



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

kernsanierungsbedürftigen Doppelhaushälfte **nebst angren-**
zendem (ehemaligen) Stall **bebaute Grundstück** mit der
katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“

Franz-Wieder-Straße 7

47226 DUISBURG

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)



Der **Verkehrswert/Marktwert** des Grundstücks wurde zum
Stichtag 06. Mai 2025 ermittelt mit

rd. 46.000,- €
(Teilinnenbesichtigung)

Ausgefertigt am 30. Juli 2025

Internetversion

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

Bewertungsobjekt : das mit einer **kernsanierungsbedürftigen** Doppelhaushälfte
nebst angrenzendem (ehemaligen) Stall bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“

Postalische Anschrift : Franz-Wieder-Straße 7
47226 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)

Auftraggeber : Amtsgericht Duisburg
Kardinal-Galen-Straße 124-132
47058 Duisburg

Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rah-
men eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des
Beschlusses des Amtsgerichts Duisburg vom

02. Januar 2025

**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen
Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der
schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**

Aktenzeichen des
Sachverständigen : 250005AD

Aktenzeichen des
Auftraggebers : 653 K 39/24

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen :

- Behördliche Auskünfte
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom
22. Januar 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des
geltenden Planungsrechts vom 23. Januar 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Er-
schließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 29. Ja-
nuar 2025
- schriftliche Mitteilung bezüglich der Inanspruchnahme
von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbin-
dungen der Stadt Duisburg vom 23. Januar 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des
Denkmalschutzes vom 30. Januar 2025 nebst ergänzen-
der fernmündlicher Auskunft vom 28. Juli 2025
- Gestaltungsfibel für den Denkmalbereich „Margarethen-
siedlung“ der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2004
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der
Stadt Duisburg vom 28. Januar 2025
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt
Duisburg vom 31. Januar 2025

- Grundbuchauszug vom 08. Mai 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2025
- digitale Bauakte der Stadt Duisburg
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 06. Mai 2025 (Teilinnenbesichtigung)

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte lediglich in Teilbereichen durchgeführt werden, so dass der Eindruck der in Augenschein genommenen Räumlichkeiten als charakteristisch zu betrachten ist und somit auf die nicht besichtigten Bereiche (Kellergeschoss, Badezimmer im Erdgeschoss (ehemaliger Stall)), ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, übertragen werden kann.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition die Durchführung einer vollständigen Innenbesichtigung empfohlen. Für die nicht besichtigten Räumlichkeiten wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Wertermittlungstichtag : 06. Mai 2025

Qualitätstichtag : 06. Mai 2025

Allgemeine Hinweise:

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	12
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Immissionen.....	14
3.8.	Erschließung	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	16
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht	16
4.3.	Denkmalschutz	16
4.3.1.	Allgemein	16
4.3.2.	Auskunft der Denkmalbehörde der Stadt Duisburg	17
4.3.3.	Auszug aus der Liste der Denkmalbereiche in Duisburg	18
4.3.4.	Gestaltungsfibel „Margarethensiedlung“ aus dem Jahre 2004	18
4.3.5.	Fazit aufgrund des Denkmalschutzes.....	18
4.4.	Baulasten.....	20
4.5.	Altlastenkataster	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	24
6.3.	Raumprogramm	25
6.4.	Energetische Qualität	25
6.5.	Baubeschreibung	25
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	25
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	26
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	27
6.5.3.1.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	27
6.5.4.	Außenanlagen	28
6.5.5.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	28
7.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	29

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	30
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	30
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	30
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	30
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	31
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	31
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	32
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	32
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	35
9.1.	Bodenrichtwert.....	35
9.2.	Bodenwertermittlung.....	36
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	37
10.	Sachwertverfahren	39
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	39
10.2.	Sachwertermittlung	42
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	43
11.	Verkehrswertermittlung	46
12.	Schlussbestimmung.....	48
13.	Verzeichnis der Anlagen	49

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

kernsanierungsbedürftigen Doppelhaushälfte nebst angrenzendem (ehemaligen) Stall bebaute Grundstück mit der

katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“

Franz-Wieder-Straße 7

47226 DUISBURG

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)

zum Wertermittlungstichtag

06. Mai 2025

(Teilinnenbesichtigung)

Bodenwert	=	38.000 €
(77.100 € + 3.600 €		
(§ 40 ImmoWertV 21)		

Sachwert	=	46.000 €
(§ 35 ImmoWertV 21)		

Verkehrswert	=	<u>46.000 €</u>
(§ 194 BauGB)		

in Worten:

SECHSUNDVIERZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einer kernsanierungsbedürftigen Doppelhaushälfte
nebst angrenzendem (ehemaligen) Stall bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“

Postalische Anschrift : Franz-Wieder-Straße 7
47226 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 08. Mai 2024 in unbeglaubigter
Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 6259**, wie folgt verzeichnet:

Ifd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Rheinhausen</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>6</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>920</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Hf.</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Franz-Wieder-Straße 7</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>205 m²</i>

anrechenbare	
Gesamtfläche	: 205 m²

Hinweise	:	Die Gesamtfläche wurden am 22. Januar 2025 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg schriftlich bestätigt!
----------	---	---

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

Ifd. Nr. 1	:	Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen) für die Fried. Krupp Hüttenwerke Aktiengesellschaft, Bochum.</i>	
		<i>Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. November 1979 mit Rang vor dem Recht Abteilung III Nr. 1. am 25. August 1980.</i>	

Ifd. Nr. 2	:	Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung aus dem Wiederkaufsrecht für die Fried. Krupp Hüttenwerke Aktiengesell- schaft, Bochum.</i>	

Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. November 1979 mit Rang nach dem Recht Abteilung III Nr. 1. am 25. August 1980.

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 653 K 39/24).
Eingetragen am 06.05.2024.

Hinweis:

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß **unberücksichtigt** und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahren (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachten unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 23. Januar 2025 unterliegt die hier zur Bewertung anstehende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Rheinhausen	Flur	:	6
Flurstück	:	920	Lage	:	Franz-Wieder-Straße 7 47226 Duisburg

nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Im Schnittpunkt zweier Regionen, der Region Niederrhein sowie der Rhein-Ruhr-Region, dem so genannten Ruhrgebiet, gelegen ist die kreisfreie Stadt Duisburg dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Oberzentrum geführt. Sie gehört zu den fünfzehn größten Städten der Bundesrepublik Deutschland und befindet sich, mit einer Fläche von rd. 232,82 km², geographisch rechts- sowie linksrheinisch am westlichen Rande des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Duisburger Stadtgebiet grenzt südlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf, nördlich an die Stadt Dinslaken, östlich an die Städte Mülheim und Oberhausen sowie westlich an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg an. Es umfasst 46 Ortsteile, welche zu sieben Stadtbezirken zusammengeschlossen sind.

In Duisburg leben rd. 508.000 Einwohner, davon rd. 126.200 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 25,4 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat Mai 2025 rd. 13,3 % und ist somit oberhalb des Landes- (7,8 %) und des Bundesdurchschnittes (6,2 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum: 28. Juli 2025).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg ist seit Beginn der 90er Jahre negativ verlaufen. Der Landesbetrieb für Information und Technik NRW prognostiziert des Weiteren ein Absinken der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2040 auf ca. 463.000 Einwohner.

Eine günstige geographische Lage, auch aus europäischer Sicht, sowie eine gute Verkehrsanbindung per Wasser, Schiene, Straße und Flughafen machen die Stadt zu einer der Logistikkdrehscheiben innerhalb Europas. Nicht zuletzt der Duisburger Binnenhafen, einer der bedeutendsten in der Welt und der größte innerhalb Europas, gilt als wichtiger Hinterland-Hub der großen Seehäfen Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen.

Das heutige Stadtbild wird ferner geprägt durch die in Duisburg ansässige Stahlindustrie mit ihren Hochöfen und Fabrikanlagen, wobei es sich auch hier, aus Produktionsgesichtspunkten, um einen der wichtigsten Stahlstandorte in Europa handelt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“, westlich des Rheins sowie rd. 7,0 km südwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der seit dem Jahre 1975 der Stadt Duisburg zugehörige Stadtbezirk „Rheinhausen“ (vorher handelte es sich um eine eigenständige Kommune) weist auf einer Fläche von rd. 39 km² rd. 79.000 Einwohner auf, was einer Bevölkerungsdichte von rd. 2.025 Einwohner/km² entspricht; bei rd. 16.400 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil rd. 20,8 %; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, abgerufen 28. Juli 2025). Die fast hundertjährige sehr erfolgreiche Industriegeschichte des Stadtbezirks endete im August 1993 und gründete sich ursprünglich auf der Ansiedlung der Firma Krupp mit ihrem Hüttenwerk sowie der damit einhergehenden Produktion diverser Stahllarten. Desweiteren waren zwei Zechen in Rheinhausen ansässig.

Mit einer Fläche von rd. 5 km² handelt es sich bei dem Stadtteil „Hochemmerich“ um den flächenmäßig zweitkleinsten Stadtteil des insgesamt fünf Stadtteile umfassenden Stadtbezirks. Er befindet sich im östlichen Bereichsgebiet des Stadtbezirks und war bis zur Eingemeindung der Stadt Rheinhausen in die Stadt Duisburg im Jahre 1975 einer der alten Siedlungskerne von Rheinhausen. Direkt an den Flusslauf des Rheins angrenzend sowie ausschließlich umgeben von weiteren Stadtteilen des Stadtbezirks verfügt er mit der „Brücke der Solidarität“ (Moerser Straße) sowie der Eisenbahnbrücke für Personen- (Regionalexpressverbindungen sowie Regionalbahnen) als auch Güterverkehr in Richtung Xanten und Krefeld über zwei wichtige Rheinquerungen innerhalb des Duisburger Stadtgebietes.

Im Stadtteil „Hochemmerich“ selbst leben rd. 18.500 Einwohner, davon rd. 6.500 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 35,0 % darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg).

Bei der nordöstlich an das Verfahrensgrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Franz-Wieder-Straße“ handelt es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Sie beginnt im Süden an der „Schwarzenberger Straße“, verläuft zunächst in nördlicher Richtung, ändert im mittleren Abschnitt ihren Verlauf rechtwinklig nach Osten und mündet nach insgesamt rund 150 m in die „Schulstraße“.

Über die „Schwarzenberger Straße“ lässt sich nach rund 300 m die „Friedrich-Ebert-Straße“ erreichen, welche als eine der Hauptverkehrsachsen des Stadtteils zugleich als Landstraße Nr. 473 ausgewiesen ist und die übergeordnete Anbindung der naheliegenden Duisburger Stadtteile gewährleistet.

Darüber hinaus liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des Denkmalsbereichs „Margarethensiedlung“, der aufgrund seiner städtebaulichen und historischen Bedeutung unter besonderem Schutz steht und die prägenden Merkmale des Wohnumfeldes wesentlich bestimmt. Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein innerhalb eines von Wohnnutzung geprägten Quartiers mit historischen Siedlungscharakter gelegenes Grundstück handelt, welches über die vorgenannten Straßenverbindungen ortsüblich erschlossen ist und über eine verkehrlich angemessene Anbindung verfügt.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch ein 1½ bis 2½-geschossige Wohnhausbebauung, welche weitgehend aus Hausgruppen und Doppelhaushälften besteht, geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteilzentrums „Hochemmerich“, in den nahe gelegenen Stadtteilzentren der weiteren Stadtteile „Rheinhausens“ als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 7,0 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Hochemmerich“, insbesondere im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft, aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten, um eine **mittlere Wohnlage** handelt, welche in der Duisburger Wohnlagenkarte (am 19. Dezember 2023 beschlossen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg) für den Bereich ebenfalls als „mittel“ deklariert ist.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	: Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	: Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	: Duisburg
Stadtbezirk	: Rheinhausen (600)
Ortsteil/Stadtteil	: Hochemmerich (602)
Einwohnerzahl der Stadt Duisburg	: 507.876 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl des Stadtbezirks „Rheinhausen“	: 79.12 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl des Stadtteils „Hochemmerich“	: 18.473 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt „Duisburg“	: rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Rheinhausen“	: rd. 38,68 km ²
Größe des Stadtteils „Hochemmerich“	: rd. 4,94 km ²

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 914, 923, 924, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt, innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der weiteren

Nachbarstädte ist u. a. anhand der Haltestelle „Duisburg Rheinhausenhalle“, welche sich in einer Entfernung von rd. 300 m befindet, fußläufig zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und EC Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, ca. 7 km entfernt gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Gleichzeitig verfügt die Stadt Duisburg über sehr gute Anbindungen an das Bundesautobahnnetz.

Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet. Auf der Nord-Süd-Achse kreuzen die Bundesautobahnen A 57, A 59 und die A 3 die Stadt, auf der West-Ost-Achse die A 40 und die A 42.

In einer jeweiligen Entfernung von rd. 9 - 13 km befinden sich die Autobahnauffahrten "Krefeld Gartenstadt" sowie „Moers Kapellen“ zur Bundesautobahn A 57. In rd. 5,0 km sind die Anschlussstellen „Duisburg-Rheinhausen“ und „Duisburg-Homberg“ zur Bundesautobahn A 40 erreichbar.

Mit dem Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ in einer Entfernung von rd. 30 km ist ergänzend ein Zugang zum internationalen Luftverkehr gegeben.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Duisburg (Innenstadt)	: rd. 7 km	Moers	: rd. 9 km
Krefeld	: rd. 16 km	Mülheim	: rd. 20 km
Oberhausen	: rd. 20 km	Dinslaken	: rd. 25 km
Essen	: rd. 30 km	Düsseldorf	: rd. 30 km
Bottrop	: rd. 30 km	Köln	: rd. 70 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. in der Nachbarschaft und somit innerhalb des Stadtteils „Hochemmerich“ sowie in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilzentren des Stadtbezirks „Rheinhausen“ gegeben.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 6,0 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

3.4. Schulische Versorgung

Mit Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis hin zur Hochschule in einer Gesamtanzahl von rd. 200 Schulen im gesamten Stadtgebiet umfasst das Schulsystem der Stadt Duisburg alle wichtigen allgemeinbildenden Schulformen.

Ferner ist in Duisburg die „Gerhard-Mercator-Universität“ ansässig, welche über zahlreiche Wirtschaft- und Geisteswissenschaften in ihrem Bildungsangebot verfügt. Dieses Angebot wird weiterhin ergänzt durch eine umfangreiche Anzahl von Sonder- und Abendschulen.

Im näheren Einzugsgebiet (u. a. auch in den Stadtteilen „Rumeln-Kaldenhausen“,

„Rheinhausen-Mitte“, „Bergheim“ und „Friemersheim“) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 5 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und –größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“ westlich des Rheins und ist innerhalb eines Wohngebietes gelegen, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Es trägt die katastrische Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“, ist rechteckig zugeschnitten und verfügt über eine Fläche von 205 m².

Die Verfahrensfläche grenzt im Nordosten auf einer Länge von rund 8,9 m an das öffentliche Straßengelände „Franz-Wieder-Straße“ und wird überwiegend von einem 1½-geschossigen Wohngebäude eingenommen, welches als Doppelhaushälfte konzipiert ist. Südlich schließt sich an dieses Wohnhaus ein eingeschossiger Gebäudetrakt an, der ursprünglich als Stallgebäude entstand und später zu einem Badezimmer umgenutzt wurde. Dieser Nebentrakt reicht bis an die südliche Grundstücksgrenze, an der sich die verfahrensgegenständigen Gebäude in gespiegelter Form auf dem benachbarten Grundstück wiederholen.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Stadt Duisburg - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Das Wohnhaus und der ehemalige Stalltrakt bilden straßenseitig eine einheitliche Bauflucht, verfügen jeweils über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt und weisen einen Abstand von rd. 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf. Zudem fügen sich die baulichen Anlagen in die ortsübliche Bauweise des Siedlungsquartiers ein, welches durch Doppelhaushälften, giebelständige Gebäude und weitgehend erhaltene historische Gestaltungsmerkmale geprägt wird als auch Bestandteil des Denkmalsbereichs „Margarethensiedlung“ ist.

In diesem Zusammenhang sei ergänzend vermerkt, dass der rückwärtige Grundstücksbereich im Rahmen der Ortsbesichtigung am 06. Mai 2025 aufgrund des dichten Bewuchses weder zugänglich noch einsehbar war und auch in Luftbildern aus öffentlich zugänglichen Quellen lediglich der Bewuchs ersichtlich ist. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird daher unterstellt, dass keine weiteren baulichen Anlagen südwestlich der bereits aufgeführten Bauwerke existieren. Sollten spätere Untersuchungen zu einem abweichenden Ergebnis führen, ist der in diesem Gutachten ermittelte und ausgewiesene Verkehrswert entsprechend anzupassen bzw. zu modifizieren.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hiergegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten

Ortsbesichtigungen sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Ausmaße der Verfahrensfläche

Grundstück	Straßenfrontbreite mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 920	rd. 8,9 m	rd. 23,0 m	205 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt ^{1.)}.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

3.6. Topografie

Die Oberfläche des verfahrensgegenständlichen Grundstücks erscheint, soweit erkennbar, im Wesentlichen eben und liegt im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken auf einem normalen Höhenniveau.

Die Gebäudevorfläche ist ohne erkennbare Struktur gestaltet und wird überwiegend von Unkraut, Efeu und weiterem Wildwuchs eingenommen, der sich stellenweise über die Traufe der südlichen Dachfläche hinweg bis zum First des Wohnhauses fortsetzt. Der Zugang zum Gebäude bleibt infolge dieses Bewuchses lediglich eingeschränkt nutzbar und erfolgt



Gebäudevorfläche nebst Eingangsbereich

unter Inanspruchnahme einiger Betonstufen, einem abschließenden Eingangspodest sowie beidseitig angebrachten Metallgeländern.

Zur Gestaltung der rückwärtigen Grundstücksfläche liegen keine detaillierten Informationen vor. Erkennbar ist jedoch, dass auch dieser Bereich keine strukturierte Gestaltung aufweist und – in Analogie zur Gebäudevorfläche – weitgehend vom natürlichen Bewuchs eingenommen wird.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Außenanlagen des Verfahrensgrundstücks in einem erheblich vernachlässigten und ungepflegten Zustand präsentieren. Die vorhandene Vegetation ist überwuchert, unkontrolliert ausgebreitet und beeinträchtigt sowohl den Zugang als auch die optische Wirkung des Grundstücks. Um das Grundstück wieder in einen ortsüblichen und angemessenen Zustand zu versetzen, sind umfangreiche gärtnerische Arbeiten unumgänglich, welche im Ergebnis einer vollständigen Neuanlage der Außenbereiche gleichkommen.



Bewuchs der südlichen Dachfläche

3.7. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Franz-Wieder-Straße“ ist insgesamt als eher gering einzustufen und wird vorwiegend vom Anliegerverkehr geprägt. Darüber hinaus befindet sich die angrenzende Verkehrsfläche innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass wertbeeinflussende Immissionseinflüsse, welche über die Entwicklung des Bodenrichtwertes hinausgehen, nicht existent sind.

3.8. Erschließung

Das verfahrensgegenständliche Bewertungsobjekt ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden. In wieweit die Anschlüsse jedoch noch funktionstüchtig sind, konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Franz-Wieder-Straße“ erschlossen, welche über eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche verfügt, mit Straßenbeleuchtungseinrichtung ausgestattet ist und sich innerhalb eines Wohngebietes befindet, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometer ausgewiesen ist.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 29. Januar 2025 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage „Franz-Wieder-Straße“ i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie einmalige

Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits gezahlt bzw. abgegolten.

Ergänzend wurde mitgeteilt, dass derzeit nicht feststeht, ob die betreffende Straße zukünftig erneut ausgebaut wird. Vor dem Hintergrund der zum 01. Januar 2024 erfolgten Abschaffung der Straßenbaubeiträge und des damit verbundenen Beitragserhebungsverbotes ist dies jedoch unerheblich, da eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen nicht mehr erfolgt.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zum Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg vom 23. Januar 2025 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Rheinhausen	Flur	:	6
Flurstück	:	920	Lage	:	Franz-Wieder-Straße 7 47226 Duisburg

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
(1)	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Wohnbaufläche“.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Denkmalschutz

4.3.1. Allgemein

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale) sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgüter, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt. Zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz. Darüber hinaus ist in vielen Bundesgesetzen die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vorgeschrieben, so vor allem in § 304 des Strafgesetzbuches (Beschädigung öffentlicher Denkmäler). Die Landesdenkmalschutzgesetze regeln Veränderungsverbote sowie Erhaltungsgebote und enthalten Vorschriften über das Denkmalschutzverfahren.

So unterliegt der Eigentümer eines geschützten Denkmals u. a. folgenden Einschränkungen:

- ein beabsichtigter Verkauf ist der Behörde zu melden
- jede Veränderung (Umbau, Renovierung oder Abriss) ist von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen und in Absprache mit dieser durchzuführen
- es besteht die Pflicht zur Pflege und zum Schutz des Denkmals
- es besteht ein Instandhaltungs- bzw. ein Instandsetzungsgebot (Erhaltungsgebot).

4.3.2. Auskunft der Denkmalbehörde der Stadt Duisburg

Die Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Fachbereich „Untere Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“, teilte am 30. Januar 2025 schriftlich folgendes mit:

„Die bauliche Anlage des Grundstücks „Franz-Wieder-Straße“ befindet sich im Denkmalsbereich „Margarethensiedlung“ im Sinne von § 10 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein - Westfalen.

Bei dem vorgenannten Grundstück handelt es sich nicht um ein in der Denkmalliste erfasstes Bodendenkmal nach § 23 Abs. 1 im Sinne von § 2 (Abs. 1 und 5) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Für dieses Grundstück gibt es derzeit keinen konkreten Bodendenkmalverdacht.“

Am 28. Juli 2025 wurde zudem fernmündlich die Auskunft erteilt, dass für einen Rückbau (Abriss) der zur Bewertung anstehenden baulichen Anlage seitens des zuständigen Fachbereichs aus denkmalrechtlichen Gründen keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Auch wenn sich das gesamte Bauwerk aktuell in einem desolaten, nicht nutzbaren und nicht funktionsfähigen sowie technisch wie energetisch überalterten Zustand befindet, bleibt die Verpflichtung bestehen, das äußere Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der Gestaltungsfibel für den Denkmalsbereich „Margarethensiedlung“ der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2004 zu erhalten.

Für den Innenbereich des Gebäudes besteht hingegen kein Denkmalschutz, sodass hier bauliche Veränderungen grundsätzlich zulässig sind, solange sie das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

4.3.3. Auszug aus der Liste der Denkmalbereiche in Duisburg

Bezeichnung	Lage	Eingetragen seit	Gestaltungsfibel	Denk- mal- nummer
Rheinhausen- Hochem- merich	Rheinhausen- Hochem- merich	02. Oktober 1999	Gestaltungsfibel für den Denkmal- bereich „Margarethensiedlung“ der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2004	5

4.3.4. Gestaltungsfibel „Margarethensiedlung“ aus dem Jahre 2004

Für die Siedlung „Margarethensiedlung“, eine historische Werkssiedlung, die ab 1903 im Auftrag der Friedrich-Alfred-Hütte des Krupp-Konzerns errichtet und bis 1928 in vier Bauabschnitten erweitert wurde, um vor allem Arbeiter und Meisterfamilien der nahegelegenen Hütten- und Industriebetriebe mit Wohnraum zu versorgen, hat die Stadt Duisburg im Jahr 2004 die Gestaltungsfibel „Margarethensiedlung“ veröffentlicht. Diese verfolgt das Ziel, den denkmalgeschützten Charakter der Siedlung in ihrer städtebaulichen und architektonischen Einheit zu bewahren und zugleich eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen. Sie dient Eigentümern, Planern und Bewohnern als praxisnaher Leitfaden für alle baulichen Veränderungen an Gebäuden und Freiflächen und stellt sicher, dass

- das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung erhalten bleibt,
- historische Strukturen, Baustile, Materialien, Dachformen, Fenster und Türen bewahrt werden,
- rechtliche Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW frühzeitig berücksichtigt werden und
- Umbauten nicht zu einer schleichenden Zerstörung des baulichen Erbes führen.

Damit sollen Entscheidungsprozesse im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren transparenter gestaltet und Missverständnisse zwischen Eigentümern und der Denkmalbehörde vermieden.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist Bestandteil der **Ersten Erweiterung** der „Margarethensiedlung“ ab 1912, die sich durch eine strengere Straßenführung, kleinstädtische Charakterelemente, gestaffelte Baukörper und geordnete Vorgartenstrukturen auszeichnet.

Mit ihrer qualitätvollen Architektur, der klaren Gliederung des Straßennetzes, den platzartigen Aufweitungen sowie den prägenden Vorgärten und Grünräumen verkörpert die Siedlung ein bedeutendes Kapitel der Stadtentwicklung Duisburgs. Für ihre Erhaltung und Nutzung liegen daher sozialgeschichtliche, architektonische und städtebauliche Gründe vor.

Begründung der Denkmalwürdigkeit

Die „Margarethensiedlung“ ist von außerordentlicher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Sie stellt ein herausragendes Beispiel für die Siedlungsgestaltung der frühen Gartenstadtbewegung und der Reformarchitektur der Stadtbaukunstbewegung dar. Die Anlage ist durch eine Mischung aus kleinteiligen Arbeiterhäusern, Meisterhäusern, Mehrfamilienblöcken und großzügigen Grünflächen geprägt. Die Siedlung zeigt in besonderer Weise den Entwicklungsstand der sozialen Vorstellungen des frühen 20. Jahrhunderts im Ruhrgebiet und ist zugleich ein wichtiges Zeugnis der Werkssiedlungs- und Sozialgeschichte des Hauses Krupp.

4.3.5. Fazit aufgrund des Denkmalschutzes

Mit der Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Duisburg genießt das verfahrensgegenständliche Wohngebäude umfassenden Bestandschutz und unterliegt gleichzeitig den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Letztgenanntes kann sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken. Es kommen insbesondere folgende

Vor- und Nachteile in Frage:

- Vorteil durch Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen
- Vorteil durch öffentliche Fördermittel
- Nachteile aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteil aufgrund des Abbruchverbots

Aufgrund der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes sind in der Wertermittlung folgende Besonderheiten ggf. zu berücksichtigen:

- Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot zielen darauf ab, den Bestand des Gebäudes auf Dauer zu sichern.
- In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn steuerliche Vergünstigungen und öffentliche Fördermittel können die erhöhten Kosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots nicht aufwiegen.

Die Tatsache, dass das Verfahrensgrundstück dem Denkmalschutz unterliegt, spiegelt sich im Verhalten der Marktteilnehmer wertbeeinflussend wider, da die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile nur schwer abzuschätzen sind. Ein potentieller Investor wird als wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer ggf. die mit dem Denkmalschutz verbundenen finanziellen Risiken zumindest teilweise absichern wollen.

In diesem Zusammenhang zu nennen sind u. U. zu erwartende Einschränkungen und Erschwernisse bei der Planungsfreiheit baulicher Maßnahmen, was höhere Planungskosten sowie höhere Kosten bei der Auswahl vorgeschriebener Baumaterialien und der handwerklichen Ausführung nach sich ziehen kann.

Da ein Baudenkmal als Folge der Denkmaleigenschaft den Eigentümer dazu verpflichtet das Denkmal „auf Dauer“ materialgerecht zu erhalten, hat dies eine denkmalgerechte Unterhaltung und Instandhaltung zur Folge, welche i. d. R. kostenintensiver als bei nicht geschützten Objekten mit vergleichbarer Nutzung ist.

Den vorgenannten wirtschaftlichen Nachteilen stehen andererseits steuerliche Vorteile sowie Fördermittel gegenüber. Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass der Anreiz für Investoren insbesondere in den möglichen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zu sehen ist. Zuschüsse aus öffentlicher Hand stehen dagegen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung und sind im Verhältnis zum Gesamtaufwand vernachlässigbar.

Die sich aus der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjekts ergebenden Vor- und Nachteile, welche potenziell käuferkreispezifisch zu erheblichen Bewertungsunterschieden führen könnten, bleiben innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt. Diese Vorgehensweise stützt sich auf die Tatsache, dass sich aus der Denkmaleigenschaft kein allgemeingültiger und belastbar quantifizierbarer Werteeinfluss ableiten lässt, da die subjektive Bewertung denkmalgeschützter Objekte durch potenzielle Erwerber stark divergiert. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung grundsätzlich ohne Berücksichtigung typischer denkmalbedingter Besonderheiten wie etwa steuerlicher Vorteile, potenzieller Fördermittel oder spezifischer Nutzungsmöglichkeiten.

Gleichwohl ist für den vorliegenden Bewertungsfall hervorzuheben, dass das Objekt der denkmalrechtlichen Erhaltungspflicht gemäß § 7 DSchG NRW unterliegt. Dieser öffentlich-rechtlich verankerte Erhaltungsanspruch bewirkt, dass ein vollständiger oder teilweiser Rückbau der vorhandenen baulichen Substanz ausgeschlossen ist bzw. aus genehmigungsrechtlicher Sicht nicht als zulässig angesehen werden kann. **Das Erhaltungsgebot bildet daher im konkreten Fall eine verbindliche Rahmenbedingung für jegliche zukünftige Nutzung und stellt damit einen maßgeblichen Einflussfaktor für die Bestimmung des Verkehrswerts dar.**

Die Bewertung erfolgt demnach unter der Prämisse, dass der bauliche Bestand dauerhaft zu erhalten ist und sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten sowie die Marktängigkeit des Objekts unter dieser Maßgabe darstellen.

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam. Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Gemäß schriftlicher Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 28. Januar 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Rheinhausen	Flur	:	6
Flurstück	:	920	Lage	:	Franz-Wieder-Straße 7 47226 Duisburg

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 31. Januar 2025 besteht für das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständliche Grundstück **kein** konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Der auskunftserteilende Fachbereich teilte diesbezüglich ergänzend mit, dass Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen sind, da es sich bei dem zur Auswertung herangezogene Kartenwerk und den sonstigen Unterlagen lediglich um Momentaufnahmen handelt, welche darüber hinaus aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Folge dessen ist eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück möglich.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllmaterialien zu rechnen ist, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind. Abschließend enthält das Auskunftsschreiben des vorgenannten Fachbereichs

- Hinweise zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden sowie
- Hinweise zur Grundwasserbeschaffenheit.

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 31. Januar 2025 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ist gegenwärtig vollständig ungenutzt. Mietverhältnisse bestehen demnach nicht.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen

Überbauten als auch Eigengrenzüberbauten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist mit einer Doppelhaushälfte nebst angrenzendem (ehemaligen) Stall (jetzt Badezimmer), welche nachfolgend gemeinschaftlich als „Wohngebäude“ zusammengefasst werden, wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Wohngebäude:

- Massivbauweise
- teilweise 1½-, geringfügig 1-geschossig
- teilweise unterkellert
- Satteldach/halbseitiges Krüppelwalmdach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baujahr: 1913

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“. Er ist rechteckig zugeschnitten, weist eine Größe von 205 m² auf und ist mit einem Wohngebäude, bestehend aus einer Doppelhaushälfte nebst angrenzendem (ehemaligem) Stall (jetzt Badezimmer), bebaut. Zudem ist das zur Bewertung anstehende Grundstück Bestandteil der Siedlung „Margarethensiedlung“, einer historischen Werksiedlung, die ab 1903 errichtet und bis 1928 in vier Bauabschnitten erweitert wurde.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1913 als Doppelhaushälfte mit einem angrenzenden Stallgebäude in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist teilweise unterkellert und orientierte sich in seiner ursprünglichen Konzeption vollständig an den zum Erstellungszeitpunkt vorherrschenden wohn- und wirtschaftlichen Anforderungen.

Die Wohnnutzung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss, während der Bereich des ehemals als Stall genutzten Nebengebäudes zu einem Badezimmer umgebaut wurde. Die verbleibenden Gebäudebereiche – insbesondere der Spitzboden sowie das Kellergeschoss – sind als Abstellräume nutzbar, sodass keine über die reine Nebenraumnutzung hinausgehende Funktionalität besteht. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass weder das Kellergeschoss noch das Badezimmer im Erdgeschoss im Rahmen der Ortsbesichtigung zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Zudem wurde der Unterzeichnende darüber in Kenntnis gesetzt, dass das zur Bewertung anstehende Gebäude bereits seit rund 20 Jahren ungenutzt ist und in dieser Zeit weder Instandhaltungs- noch Instandsetzungsmaßnahmen erfahren hat.

Entsprechend den Feststellungen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025 befindet sich der vorhandene Gebäudebestand in einem äußerst maroden und desolaten Zustand, der eine Nutzung in der bestehenden Form ausschließt. Es wurden umfangreiche Mängel und Schäden festgestellt, darunter unbrauchbare Ausbaugewerke wie Wand-, Boden- und Deckenbeläge sowie Türen und Fenster. Hinzu kommen eine technische Überalterung der gesamten Ausstattung sowie ein unzureichender Wärme-, Schall- und Brandschutz. Ein zentrales Heizsystem ist nicht vorhanden, und hinsichtlich der sanitären Einrichtungen lässt sich aufgrund des Gesamteindrucks ebenfalls von einer fehlenden Funktionsfähigkeit ausgehen.

Diese Faktoren führen insgesamt dazu, dass eine erneute Nutzungsaufnahme der leerstehenden Bausubstanz im gegenwärtigen Zustand ausgeschlossen werden muss. Da das Gebäude jedoch unter Denkmalschutz steht und ein vollständiger Rückbau nicht genehmigungsfähig ist, besteht ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungszwang (Kernsanierung), welcher mit hohen Investitionskosten verbunden ist. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind nicht nur sehr kostenintensiv, sondern müssen zudem den besonderen denkmalrechtlichen Anforderungen genügen, was eine aufwendige Planung, spezielle Bauverfahren und oft teurere Materialien erfordert. Zwar können

Fördermittel und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach den Vorgaben des Denkmalschutzes in Anspruch genommen werden, diese kompensieren jedoch regelmäßig nicht die erheblichen Mehrkosten. Aus Marktsicht führt dies dazu, dass nur eine eingeschränkte Käufergruppe mit spezieller Nutzungsvorstellung und entsprechender Investitionsbereitschaft in Betracht kommt.

Auch wenn aufgrund des Baujahres (1913) und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren rein rechnerisch vor einer denkmalgerechten Instandsetzung keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer verbleibt, erachtet es der Unterzeichnende als angemessen, diese mit zehn Jahren zu bewerten. Dies begründet sich darin, dass das hier vorliegende Verhältnis der Bau- und Ausstattungsmerkmale bei null anrechenbaren Modernisierungspunkten gemäß der „Punktrastermethode“ nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 bereits eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von zwölf Jahren ergeben würde. Angesichts des bestehenden baulichen Zustands, des langjährigen Leerstands und der aktuell vollständig fehlenden Nutzbarkeit erscheint es jedoch sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf zehn Jahre zu reduzieren und diesen Wert in der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde zu legen.

Zudem erachtet es der Unterzeichnende als sachgerecht, den gegenwärtigen Zustand bereits bei den Eingangswerten zu berücksichtigen. Die Ermittlung konkreter Investitionsaufwendungen ist daher nicht erforderlich, da auf den vorhandenen Zustand abgestellt wird und nicht auf einen zukünftig fiktiven, erst durch Sanierungsmaßnahmen herzustellenden Zustand. Die Höhe derartiger Aufwendungen unterliegt im Übrigen regelmäßig individuellen Vorstellungen potenzieller Erwerber und ist aufgrund der nicht abschließend absehbaren Anforderungen an eine denkmalgerechte Sanierung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die tatsächlichen Kosten im Wesentlichen von den künftigen Nutzungskonzepten, dem Umfang der genehmigungsfähigen Maßnahmen und den einzuhaltenden denkmalrechtlichen Auflagen abhängen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Rückbau des Bestandes nicht genehmigungsfähig ist und für eine erneute Nutzungsaufnahme eine umfassende Kernsanierung unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange zwingend erforderlich ist.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Der Unterzeichnende bewertet die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft insgesamt als äußerst eingeschränkt, da mehrere Faktoren die Attraktivität und den potenziellen Käuferkreis erheblich begrenzen.

Insbesondere der äußerst marode bauliche Zustand der Gebäude, welcher eine umfassende und denkmalgerechte Kernsanierung erfordert, stellt eine erhebliche Hürde für klassische Eigennutzer dar. Die Immobilie wird daher primär für Käufer interessant sein, die über ein spezifisches Nutzungskonzept verfügen und bereit sowie finanziell in der Lage sind, die erforderlichen kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Der damit verbundene hohe Investitionsaufwand schränkt die Käuferschaft erheblich ein, da die erforderlichen Maßnahmen deutlich über eine übliche Instandhaltung hinausgehen und erhebliche Kosten verursachen. Hinzu kommen Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen Sanierungskosten, denkmalrechtlicher Anforderungen sowie möglicher verdeckter Mängel, welche potenzielle Erwerber zusätzlich abschrecken können.

Daher ist von einer verlängerten Vermarktungsdauer auszugehen, da sich potenzielle Käufer vorrangig aus einem kleinen, spezialisierten Interessentenkreis zusammensetzen werden. Eine erfolgreiche Vermarktung wird maßgeblich von einer marktgerechten Preisgestaltung abhängen, die den erheblichen Sanierungsbedarf und die damit verbundenen Risiken angemessen berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vermarktungsfähigkeit nicht gesondert zu berücksichtigen ist und im Rahmen der Wertermittlungsverfahren durch die Eingangsdaten (Bodenwert, Sachwertfaktor, etc.) hinreichend abgebildet wird.

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Wohnhauses ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Kellerflur, Kellerabstellraum

Erdgeschoss: Eingangsdiele, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer

Dachgeschoss: Flur, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2

Spitzboden: Speicher

6.4. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "H" (mehr als 250 kWh/m² x a) geschätzt.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben (Bauakte der Stadt Duisburg).

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben. Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Kelleraußenwände	:	Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Keine Angaben möglich!
Kellerinnenwände	:	Ziegelsteinmauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Außenwände	:	Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Dämmung der Außenwände	:	keine besondere Außendämmung vorhanden
Fassade	:	▪ Kellenputz mit Farbanstrich
Innenwände	:	▪ Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein ▪ teilweise Leichtbauwände
Dachkonstruktion	:	▪ Satteldach, halbseitiges Walmdach ▪ zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz)
Dacheindeckung	:	▪ Dachziegel
Dachgauben	:	▪ nicht vorhanden
Dämmung der Dachflächen	:	▪ nicht vorhanden
Dachentwässerung	:	▪ nicht vorhandene Zinkrinnen und Zinkfallrohre
Geschossdecken	:	▪ Eisenbetondecke ▪ Holzbalkendecke
Geschosstreppen	:	▪ Holztreppen mit Holzgeländer und Holhandlauf

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, Kanal, etc.	:	Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.8. Erschließung“).
Elektro-Installation	:	▪ Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in äußerst einfacher Qualität und Ausführung. Die Funktionsfähigkeit konnte nicht festgestellt werden.
Heizungsanlage	:	▪ Einzelofen im Wohnzimmer
Warmwasseraufbereitung	:	▪ nicht vorhanden
Lüftung	:	Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
Solarthermie	:	Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.

- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz :
 - überaltertEs wird darauf hingewiesen, dass zur angrenzenden Nachbarbebauung lediglich ein einschaliges Mauerwerk besteht.
- Wärmeschutz :
 - überaltert
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden bzw. vorgesehen.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird. Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Die Oberflächen der Wand-, Boden- und Deckenbereiche sind mit individuellen Belägen versehen, die insgesamt einen überalterten und mangelhaften Zustand aufweisen.
- Fenster :
 - Holzfenster mit Einfachverglasung
- Rollläden :
 - nicht existent
- Türen : Hauseingangstüre:
 - Holztüre mit Lichtausschnitt, bauzeittypischInnentüren:
 - Holzkassettentüren mit Holzzargen, bauzeittypisch
- Sanitärinstallation :
 - Keine Angaben möglich!

6.5.3.1. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile :
 - nicht existent
- besondere Einrichtungen :
 - nicht existent

6.5.4. Außenanlagen

übliche Außenanlagen : ▪ Ver- und Entsorgungsleitungen
 ▪ etc.

besondere Außenanlagen: ▪ nicht existent

6.5.5. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Baumängel, Bauschäden,
Zustandsbesonderheiten :

Die zur Bewertung anstehende bauliche Anlage befindet sich in einem desolaten Zustand und ist in ihrer derzeitigen Form nicht nutzbar, was eine umfassende Kernsanierung unumgänglich macht. Aufgrund dieser Gesamtsituation wird auf eine detaillierte Auflistung einzelner Mängel verzichtet, da diese für die Bewertung nicht von Relevanz ist und der erhebliche Sanierungsbedarf bereits im eingeschränkten Gebäudewert berücksichtigt wird. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Basis des vorhandenen Zustands und schließt zukünftige Instandsetzungsaufwendungen **nicht** ein.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartig baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. **Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten bzw. um ein Bodengutachten.**

Ferner wurde das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht; Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF)

Die nachfolgende Berechnung weicht teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Wohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	4,715 m	x	5,73 m	=	27,02 m ²
2.) Erdgeschoss:	3,43 m	x	6,105 m		
	+	6,95 m	x	4,715 m	
	+	3,30 m	x	2,825 m	= 63,03 m ²
3.) Dachgeschoss:	10,38 m	x	4,715 m	=	48,94 m ²

BGF "Wohnhaus"	= 138,99 m²
-----------------------	-------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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."

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objektes üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden erstrangig das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einer **kernsanierungsbedürftigen** Doppelhaushälfte nebst angrenzendem (ehemaligen) Stall bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920**“

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zwar wird im Regelfall ergänzend auch das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) herangezogen, da hierfür grundsätzlich geeignete Daten vorliegen, im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht sachgerecht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem desolaten Zustand, ist gegenwärtig nicht nutzbar und erfordert eine umfassende, denkmalgerechte Kernsanierung, um wieder einer zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden zu können. Aufgrund dieser vollständig fehlenden aktuellen Nutzbarkeit und des damit verbundenen, nicht verlässlich quantifizierbaren Sanierungsaufwands ist eine marktgerechte Ableitung nachhaltig erzielbarer Erträge nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

235 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47226
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• II-III
wertrelevante Geschossflächenzahl: (§16 Absatz 4 ImmoWertV 21)	• 0,8
Grundstückstiefe:	• bis 30,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 2-3
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	06.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,47
Grundstücksfläche (f)	=	205 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	23,0 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	235,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.05.2025	× 1,005	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 236,18 €/m ²	E2
GFZ	0,8	0,47	× 0,780	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	205	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2-3		× 1,000	E4
Tiefe (m)	30,0	23,0	× 1,000	E5
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 184,22 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 184,22 €/m²	
Fläche	× 205 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 37.765,10 € <u>rd. 38.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag **06.05.2025** insgesamt

38.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		06.05.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,34	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	1,36	%/Jahr
insgesamt		0,46	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,005 (0,46/100 x+1)

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E3

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,47	0,70
Vergleichsobjekt	0,80	0,90

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,78

E4

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E5

Das Grundstück weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

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.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. 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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	352,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	138,99 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	48.924,48 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 06.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	91.586,63 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	91.586,63 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		10 Jahre
• prozentual		87,50 %
• Faktor	x	0,125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.448,33 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 11.448,33 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)}	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.448,33 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	50.448,33 €

Sachwertfaktor ^{9.)}	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)}	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	65.582,83 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}	-	20.000,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025	=	45.582,83 €
	rd.	46.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Im vorliegenden Fall ist die vorhandene Bausubstanz aufgrund ihres desolaten Zustands und der vollständig fehlenden Nutzbarkeit nur in einem sehr eingeschränkten Umfang verwertbar. Eine erneute Nutzungsaufnahme erfordert eine umfassende, denkmalgerechte Kernsanierung, welche in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht dem Charakter eines Neubaus nahekommt. Insbesondere die Ausbaugewerke, die technischen Installationen sowie die Innenausbauten entsprechen nicht den heutigen Anforderungen und müssen vollständig ersetzt werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Bewertung auf Basis der vollständigen Normalherstellungskosten eines vergleichbaren Neubaus nicht sachgerecht, da ein erheblicher Teil der vorhandenen Bausubstanz (z. B. Ausbau und technische Gebäudeausrüstung) nicht werthaltig ist. Aus diesem Grund wird ausschließlich der Rohbauanteil der baulichen Anlage als wertrelevant berücksichtigt.

Dieser spiegelt die eingeschränkte Verwendbarkeit der vorhandenen Bausubstanz wider und entspricht gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes bei einem Wohngebäude etwa 44,25 % der durchschnittlichen Herstellungskosten. Dieser Wert bildet die tatsächlich noch nutzbaren Bestandteile ab und trägt den erheblichen Sanierungsanforderungen angemessen Rechnung.

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vor dem Hintergrund des Nichtvorhandenseins bisher nicht erfasster werthaltiger Bauteile entfällt an dieser Stelle ein diesbezüglicher Zuschlag.

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen

Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

5.) Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

Aufgrund des Baujahres 1913 und einer für Wohngebäude üblichen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren ergibt sich rein rechnerisch ohne Berücksichtigung von Modernisierungen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr. Zwar würde die Anwendung der „Punktrastermethode“ nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 unter Ansatz von null Modernisierungspunkten eine rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 12 Jahren ergeben, diese ist jedoch vor dem Hintergrund des tatsächlichen baulichen Zustands und der langjährigen Nichtnutzung des Objekts nicht realistisch. Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand, ist gegenwärtig nicht nutzbar und erfordert eine umfassende, denkmalgerechte Kernsanierung, um wieder einer zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden zu können. Der Unterzeichnende erachtet es daher als sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bestandes auf zehn Jahre zu begrenzen und diesen Wert der Wertermittlung zugrunde zu legen.

8.) Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines Pauschalansatzes in Anrechnung gebracht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen Pauschalansatz in einer Höhe von rund 1.000,00 € für wertbestimmend und somit für angemessen.

9.) Sachwertfaktor

Obwohl der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg Sachwertfaktoren für die hier zu bewertende Objektart ermittelt hat, sind diese aufgrund der besonderen objektspezifischen Merkmale des vorliegenden Bewertungsobjekts nicht unmittelbar anwendbar und können lediglich einen richtungsweisenden Hinweis geben.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem desolaten baulichen Zustand, ist seit rund 20 Jahren ungenutzt und erfordert eine umfassende, denkmalgerechte Kernsanierung, um wieder einer zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden zu können. Zwar wurde dieser Umstand bereits durch die geminderten Herstellungskosten berücksichtigt, indem lediglich der Rohbauanteil

mit rund 44,25 % der durchschnittlichen Herstellungskosten in Ansatz gebracht wurde, dennoch ist zusätzlich eine Reduzierung des Sachwertfaktors erforderlich. Zwar ist bei Objekten mit niedrigen vorläufigen Sachwerten in der Regel die Anwendung von Sachwertfaktoren deutlich oberhalb von 1,5 marktüblich, um das in solchen Fällen oft höhere Nachfrageinteresse und die relative Preisstabilität abzubilden, jedoch greift dieser Effekt bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt aufgrund des erheblichen Sanierungsaufwands und der eingeschränkten Marktattraktivität nicht.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen erscheint daher ein Sachwertfaktor von maximal 1,3 sach- und marktgerecht.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung.

Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

In der vorgenannten Sachwertermittlung sind die Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln und Schäden sowie insbesondere die Kosten für die Durchführung einer unumgänglichen Kernsanierung bereits durch den geminderten Wertansatz der Herstellungskosten hinreichend abgebildet, da lediglich der Rohbauanteil mit rund 44,25 % der durchschnittlichen Herstellungskosten in Ansatz gebracht wurde und damit der gegenwärtige Zustand angemessen berücksichtigt ist. Zusätzlich ist jedoch zu beachten, dass das vorhandene Inventar zu entsorgen, die bauliche Anlage vollständig zu entkernen und der vorhandene Wildwuchs zu entfernen sind. Für diesen zusätzlichen Aufwand wird ein ergänzender Abschlag in Höhe von rund 20.000 € angesetzt.

11. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Franz-Wieder-Straße 7 in 47226 Duisburg“ befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“ und umfasst das Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“. Das Grundstück weist eine Größe von 205 m² auf und ist mit einem massiven Wohnhaus bebaut, welches im Jahr 1913 als 1 ½-geschossige Doppelhaushälfte mit angrenzendem, ursprünglich als Stall genutzten Nebengebäude errichtet wurde.

Die wohnwirtschaftliche bauliche Anlage ist teilweise unterkellert und befindet sich seit rund 20 Jahren im Leerstand. Sie weist einen desolaten baulichen Zustand mit umfangreichen Mängeln und Schäden auf, sodass für eine erneute Nutzungsaufnahme eine umfassende Kernsanierung unumgänglich ist. Darüber hinaus liegt das bewertete Grundstück im Denkmalbereich „Margarethensiedlung“, wodurch bei sämtlichen vorgenommenen Baumaßnahmen die einschlägigen denkmalrechtlichen Belange zu beachten sind.

Bedingt durch die bestehenden Zustandsbesonderheiten wurden die Wertansätze entsprechend gemindert (Rohbauanteil der durchschnittlichen Herstellungskosten), sodass der Ist-Zustand des Bauwerks sachgerecht im Rahmen der Wertermittlung abgebildet wurde. Damit sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale weitgehend in den Wertansätzen enthalten, was zusätzliche Abschlüsse – mit Ausnahme des gesondert ausgewiesenen Kostenansatzes für Entkernung, Entsorgung und Beseitigung des Wildwuchses – nicht erforderlich machten. Auf diese Weise ist sichergestellt worden, dass der tatsächlich am Markt erzielbare Wert unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Zustandes realistisch abgebildet ist.

Eine ergänzende bzw. stützende Ertragswertermittlung konnte im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden, da der gegenwärtige Zustand des Bewertungsobjekts keine Ertragsfähigkeit aufweist und eine Annahme der Baumaßnahmen als bereits durchgeführt aufgrund der nicht abschließend kalkulierbaren Baukosten zu keinem belastbaren Ergebnis führen würde.

Ferner wird bezüglich der Gebäudebeschaffenheit der baulichen Anlage sowie weiterer Besonderheiten des Bewertungsobjekts auf die detaillierten Ausführungen innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In Nr. 10.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 06. Mai 2025 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu

46.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekte erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen

eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

Jedoch bestehen aufgrund des erheblichen Sanierungsaufwandes, den denkmalrechtlichen Vorgaben sowie der langjährigen Nichtnutzung erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der künftig erzielbaren Mieten und Bewirtschaftungskosten als auch der Aufwendungen, um das Objekt in einem vermietbaren Zustand zu überführen. Mangels belastbarer Marktgrundlagen wäre eine hypothetische Ertragswertberechnung somit mit erheblichen Schätzunsicherheiten behaftet und könnte kein verlässliches, marktkonformes Ergebnis liefern. Der Verkehrswert wird daher konsequent auf Basis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung des tatsächlichen, gegenwärtigen Objektzustands abgeleitet.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert des mit einer kernsanierungsbedürftigen Doppelhaushälfte nebst angrenzendem (ehemaligen) Stall bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“ und der postalischen Anschrift „Franz-Wieder-Straße 7 in 47226 Duisburg“ zum Wertermittlungsstichtag 06. Mai 2025 auf:

46.000 €

(in Worten: SECHSUNDVIERZIGTAUSEND EURO)

12. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 30. Juli 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

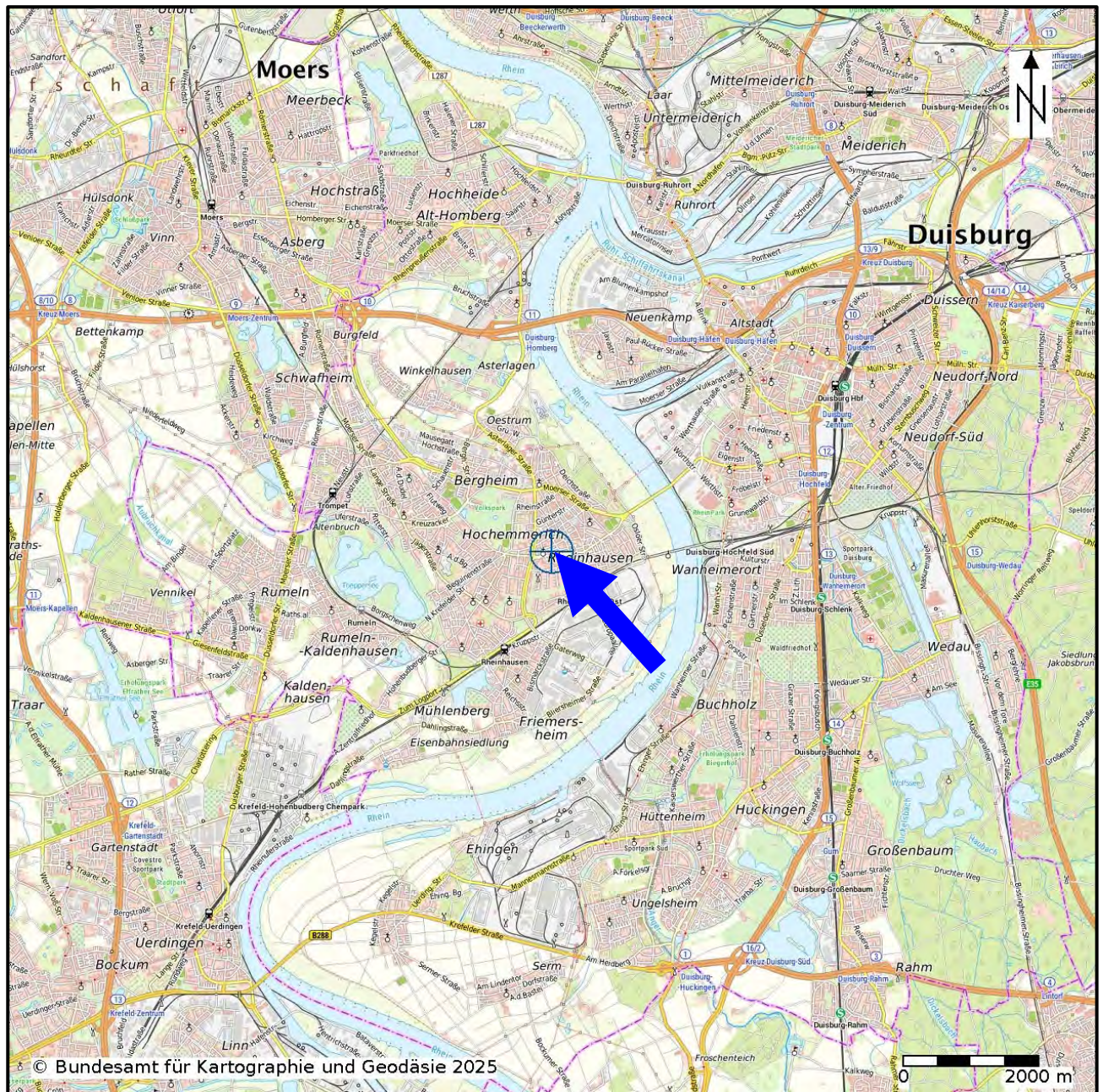
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

13. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	50
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	52
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster.....	53
Anlage 4: Bauzeichnungen	55
Anlage 5: Fotonachweis	58
Anlage 6: Literaturverzeichnis.....	63

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

er Oberbürgermeister
Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz
Untere Bodenschutzbehörde
63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg

DUISBURG
am Rhein

Grundstück: Franz-Wieder-Str. 7
Gemarkung: Rheinhausen, Flur: 6, Flurstück: 920

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrter Herr Theussen,

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

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

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Friedrich-Wilhelm-Str. 96 Duisburg Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, nach Absprache	Internet: www.duisburg.de Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00 Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und Bankverbindungen finden Sie auf duisburg.de/hinweise	Call Duisburg 02 03 94 00 0 Servicetelefon der Stadt
--	--	--

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

Das von Ihnen angefragte Grundstück 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.

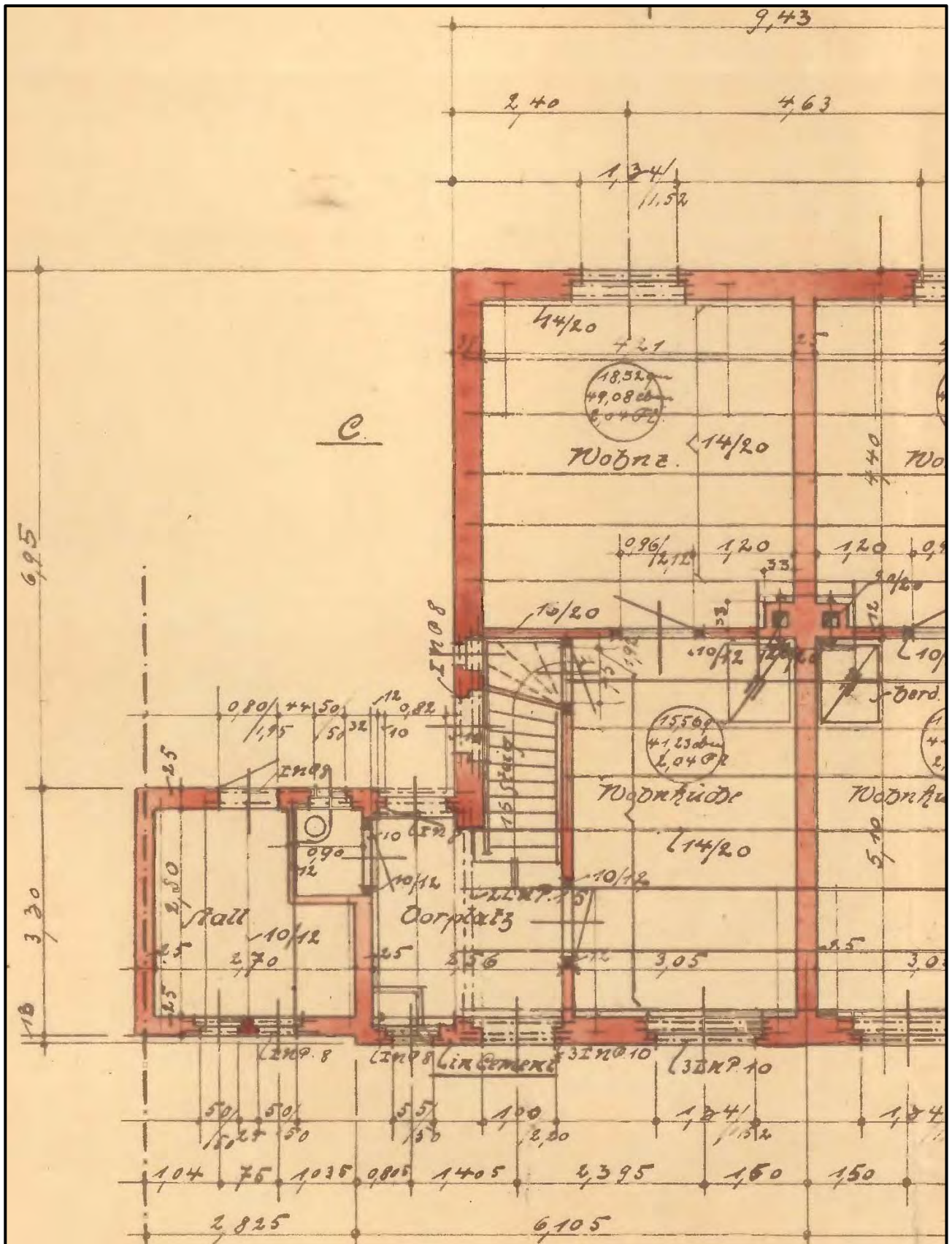
Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

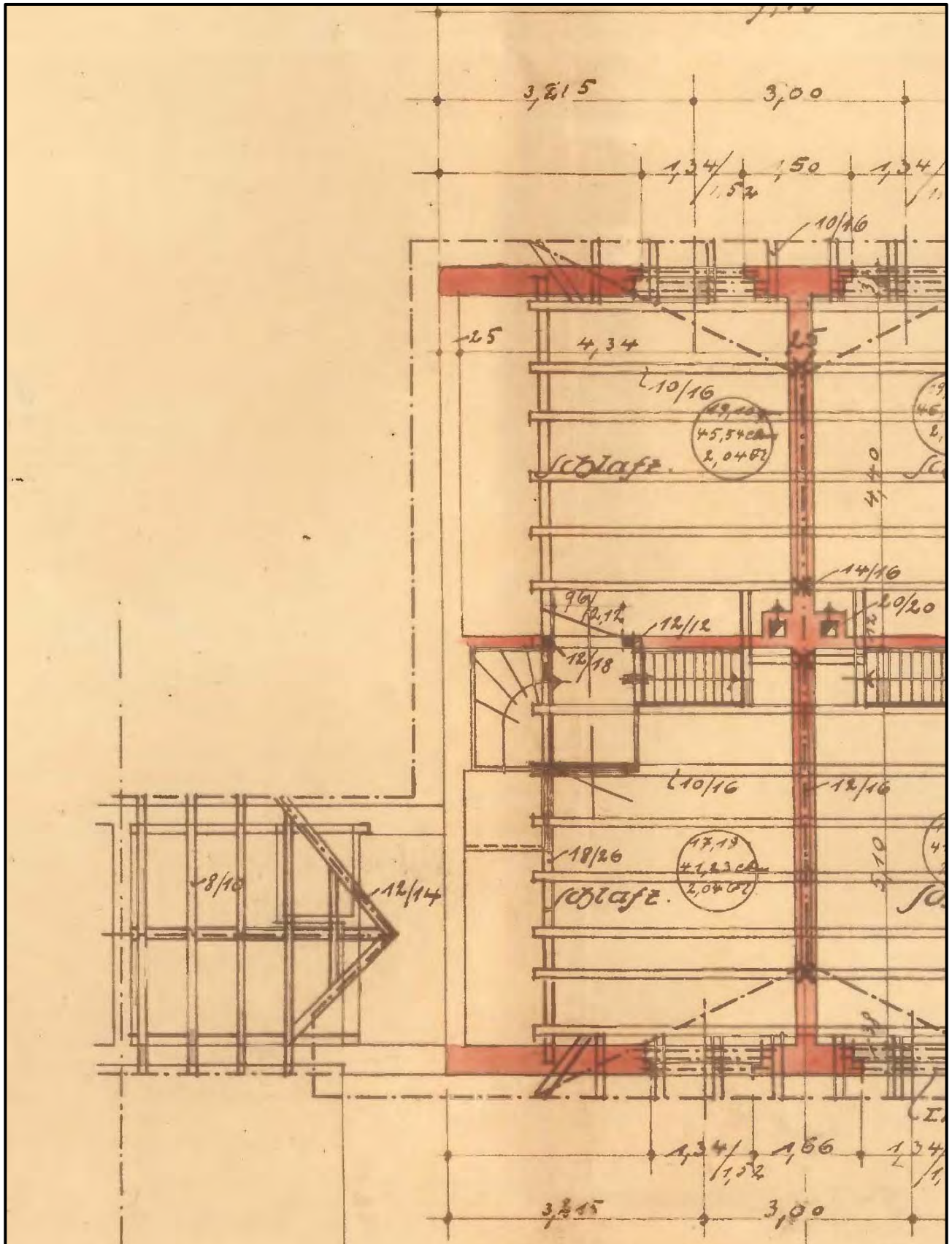
In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofflagen 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.



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 5: Fotonachweis



Straßenansicht



Straßenansicht



Eingangsdiele



Küche



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Spitzboden/Dachraum

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [5] | Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch) |
| [6] | Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken |
| [7] | Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen |
| [8] | Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung |
| [9] | Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung |

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.