhaus vergleichsweise gering und führt zu funktionalen Einschränkungen der Nutzbarkeit. Die Raumaufteilung ist insgesamt als wenig wirtschaftlich und nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.

Aus Sicht des Grundstücksmarktes führt eine derart geringe Wohnfläche in Verbindung mit einer nicht optimalen Grundrissstruktur zu einer eingeschränkten Käufergruppe, da die Nachfrage sich überwiegend auf Objekte mit größeren und flexibler nutzbaren Wohnflächen richtet. Eine wirtschaftlich sinnvolle Grundrissanpassung ist aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur nur eingeschränkt möglich.

Unter Berücksichtigung dieser marktseitigen Einschränkung wurde im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Abschlag in Höhe von 15.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt. Die Höhe des Ansatzes basiert auf einer sachverständigen Einschätzung der eingeschränkten Marktgängigkeit des Objekts.

## 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<br>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**<br>(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** | **=**<br>**rd.** | 4.047,17 €<br>**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 | 231.000 € |
| Anteilige Wegefläche | 4.000 € |
| Summe | 235.000 € |

# 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. **235.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Kösterstraße 11

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Duisburg III | 3136 | 28 und 76 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Duisburg | 316 | 51, 518 |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Duisburg III | 9214 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Duisburg | 316 | 55 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 mit rd.

**235.000 €**

**in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend 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 19



Bild 1: Umgebungsbebauung



Bild 2: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 19



Bild 3: Vorderansicht



Bild 4: Vorderansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 19



Bild 5: Vorderansicht



Bild 6: Hauseingang

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 19




Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Fenster mit Anstrichschäden

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 19



Bild 9: Kellerfenster mit Putz- und Anstrichschänden an der Fassade



Bild 10: Hauseingangstür

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 19



Bild 11: Treppenhaus mit Kellertreppe



Bild 12: Innenansicht Keller

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 19

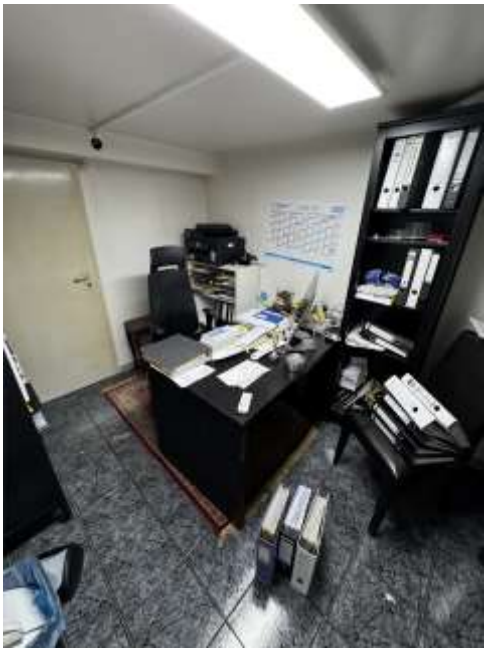


Bild 13: Innenansicht Keller



Bild 14: Innenansicht Keller

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 19



Bild 15: Innenansicht Bad im Keller



Bild 16: Innenansicht Bad im Keller

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 19



Bild 17: Innenansicht Wohnzimmer



Bild 18: Innenansicht Wohnzimmer

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 19



Bild 19: Innenansicht Wohnzimmer



Bild 20: Innenansicht Durchgang zur Küche

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 19



Bild 21: Innenansicht Küche



Bild 22: Innenansicht Küche

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 19



Bild 23: Innenansicht 1. OG



Bild 24: Innenansicht 1.OG

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 19



Bild 25: Innenansicht Bad 1.OG



Bild 26: Innenansicht Bad 1.OG

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 19



Bild 27: Schadenbild Innenansicht Bad 1.OG



Bild 28: Innenansicht Zimmer 1.OG

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 19



Bild 29: Innenansicht Spitzboden



Bild 30: Terrasse

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 19



Bild 31: Rückansicht



Bild 32: Zufahrt Unterflurgarage

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 19



Bild 33: Rückansicht mit Garten



Bild 34: Schadenbild Terrasse

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 19



Bild 35: Rückansicht Zugang zur Terrasse



Bild 36: Schadenbild Terrasse

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 19



Bild 37: Schadenbild Terrasse

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

Seite 1 von 5

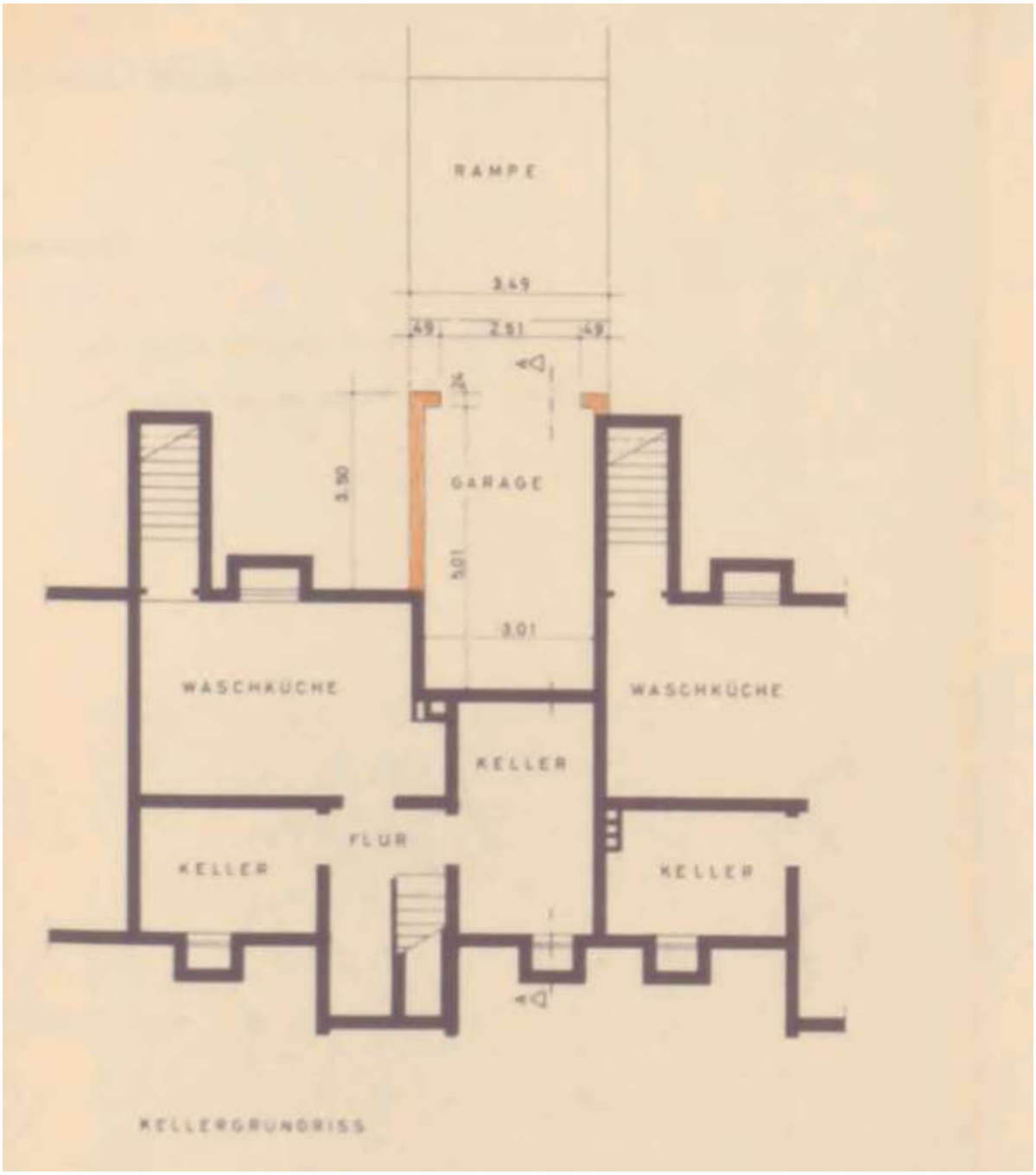



Bild 1: Grundriss Kellergeschoss Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 5

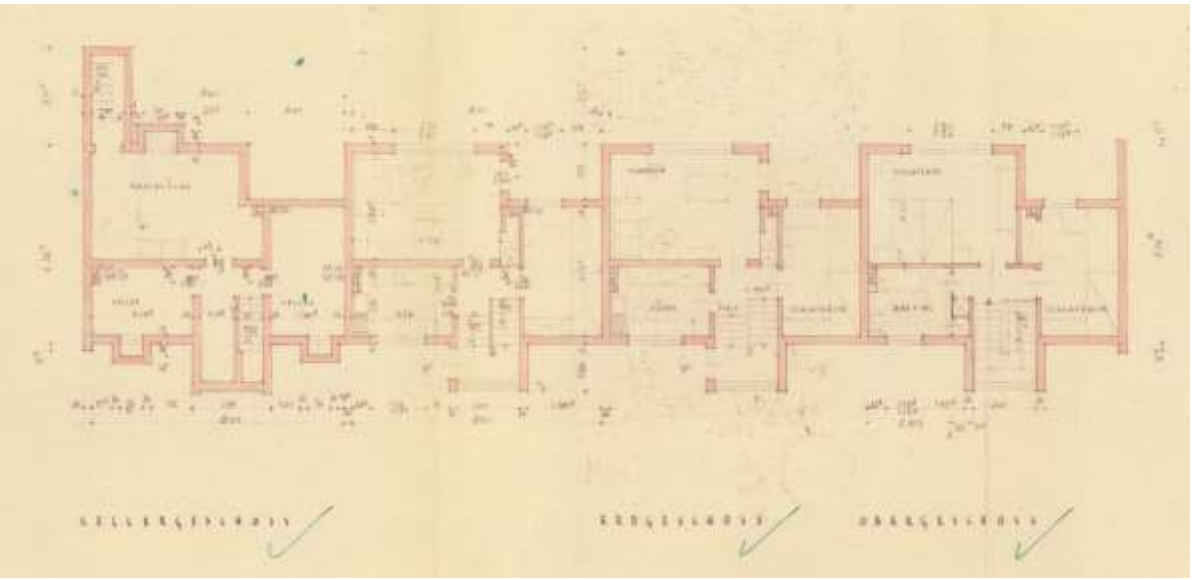


Bild 2: Keller Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 5

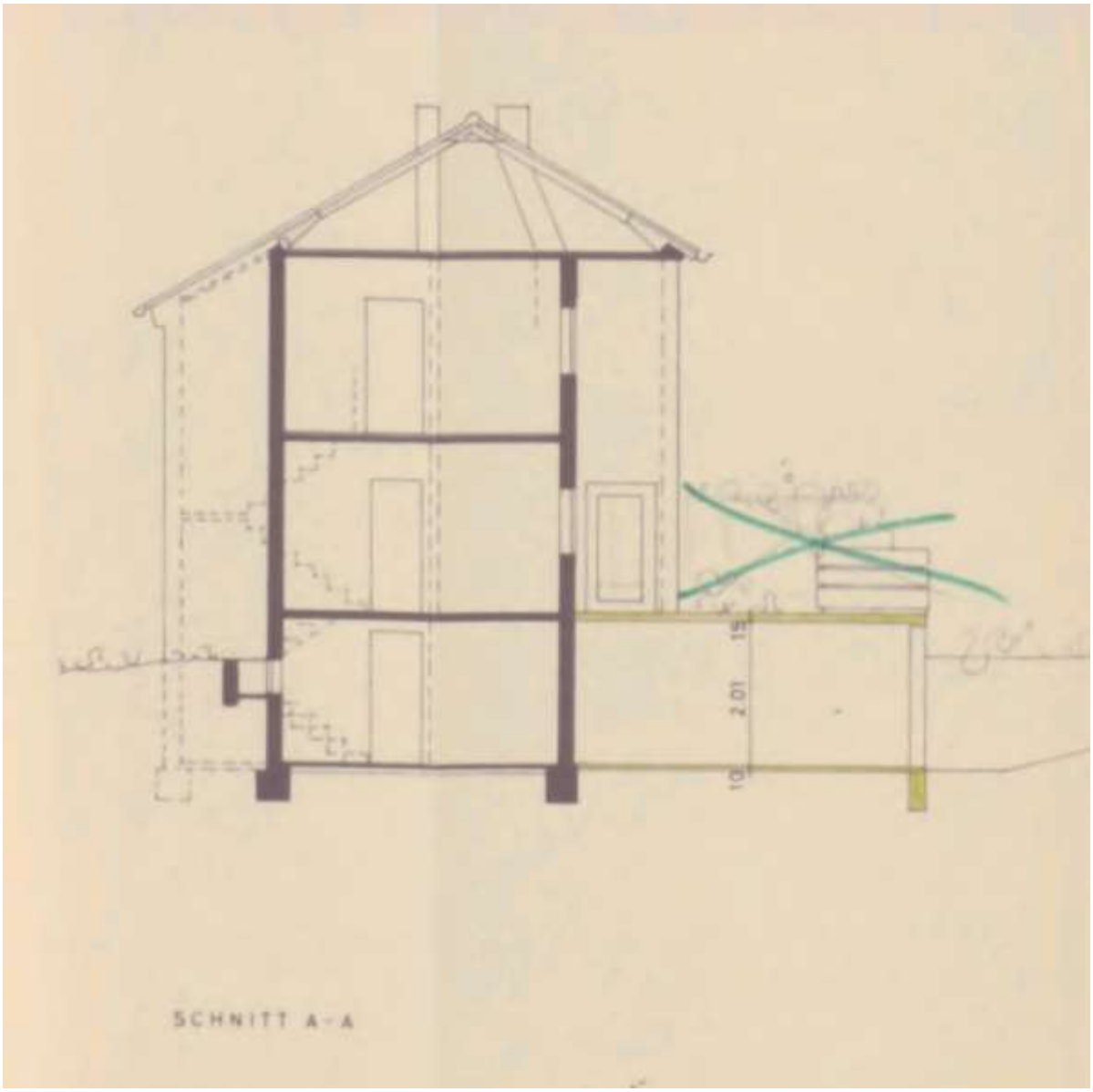



Bild 3: Schnitt A-A Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 5

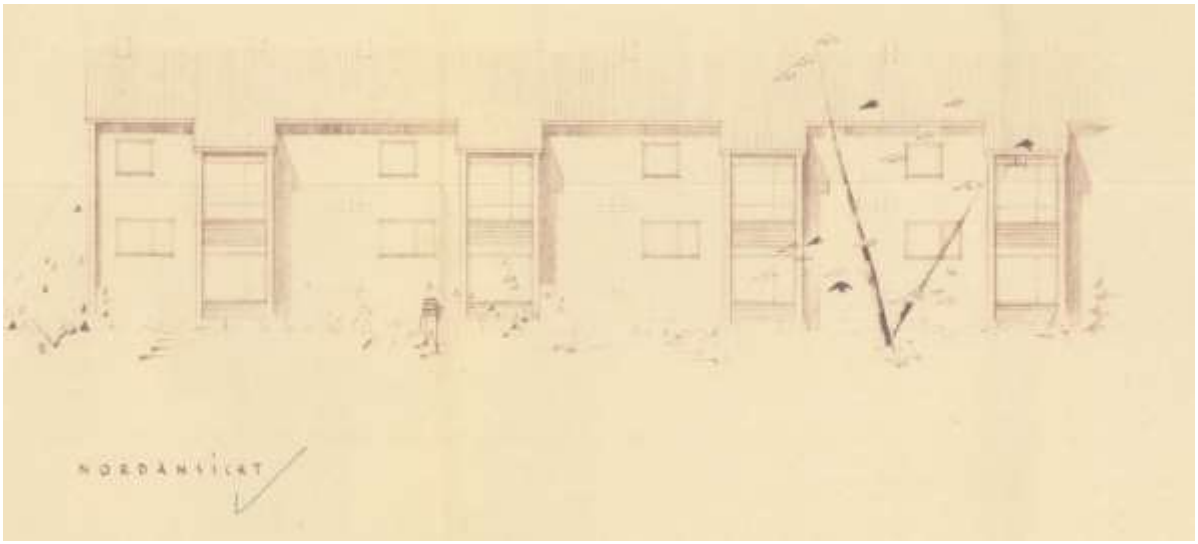



Bild 4: Nordansicht Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 5 von 5

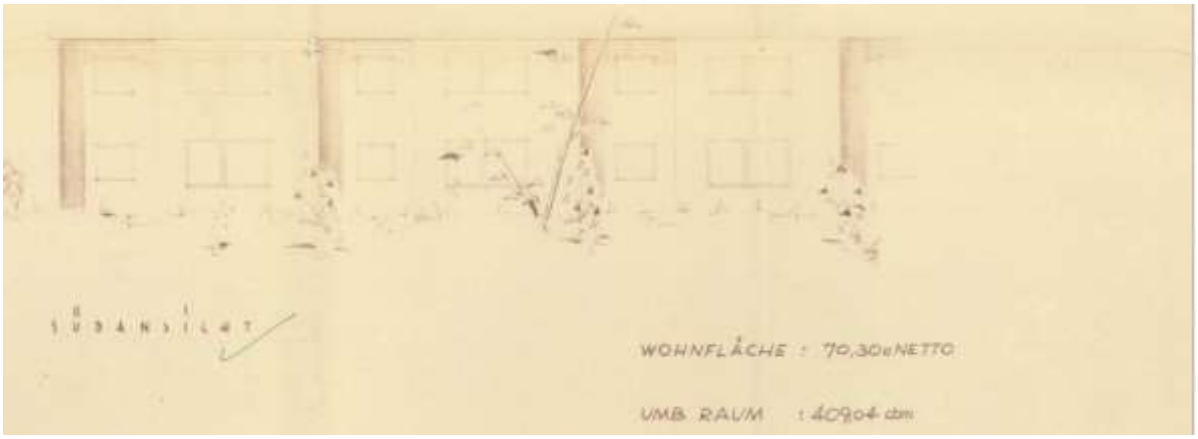



Bild 5: Südansicht Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg

## Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2




Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

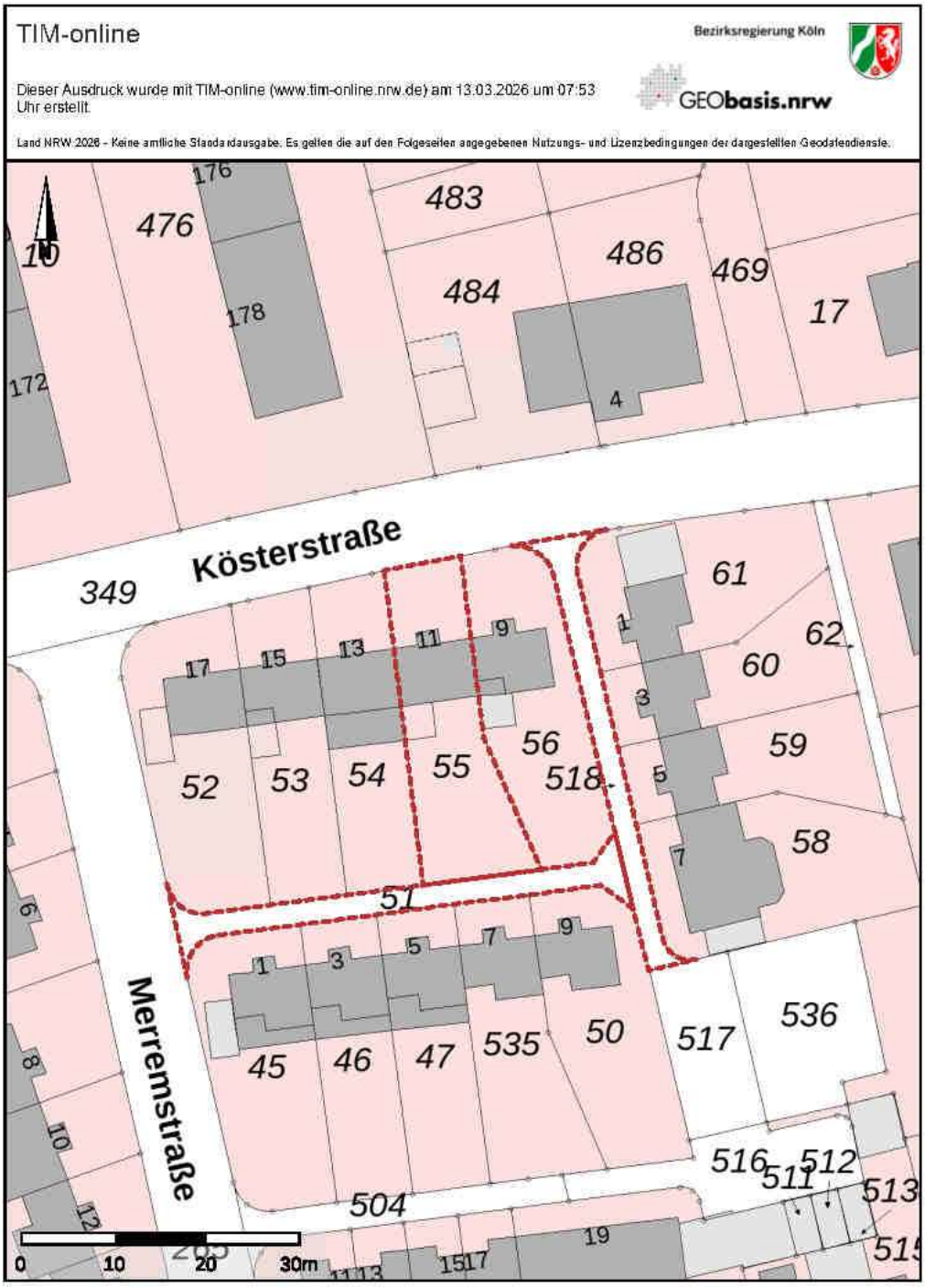
Seite 2 von 2




Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1




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

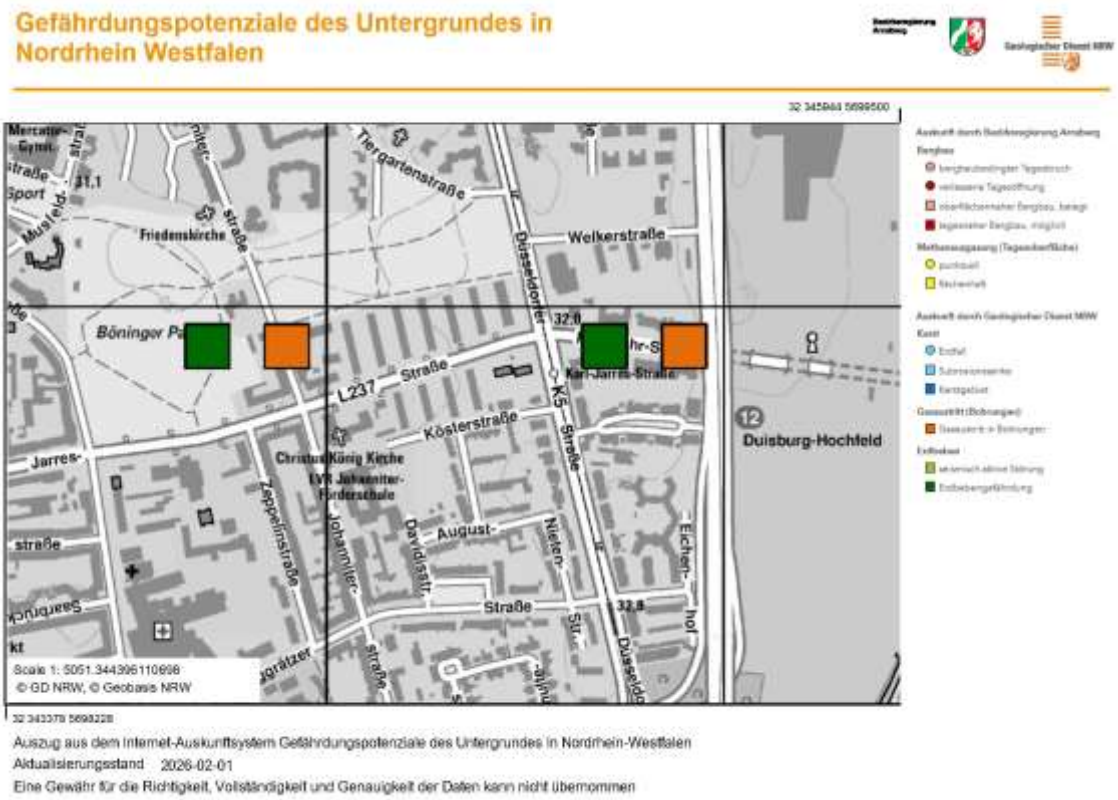
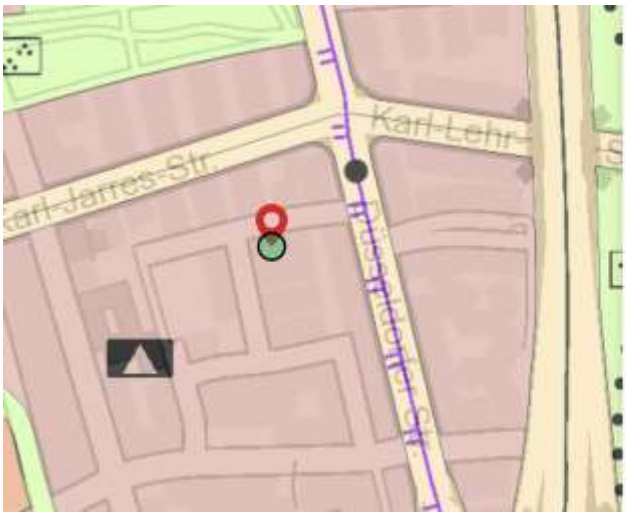



Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

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

Seite 1 von 1







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