

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

Datum: 05.05.2025
Gutachten Nr. 472282421-1
Gericht AZ: 654 K 15/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **Asberger Str. 88 47228 Duisburg, Flur 23, Flurstück 11 und 12**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **09.09.2024** mit Ergänzung vom **05.05.2025** ermittelt mit



444.600 €

(in Worten: vierhundertvierundvierzigtausendsechshundert Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 39 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten und 1 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Asberger Str. 88, 47228 Duisburg
Gutachten Nr. 472282421-1

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 11 -
3 Beschreibungen.....	- 12 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 12 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 12 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 15 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 17 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 18 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 18 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnhaus und Scheune.....	- 19 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 20 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 20 -
3.5 Zubehör	- 20 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 21 -
3.7 Mietverhältnis	- 21 -
4 Wertermittlung	- 21 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 21 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 21 -



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV..... - 23 -

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV..... - 27 -

 4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren - 27 -

 4.4.2 Sachwertberechnung..... - 34 -

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag - 37 -

6 Anlagenverzeichnis..... - 39 -

 6.1 Flurkarte - 40 -

 6.2 Grundrisse - 41 -

 6.3 Fotos - 44 -

 6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster - 47 -

 6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis..... - 51 -

 6.6 Anliegerbescheinigung - 53 -

 6.7 Auskunft über Sozialbindungen - 54 -

 6.8 Auskunft Denkmalschutz..... - 55 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	654 K 15/24
	Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie einem 2 geschossigen Anbau 1 Einzelgarage und 1 Garagengebäude mit 3 Einzelgaragen als Reihengarage Bei dem Flurstück 12 handelt es sich um ein unbebautes Hinterlandgrundstück
	Adresse	Asberger Str. 88 47228 Duisburg
	Besonderheit	Reine Außenbesichtigung
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	26.06.2024 Ergänzung vom 03.04.2025
	Ortstermin	09.09.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	09.09.2024 bzw. 05.05.2025

Gebäude	Baujahr	Haupthaus 1953, Aufstockung 1969 Anbau 2016 Einzelgarage 1965 Garagengebäude 1970
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 162 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 11 rd. 795 m ² Flurstück 12 rd. 523 m ²

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

Wertermittlung	Bodenwert	179.500 €
	Restnutzungsdauer	40 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 416.000 €
	BoG	./. 42.000 €
	Verkehrswert Flurstück 11	374.000 €

Wertermittlung	Bodenwert	70.600 €
	Verkehrswert Flurstück 12	70.600 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, Asberger Str. 88 und Burgfeld, 47228 Duisburg, Flur 23, Flurstücke 11 und 12 um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Rheinhausen	1801	Rheinhausen	23	11	374.000 €
Rheinhausen	6147A	Rheinhausen	23	12	70.600 €
Summe					444.600 €

1 Vorbemerkung

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

Es erfolgte keine Untersuchung des Grunds und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grunds und Bodens

beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

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

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten für das Flurstück 11 wurde vom Amtsgericht Duisburg am 26.06.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 05.07.2024).

Mit Schreiben vom 03.04.2025 (Auftragseingang am 14.04.2025) erfolgte die Erweiterung des Beschlusses und die Beauftragung für die Bewertung des Flurstücks 12. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Hinterland Grundstück handelt, welches nicht einsehbar ist, wurde auf einen erneuten Ortstermin verzichtet.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

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

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

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

1.3 Bewertungsobjekt

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

Es existiert eine Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Duisburg. Demnach handelt es sich um ein von der Straße zurückversetztes dreigeschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit einem an der Straßenseite befindlichen ein-geschossigen Garagengebäude mit drei Einzelgaragen und zwischen Garagengebäude und Wohnhaus sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Gartenbereich.

Mit Bauschein Nr. 204 vom 30.11.1951 erfolgte eine Erweiterung des Wohnhauses. Die Schlußabnahme datiert auf den 26.06.1953.

Mit Baugenehmigung Nr. 485 vom 18.01.1967 erfolgte die Aufstockung des Wohnhauses. Die Schlußabnahme datiert auf den 26.08.1969.

Mit Baugenehmigung BG 62-35BV-2010-1389 vom 04.11.2010 erfolgte die Genehmigung zur Wohnraumerweiterung mittels eines 2-geschossigen Anbaus. Die Schlußabnahme datiert auf den 20.06.2016.

Es handelt sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss. Der Anbau ist 2-geschossig errichtet worden.

Die Gesamtwohnfläche nach Anbauerweiterung beträgt rd. 162 m² und verteilt sich wie folgt:

Erdgeschoss mit rd. 81 m²: Diele, Wohne, Essen, Schlafen, Gäste-WC, Kochen

Obergeschoss mit rd. 81 m²: Diele, WC, Bad, Kinderzimmer 1 bis 3

Mit Baugenehmigung Nr. 119 vom 09.03.1964 erfolgte zunächst die Errichtung einer PKW Einzelgarage. Die Schlußabnahme datiert auf den 12.08.1965.

Mit Baugenehmigung nr. 68 vom 27.02.1970 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung der vorderen Garagengebäudes bestehend aus 3 Einzelgaragen als Reihengarage. Die Schlußabnahme datiert auf den 10.12.1970

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B.

anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. (§ 2 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **09.09.2024** bzw. der **05.05.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem zunächst angesetzten Ortstermin am 19.08.2027 wurden die Prozessparteien mit Schreiben vom 23.07.2024 fristgerecht geladen. Dieser wurde auf Wunsch des Eigentümers verschoben.

Zu dem Ortstermin am 09.09.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 19.08.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) letztmalig fristgerecht geladen. Dieser Termin wurde erneut abgesagt.

Umfang der Besichtigung: Reine Außenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010

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

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 09.09.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 und 2025 für die Stadt Duisburg; Moers und Dinslaken
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.04.2024 und 09.12.2024
- Liegenschaftskarte vom 10.07.2024
- Digitale Bauakte vom 17.07.2024
- Inbesitznahmebericht Zwangsverwaltung 10.05.2024

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg , Grundbuch von Rheinhausen

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
1801	1	23	11	Hof- und Gebäudefläche Asberger Str. 88	795
6147 A	1	23	12	Gebäude und Freifläche Burgfeld	523

Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 26.04.2024)

Nutzung: Hof und Gebäudefläche

(unbeglaubigter Auszug vom 09.12.2024)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 5 für das Flurstück 11:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 15/24)).
Eingetragen am 26.04.2024

lfd. Nummer der Eintragung 6 für das Flurstück 11:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 L 1/24)). Eingetragen am
26.04.2024

lfd. Nummer der Eintragung 4 für das Flurstück 12:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 96/24). Eingetragen
am 06.12.2024

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	kreisfreie Stadt Duisburg
Stadtbezirk	Rheinhausen
Stadtteil	Bergheim

Makrolage Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

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

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit

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

Mikrolage

Rheinhausen, bis 1974 eine kreisangehörige Stadt des Kreises Moers, ist heute ein Bezirk der Stadt Duisburg mit 78.203 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020) und einer Fläche von 38,68 km². Rheinhausen liegt auf der linken Rheinseite zwischen 23 m und 36 m Höhe in der mittleren Niederrheinebene westlich des Rheindeiches, vor dem nördlich ein mehrere 100 m breites Vorland liegt. Rheinhausen besitzt 10,5 km Rheinfront (von Stromkilometer 767 bis 777,5). Nachbarstädte sind Moers und Krefeld.

Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Rheinhausen-Mitte mit den Ortsteilen Atrop und Schwarzenberg, Hochemmerich mit den Ortsteilen Asterlagen und Werthausen, Bergheim mit den Ortsteilen Oestrum, Trompet und Winkelhausen, Friemersheim mit den Ortsteilen Bliersheim, Hohenbudberg und Mühlenberg sowie die ehemals eigenständige Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bergheim
Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

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

Infrastruktur

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

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(1,3 km)
Krankenhaus	(2,8 km)
Apotheke	(0,7 km)
EKZ	(5,3 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(1,9 km)
Realschule	(3,5 km)
Hauptschule	(3,9 km)
Gesamtschule	(2,4 km)
Gymnasium	(2,8 km)
Hochschule	(8,9 km)
DB_Bahnhof	(1,7 km)
Flughafen	(18,0 km)
DB_Bahnhof_ICE	(7,2 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Duisburg-Rheinhausen (0,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Trompet (1,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (7,2 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (18 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Gräfen (0,4 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2023

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Grundstück Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt Mittlere Breite rd. 13 m Mittlere Tiefe rd. 60 m
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Bei der Asberger Straße handelt es sich um eine öffentliche zweispurige Straße, asphaltiert mit beidseitigen Bürgersteigen.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine außergewöhnlichen und untypischen Immissionen festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 11.07.2024 wird bescheinigt, dass für das Flurstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW und Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW bisher festgesetzte Beträge entrichtet worden sind.
Grenzverhältnisse	Es liegen geregelte Grenzverhältnisse vor, nicht festgestellte Grenzen sind der Sachverständigen nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse ¹	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Amtsgericht Duisburg vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie

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

Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 17.07.2024 ist das Bewertungsgrundstück Flurstück 11 zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Weitere nachrichtliche Informationen sind der Anlage zu entnehmen.

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 24.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück Flurstück 12 zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Weitere nachrichtliche Informationen sind der Anlage zu entnehmen.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 15.07.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück Flurstück 11 keine Baulasteintragungen vor.

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 29.04.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück Flurstück 12 keine Baulasteintragungen vor.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 10.07.2024 gilt:

Bei dem von Ihnen angefragten Grundstück handelt es sich um ein eingetragenes Bodendenkmal im Sinne von § 2 (Abs. 1 und 5): Vicus Asciburgium

Hinweis: Nach § 1 Denkmalschutzgesetz NRW sind Bodendenkmäler zu schützen. Nach § 9 Abs. 1 DSchG NRW bedürfen alle Maßnahmen, die eine Veränderung des Bodendenkmals verursachen, eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird in einem solchen Fall Nebenbestimmungen enthalten, in denen Art und Umfang der vorhergehenden archäologischen Untersuchungen bestimmt sind.

Nach § 27 DSchG NRW besteht generell für den Veranlasser eine Kostentragungspflicht für alle archäologisch notwendigen Untersuchungen.

Wohnungsbindung Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 10.07.2024 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-,
Flurbereinigungs
Sanierungsverfahren Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Bau und planungsrechtliche
Gegebenheiten

Gemäß Bauaktenauskunft liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bauliche Vorgaben werden auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet aus.

Bauordnungsrecht Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe Bauland bzw. Rohbauland und Gartenland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung Wohnhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einem 2-geschossigen Anbau.
Zzgl. einer PKW Einzelgarage und
Einem Garagengebäude mit 3 Einzelgaragen als
Reihengaragen

Abmessungen Haupthaus	ca. 8,50 m x 8,70 m	Grundfläche ca. 74 m ²
Abmessungen Anbau	ca. 4,40 m x 5,99 m	Grundfläche ca. 26 m ²
Abmessungen Garage	ca. 6,48 m x 3,40 m	Grundfläche ca. 22 m ²
Abmessungen Reihengaragen	ca. 9,50 m x 6,60 m	Grundfläche ca. 63 m ²

Energetische

Eigenschaften es hat kein Energieausweis vorgelegen

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

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

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

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

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Hinweis: Das Einfamilienhaus war von der Straßenseite nicht einsehbar.

3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnhaus und Scheune

Art des Gebäudes Wohnhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einem 2-geschossigen Anbau.
Zzgl. einer PKW Einzelgarage und
Einem Garagengebäude mit 3 Einzelgaragen als Reihengaragen

3.2.2.1 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Verblendung
Dachkonstruktion	Satteldach Wärmedämmung unbekannt Anbau flach geneigtes Dach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung bzw. bituminöse Eindeckung
Treppen	unbekannt
Fußbodenbelag	unbekannt
Fenster	unbekannt
Eingangstür	unbekannt
Innentüren	unbekannt
Innenansichten	unbekannt
Sanitär	unbekannt

3.2.2.2 Gebäudetechnik

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

3.2.2.3 Sonstiges

Außenanlagen	Durchfahrt, lt. Luftbildaufnahmen Gartenbereich hinter dem Haupthaus und Anbau, Gartenbereich zwischen Garagengebäude und Wohnhaus
Belichtung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	die Grundrisskonzeption geht aus den anliegenden Grundrissplänen hervor, wobei deren Richtigkeit nicht überprüft werden konnte.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Lt. Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 10.05.2024 existieren keine nennenswerten Schäden

2. Es handelt sich bei dem zwangsverwalteten Objekt auf dem Grundstück Flurstück 11, Asberger Str. 88, 47228 Duisburg (-Bergheim), um ein von der Straße zurückversetztes dreigeschossiges Einfamilienhaus mit einem an der Straßenseite befindlichen eingeschossigen Garagengebäude mit drei Einzelgaragen und zwischen Garagengebäude und Wohnhaus sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Gartenbereich. Fotos der Außenansicht sowie eine Ablichtung der Flurkarte sind als Anlage beigefügt.

Der Gebäude- bzw. Wohnungszustand ist dem Alter des Hauses entsprechend; offensichtliche Mängel konnte ich nicht feststellen.

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

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburg Rheinhausen, Stadtteil Bergheim

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

3.5 Zubehör

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

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

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

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

3.6 Rechte und Belastungen

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

Der lfd. Nummer der Eintragung 5 „Zwangsversteigerung“ und der lfd. Nummer 6 „Zwangsverwaltung“ werden **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert-

und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

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

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

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben

würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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

Flurstück 11:

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wesel vom 16.09.2024 vor.

Gemeinde	Duisburg
PLZ	47228
Bodenrichtwertnummer	60305
Der Bodenrichtwert ² beträgt	330 €/m ² Stand 01.01.2024/2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)

² Quellennachweis GMB Duisburg 2024 und Boris.nrw vom 16.09.2024

Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Grundflächenzahl	0,3
Tiefe	30 m

Bewertungsstichtag: 09.09.2024 und 05.05.2025

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohngebiet	Analog
Geschosszahl	I-II	II
Grundflächenzahl	0,3	0,30 bei Ansatz von 30 m Tiefe für Bauland
Tiefe	30 m	60 m

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

Für die reine Wohnhausbebauung inkl. dahinter liegendem Garten kann der Bodenrichtwert in voller Höhe für eine Tiefe von 30 m angesetzt werden. Dies ergibt rd. 400 m² Grundstücksfläche.

Für den vorderen Bereich wird analog zum Grundstücksmarktbericht der Bodenrichtwert für Garagen und Stellplatzgrundstücke angesetzt. Die Werte von Garagen- und Stellplatzgrundstücken liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 40 % und 60 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Somit errechnet sich eine Fläche von rd. 200 m² von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis hinter das Garagengebäude bei einem mittleren Ansatz von 50% des Bodenrichtwertes.

Die verbleibende Gartenfläche zwischen Garagengebäude und Wohnhaus wird analog zum Grundstücksmarktbericht der Bodenrichtwert für Hausgärten angesetzt. Die Werte von Hausgärten liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Somit errechnet sich eine Fläche von rd. 195 m² bei einem mittleren Ansatz von rd. 22,50 % des Bodenrichtwertes.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Diese können weder abgetrennt noch unabhängig voneinander selbstständig verwertet bzw. veräußert werden.

400 m ²	x	330,-- €/m ²	=	132.000,00 €
200 m ²	x	330,-- €/m ² x 50%	=	33.000,00 €
195 m ²	x	330,-- €/m ² x 22,5%	=	14.478,75 €
Gesamtsumme				179.478,75 €

Flurstück 12:

Im besonderen Fall haben wir ein Grundstück, welches nicht an eine öffentliche Erschließungsanlage angeschlossen ist sondern als Hinterland Grundstück ausgebildet ist.

Gemäß Wertermittlungsliteratur Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch Syst. Dar. Vergleichswertverfahren IV 272 gilt folgendes:

Als baureifes Land können hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile, auch wenn für sie im Bebauungsplan eine bauliche Nutzung festgesetzt ist, nur eingestuft werden, wenn ein Zugang zur Erschließungsanlage ggf. über ein fremdes Grundstück gesichert ist. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gehören Hinterliegergrundstücke nämlich nur dann zum Kreis der erschlossenen Grundstücke, wenn die rechtlichen Hindernisse, die der Zugänglichkeit entgegenstehen, in rechtlich gesicherter Weise und auf Dauer ausräumbar sind. Nach der Rechtsprechung ist eine Erschließung i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB nur dann gesichert, wenn damit zu rechnen ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird. Eine Zuwegung zu einem Hinterliegergrundstück, die nur auf einer auflösend bedingten Baulast beruht, kann dies nicht gewährleisten, wenn sich im maßgeblichen Zeitpunkt bereits konkret abzeichnet, dass die Baulast durch eine Bedingung demnächst erlöschen wird. In der Rechtsprechung ist auch gefordert worden, dass die Zufahrt durch eine Grundstücksdienstbarkeit gesichert ist, wenn eine dauerhafte Sicherung der Zuwegung durch eine Baulast nicht möglich ist.

Der VGH Mannheim fordert in seiner Rechtsprechung, dass die verkehrsmäßige Erreichbarkeit des Hinterliegergrundstücks bauordnungsrechtlich durch eine öffentlich-rechtliche gesicherte Zufahrt gewährleistet ist. Dafür reiche es nicht aus, dass zugunsten dieses Grundstücks im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt ist und die Überfahrt durch schuldrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Vorderliegergrundstücks gesichert ist. Eine solche öffentlich-rechtliche

Sicherheit der Zufahrt trete nur ein, wenn eine entsprechende Baulast bestellt werde und zugleich eine deckungsgleiche Grunddienstbarkeit bestehe. Eine nur unter auflösender Bedingung beruhende Baulast recht allerdings nicht aus, sie löst jedenfalls auch keine Erschließungsbeitragspflicht aus.

Aufgrund o.g. Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als Rohbauland ein klassifiziert.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 (3) ImmoWertV).

Rohbauland (§ 3 (3) ImmoWertV) Rohbauland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung bestimmt wird, die nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan, sondern darüber hinaus im gegebenen Planungsrecht (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) begründet ist, aber wegen objektbezogener Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art noch nicht baulich genutzt werden dürfen. Diese Hindernisse können z. B. in einem unzureichenden Grundstückszuschnitt, in einer unzureichenden Grundstücksgröße oder in einer fehlenden Sicherung der Erschließung liegen.

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg weist in den Jahren 2024 und 2025 aufgrund fehlender Kauffälle keine Kennzahlen für Rohbauland aus. Die umliegenden Städte Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Essen stellen ebenfalls keine Kennzahlen zur Verfügung.

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Moers 2025 sieht für Rohbaulandflächen 50% des maßgeblichen Bodenrichtwertes vor. Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Dinslaken 2025 weist für Rohbauland, eine Preisspanne von 50 -70% auf. 50% des Bodenrichtwertes für baureifes Land sind angemessen und werden angesetzt.

Somit werden analog zu den Ausführungen zum Flurstück 11 30 m Tiefe für das Rohbauland angesetzt. Dies ergibt eine Fläche von rd. 400 m². Die restliche Fläche wird als Gartenfläche bewertet.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Diese können weder abgetrennt noch unabhängig voneinander selbstständig verwertet bzw. veräußert werden.

400 m ²	x	330,-- €/m ² x 50%	=	66.000,00 €
123 m ²	x	330,-- €/m ² x 50% x 22,5%	=	4.566,38 €
Gesamtsumme				70.566,38 €

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

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

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

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

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m²) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung

kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

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

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

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

Baupreisindex (BPI)

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

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner

Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

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

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

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

Objekt : Asberger Str. 88 47228 Duisburg

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1969

Restnutzungsdauer: 32 Jahre

Modernisierungsgrad: 5 Punkte

lineare Alterswertminderung: 60,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.12 / 2.33	575	640	736	887	1111	
Gebäudestandardkennzahl						2,99

Außenwände	1 x 23% x 736	169 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 736	110 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 736	81 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 736	81 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 736	81 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 736	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 736	66 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 736	66 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 736	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		735 €/m² BGF

Normgebäude, Besondere Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten (BNK)

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

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

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

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

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

Objekt	Asberger Str. 88 47228 Duisburg	Satz-Nr.		Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1	angenommen
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	1	angenommen
Modernisierung der Heizungsanlage		2	1	angenommen
Wärmedämmung der Außenwände		4		
Modernisierung von Bädern		2	1	angenommen
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1	angenommen
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2		
Summe		20	5	

Modernisierungsgrad	Punkte			
nicht modernisiert	0	-	1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	-	5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6	-	10	7
überwiegend modernisiert	11	-	17	0
umfassend modernisiert	18	-	20	0

Es werden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung angenommen.

- Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellkonformität des Gutachterausschusses beträgt für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre.
- Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter von $(2024 - 1969) = 55$ Jahren, die Restnutzungsdauer beträgt 25 Jahre
- Aufgrund des mittleren Modernisierungsgrades ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren.
- Dies entspricht einem Gebäudealter von 48 Jahren zum Wertermittlungsstichtag.
- Somit errechnet sich das „fiktive“ Baujahr $(2024 - 48 \text{ Jahre})$ 1976

Dies gilt für das Haupthaus!

Gemittelte Restnutzungsdauer für Haupthaus und Anbau:

Bauteil	Baujahr	Alter	Anteil	Restnutzungsdauer	gemittelt
Haupthaus	1976	48	80%	32	25,6
Anbau	2016	8	20%	72	14,4
					40 Jahre

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

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

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

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

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem

Sachwert besteht, so dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Aufgrund der reinen Außenbesichtigung ist ein Ansatz eines Sachwertfaktors nicht zielführend.

4.4.2 Sachwertberechnung

Einfamilienhaus	
Wertermittlungstichtag (WEST):	9. September 2024
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	182,7 V 2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	182,7
Baujahr:	1984
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Doppelhaushälfte, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	735 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	735 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	8,500	x	8,700	73,95 m ²
EG	8,500	x	8,700	73,95 m ²
EG Anbau	4,400	x	5,990	26,36 m ²
OG	8,500	x	8,700	73,95 m ²
OG Anbau	4,400	x	5,990	26,36 m ²
DG	5,700	x	8,700	49,59 m ²
Brutto-Grundfläche				324,15 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	324,15 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	182,7

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1984	735	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		735	€/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag			
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.343	€/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	435.333,45 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	435.333,45 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	50,00%	(linear)	-217.666,73 €
Gebäudewert Doppelhaushälfte zum WEST			217.666,73 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

PKW Einzelgarage	3.000,00 €
Garagegebäude	9.000,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	12.000,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	229.666,73 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	6.890,00 €
Bodenwert	179.478,75 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	416.035,48 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		416.035,48 €

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 10%	-42.000 €
- Bodenwert Flurstück 12	70.600 €

Sachwert des Grundstücks **444.635,48 €**

Sachwert des Grundstücks gerundet **444.600,00 €**

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

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

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück, **Asberger Str. 88 47228 Duisburg Flur 23, Flur 11** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag **09.09.2024** mit

374.000 €

(in Worten: dreihundertvierundsiebzigttausend EURO)

ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, Burgfeld, **47228 Duisburg Flur 23, Flur 12** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag **05.05.2025** mit

70.600 €

(in Worten: siebzigtausendsechshundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, Asberger Str. 88 und Burgfeld, 47228 Duisburg, Flur 23, Flurstücke 11 und 12 um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Rheinhausen	1801	Rheinhausen	23	11	374.000 €
Rheinhausen	6147A	Rheinhausen	23	12	70.600 €
Summe					444.600 €



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Kevelaer, 05. Mai 2025

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Flurkarte	40
6.2 Grundrisse	41
6.3 Fotos	44
Die Anlagen 6.4 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	47
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	51
6.6 Anliegerbescheinigung	53
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	54
6.8 Auskunft aus dem Denkmalschutz	55

6.1 Flurkarte



Stadt Duisburg
Katasteramt

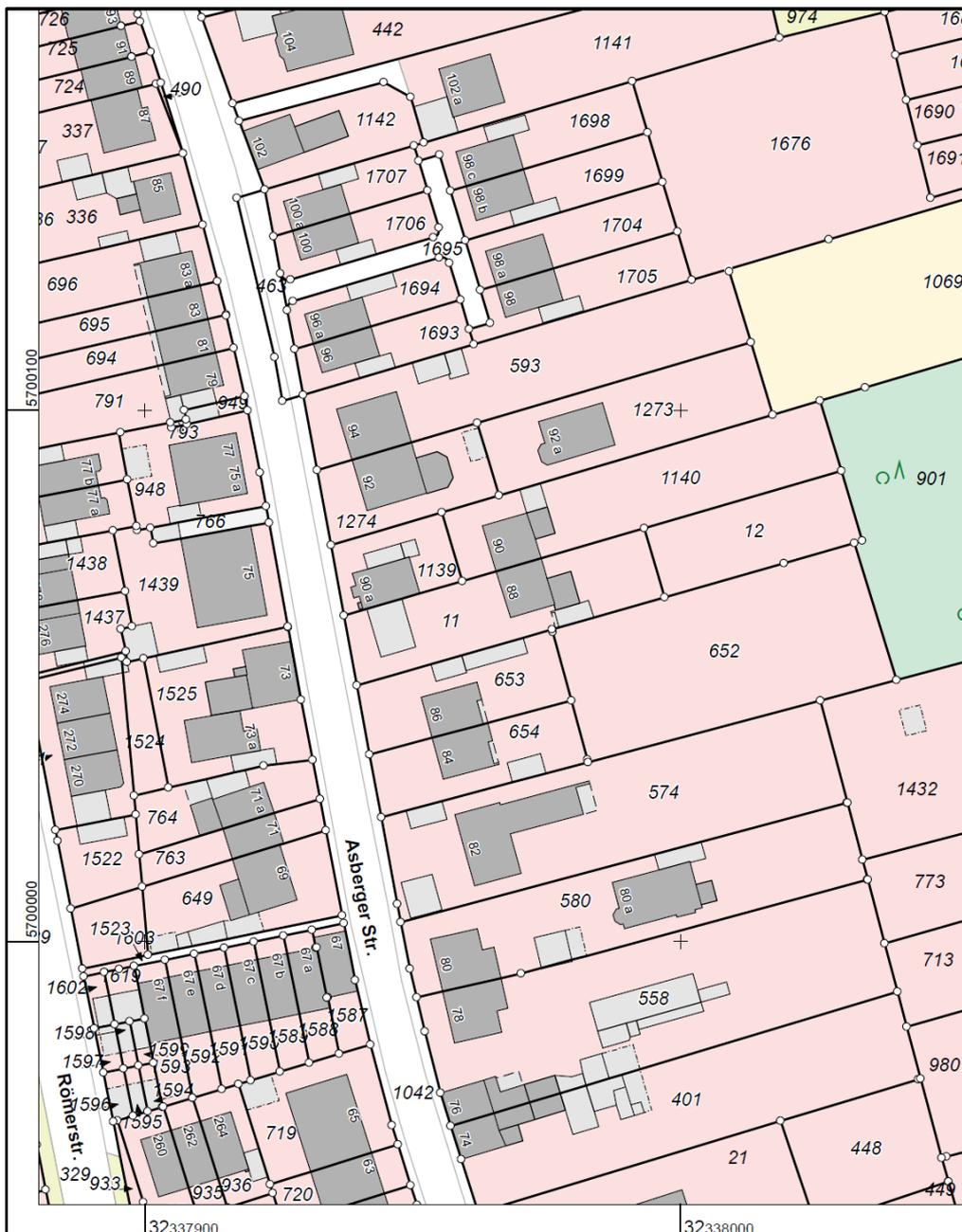
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 11
Flur: 23
Gemarkung: Rheinhausen
Asberger Str. 88, Duisburg

Erstellt: 10.07.2024
Zeichen: EI-1308_2024



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

6.2 Grundrisse

