

Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 31.03.2025
Az.: 654 K 67-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 47269 Duisburg, Walter-Schönheit-Straße 13, 15



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.02.2025 ermittelt mit rd.

514.000 €.

Teile dieser Internetversion des Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Die vollständige Originalversion des Gutachtens können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg [einsehen](#)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung	10
3.1	Lage	10
3.1.1	Großräumige Lage	10
3.1.2	Kleinräumige Lage	12
3.1.3	Beurteilung der Lage	12
3.2	Gestalt und Form	13
3.3	Topografie	13
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	14
3.5	Privatrechtliche Situation	16
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.6.2	Bauplanungsrecht	17
3.6.3	Bauordnungsrecht	17
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
4.2	Zweifamilienhaus	19
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	21
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.3	Bauzahlen	24
4.4	Nebengebäude	24
4.5	Außenanlagen	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25

5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	25
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	25
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	26
5.2	Bodenwertermittlung	28
5.3	Vergleichswertermittlung	30
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	34
5.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	34
5.3.5	Vergleichswert.....	35
5.3.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	35
5.4	Sachwertermittlung	36
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	36
5.4.3	Sachwertberechnung	39
5.4.5	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	45
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	45
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	45
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	45
6	Verkehrswert	47
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	48
8	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein ca. 1960 in Duisburg-Rahm errichtetes Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss sowie Anbauten. Die Grundstücksgröße beträgt 798 m². Es sind zwei Wohneinheiten mit jeweils separatem Hauseingang vorhanden. Die Gebäudetechnik wird teilweise gemeinsam (eine gemeinsame Heizungsanlage) Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 238 m². Im Einzelnen teilen sich die Einheiten wie folgt auf

Hauseingang 13:

Kellergeschoss:

Flur, Keller 1, Keller 2, Koks, Heizung, Zimmer

Ein Raum wird durch das nachbarliche Gebäude Nr. 11 genutzt.

Erdgeschoss:

Flur, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer und im Anbau ein Esszimmer.

Dachgeschoss:

Flur, Bad, Kinderzimmer, Elternzimmer, Abstellraum.

Hauseingang 15:

Keller:

Flur, Diele, Bäder, Abstellraum, Trockenraum, Waschküche mit Kelleraußentreppe

Erdgeschoss

Flur, Bad/WC, Küche, Wohnen, Essen

Dachgeschoss

Flur, WC, Kind, Spielzimmer, Balkon.

Das Objekt, insbesondere die über den Hauseingang Nr. 15 erschlossenen Räumlichkeiten, vermitteln einen vernachlässigten Gesamteindruck. Es besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau sowie Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Das Objekt entspricht hinsichtlich seiner Ausstattung nicht mehr den gegenwärtigen Marktanforderungen, was gleichermaßen für die energetischen Anforderungen zutrifft.

Baujahr:

ca. 1960 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße:

798 m²

Wohnflächen:

Hauseingang 13: 110 m²

Hauseingang 15: 128 m²

Mietverhältnisse:

Leerstand

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

-Dienstbarkeit

-Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungstichtag:	17.02.2025
Verkehrswert:	514.000 €
Sachwert:	524.000 €
Vergleichswert:	503.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Walter-Schönheit-Straße 13, 15 47269 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Huckingen, Blatt 5145, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 54, Flurstück 651, Größe 786 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 14.01.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx in Erbengemeinschaft

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	17.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätsstichtag 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 maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	17.02.2025

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Frau xxx• Herr xxx• xxx xxx• xxx xxx• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 67-24) vom 14.01.2025• Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Huckingen, Blatt 5145 (Aus-/Abdruck vom 01.10.2024)• Mängelliste (durch den Antragsteller an das Gericht übermittelt am 17.02.2024) <p>Durch den Antragsgegner wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Privatgutachten in Anlehnung an § 194 BauGB des Herrn Alfred Stegmann vom 29.08.2024• abfotografierte Grundrisszeichnungen bezgl. des Anbau Hauseingang 13• Grundrisszeichnungen (veraltet und im Detail abweichend) <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 29.01.2025 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2024, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) https://www.boris.nrw.de• ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2024 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” (Stand: 18.03.2025), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 14.01.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- c) Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- g) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- h) Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- i) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- j) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- k) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) Die Wohnungen sind leerstehend
- g) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
- h) Denkmalschutz besteht nicht
- i) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht
- j) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- k) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.01.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligter oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.821 Einwohnern bei 25,5 %.

Die Stadt Duisburg gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend rechtsrheinisch gelegen sind. Als westlichste Stadt des Ruhrgebietes grenzt sie im Süden an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Norden befindet sich die Stadt Dinslaken, im Osten schließen sich die Städte Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen an, im Westen grenzt Duisburg an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg.

Das Duisburger Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben der A3(E35) und der A40(E34) bestehen Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen und die A524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Airport Düsseldorf ist vom Zentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen. Die Stadt Duisburg, mit Lage an der Ruhrmündung in den Rhein, bildet mit ihren Hafengebieten den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befand sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. In der Vergangenheit waren regelmäßige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW nötig, was wiederum zu erheblichen Einsparungen in öffentlichen Bereichen führte und im Haushaltssicherungskonzept, unter der Aufsicht der Bezirksregierung, gipfelte. In den letzten Jahren ist jedoch eine positive finanzielle Entwicklung festzustellen. Unter anderem hat die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2014 einen ausgeglichenen Haushalt und konnte aus dem Haushaltssicherungskonzept der Bezirksregierung entlassen werden. Die aktuellsten Haushaltszahlen des Geschäftsjahrs 2023 bestätigen den Trend. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem bilanziellen Überschuss von 115,7 Mio. Euro abgeschlossen werden und lies das Eigenkapital der Stadt auf 315,9 Mio. Euro ansteigen. Dies verschafft der Stadt für die Zukunft erhebliche Spielräume für kommunale Investitionen. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg trotz der seit 2022 gesunkenen Gewerbesteuer von 520 % auf aktuell 505 % weiterhin zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem

leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Februar 2025 rd. 13,2 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunkenen, aber weiterhin hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Nordrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WAZ

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 524, Ausfahrt Duisburg-Rahm ca. 950 m Entfernung

A 59, Kreuz Duisburg-Süd in ca. 3,4 km Entfernung

Autobahnkreuz Breitscheid A 524 / A3 in ca. 5,4 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 13,3 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 17 km Entfernung.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Angermunder Straße (Linien 728, 940).

940: DU-Huckingen – Ungelsheim – Hüttenheim – Buchholz – Großenbaum – DU-Rahm

728: Duisburg Rahm Bf. – Düsseldorf Klemensplatz

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Rahm liegt in etwa 9 km Entfernung südlich der Duisburger Innenstadt. Die Entfernung zur Stadtgrenze nach Düsseldorf beträgt ca. 2 km.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet mit überwiegend eingeschossiger, offener Bauweise.

Beeinträchtigungen:
Anlage 5

Rahm wird nördlich durch die A 524 begrenzt. Westlich verläuft eine Bahntrasse. Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar, sind aber zeitweise nicht auszuschließen.

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 18.03.2025)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:
Anlage 6

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als sehr gut zu beurteilen.



sehr gut Sehr ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise, tlw. große Grundstücke, intensive Durchgrünung des Wohngebietes, Wohngebiete ohne beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, günstige räumliche und verkehrliche Anbindung an die Innenstädte bzw. Stadtzentren und die Naherholungsgebiete, sehr gutes Image.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) sind in der Ortslage von Rahm vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der weiteren Umgebung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Eckgrundstück Walter-Schönheit-Straße/Ecke Wildfängerweg

Straßenfronten:

ca. 22 m zur Walter-Schönheit-Straße

ca. 22 m zur Straße Wildfängerweg

Grundstück Größe:

Flurst. Nr.: 651 786 m²

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

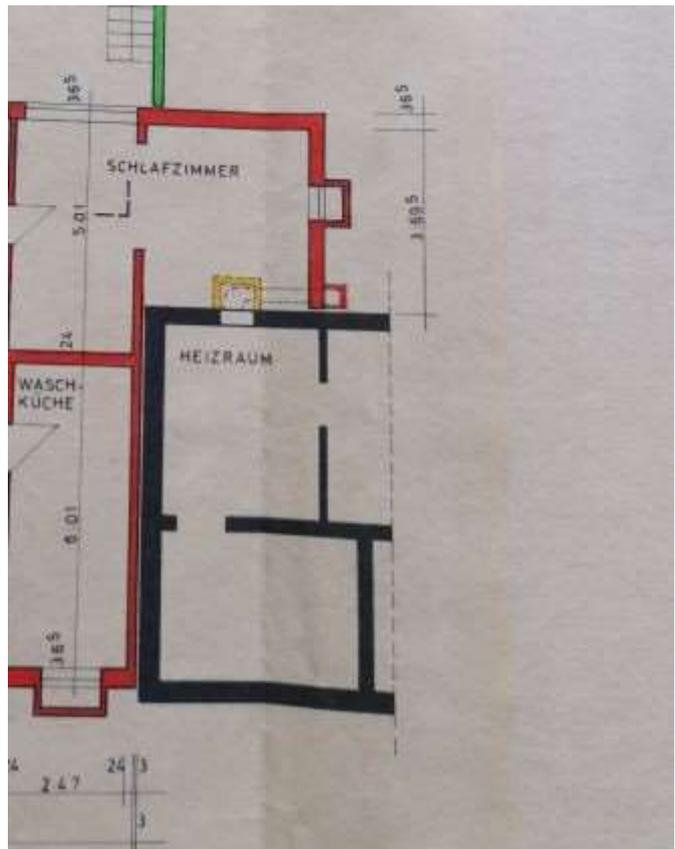
3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraßen
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen ruhiger Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Nach dem vorliegenden Grundriss wird ein Teil des unterkellerten Anbaus von Haus Nr. 13 durch das nachbarliche Gebäude Haus Nr. 11 genutzt (Anlage 2).



Welche Vereinbarungen hierzu bestehen, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Anlage 7

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 18.03.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Erdbebengefährdung

Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 07.02.2025 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

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 zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: <u>Lfd. Nr. 1:</u> Eine Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen anderen Miteigentümers dahingehend, dass ein zeitlich befristeter Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB besteht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Dezember 1987 eingetragen am 22. Februar 1988. <u>Lfd. Nr. 2:</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 67/24). eingetragen am 01.10.2024.
Anmerkung:	Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschermerkmale:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerkmale eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 11.02.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.
Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.6.2 Bauplanungsrecht

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

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP nach Änderungen der Planzeichnungen 2024 nach Offenlage 2023 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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

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

3.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauplänen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Vorschriften wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 29.01.2025 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Walter-Schönheit-Straße" für das Grundstück Gemarkung Huckingen, Flur 54, Flurstück 651 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt bzw. abgegolten.

Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

Die Auskunft wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (siehe nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wurde zuletzt selbst genutzt und stand zum Stichtag leer, war aber noch nicht vollständig geräumt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; einseitig angebaut; Unterkellerung; ausgebautes Dachgeschoss; zwei Hauseingänge; unterkellertes rückseitiger Anbau Hauseingang Nr. 13 nicht unterkellertes rückseitiger Anbau Hauseingang Nr. 15
	Die beiden Einheiten sind im Erdgeschoss über eine Verbindungstür miteinander verbunden.
Baujahr:	1960 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	überwiegend nicht modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Die Zugänge zum Gebäude sind nicht barrierefrei.
	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.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Objekt umfasst zwei Wohneinheiten. Details zur Raumaufteilung können der Anlage entnommen werden. Abweichungen im Detail zur Örtlichkeit sind möglich.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich; Kellerwände teilweise verputzt; Nutzung der Kellerräume als Abstellräume, Partykeller bzw. Waschküche
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Hauseingang 13:</u> Geschosstreppe aus Holz mit Teppichbelag; Handlauf aus Kunststoff <u>Hauseingang 15:</u> Geschosstreppe in das Kellergeschoss aus Holz ohne Beläge auf Stufen und Podesten Geschosstreppe zum Dachgeschoss aus einer Stahl-/Holzkonstruktion; Einschubtreppe zum Spitzboden
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüren; Eingangstreppen
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; straßen- und rückseitige Gauben

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	haustypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbefeuerung; gem. ungeprüfter Angabe Baujahr ca. 2003-2005; Gussheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind teilweise ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Parkett
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapeten; Hartschaumplatten; Holzverkleidungen
Fenster:	Fenster im Materialmix aus Holz bzw. Kunststoff mit Zweischiebenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; tlw. mit Rollläden; Dachlukenfenster
Türen:	Zimmertüren aus Holz in Futter und Bekleidung, teilweise mit Lichtausschnitt mit einfachen Schlössern und Beschlägen
sanitäre Installation:	<p>Hauseingang 13:</p> <p>Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist halbhoch hell gefliest . Sanitäre Installationen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none">• Handwaschbecken• Stand-WC <p>Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p> <p>Das Badezimmer im Dachgeschoss ist türhoch gefliest bzw. stellenweise tapeziert und gestrichen. Sanitäre Installationen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none">• Einbauwanne• Waschtisch• Stand-WC <p>Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p> <p>Hauseingang 15:</p> <p>Das Badezimmer im Erdgeschoss ist halbhoch, baujahrtypisch gefliest darüber tapeziert und gestrichen. Sanitäre Installationen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none">• Einbauwanne• Waschtisch• Stand-WC <p>Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p>

Das WC im Dachgeschoss ist halbhoch baujahrtypisch gefliest darüber tapeziert und gestrichen. Sanitäre Installationen in Form von

- Handwaschbecken
- Stand-WC

Die sanitären Installationen sind in einfacher Ausstattung und Qualität. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Hauseingangstreppen
- Kelleraußentreppe
- Balkon
- Gauben

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

durchschnittlich

Bauschäden und Baumängel:

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:

Hauseingang Nr. 13

- Beschädigungen im Deckenbereich des Badezimmers
- Hauseingangstür mit Anstrichschäden
- überwiegend modernisierungsbedürftige Fenster
-

Hauseingang Nr. 15

- giebelseitiger Balkon mit erheblichen Feuchteschäden (provisorisch abgestützt); es wird eine statische Überprüfung empfohlen.
- Kellergeschoss mit aufsteigender Feuchtigkeit im Mauerwerk
- Weitere Feuchtigkeiten hinter den Holzpaneelen im Kellergeschoss sind nicht auszuschließen
- Rückseitiges Außenmauerwerk mit Ausblühungen
- überwiegend modernisierungsbedürftige Fenster
- Terrassenbelag teilweise schadhaft
- ein Kellerraum weist erhebliche Hohlräume unter den Bodenfliesen auf
- Wohnzimmer mit Feuchteschäden, teilweise mit Schwarzsimmelbildung
- Küchenrolllade defekt
- teilweise fehlende Heizkörper

Der Antragsteller hat dem Gericht eine Mängelliste überreicht, die dem Unterzeichner vorliegt.

Demnach werden – zusammengefasst - folgende Schäden und Mängel angegeben:

(Auf eine wörtliche Wiedergabe der Mängelliste wird verzichtet, da die relevanten Inhalte im weiteren Verlauf des Gutachtens wertermittlungstechnisch behandelt werden)

- Sanierung des Dach nebst Gauben
- Erneuerung Fenster und Türen
- Sanierung der Küchen
- Getrennte Heizungsanlagen
- Erneuerung von Strom- und Wasserleitungen
- Fehlende Heizkörper
- Sanierung der Bäder
- Entfernung der Holzbeläge von Decke und Wand
- Wasserschaden Räumlichkeiten Hauseingang 15
- Balkonsanierung
- Boden- und Wandbeläge
- Dämmung des Hauses
- Erneuerung der Hauseingangstreppen
- Erneuerung der gesamten Außenanlagen (Garten, Terrasse, Baumschnitt etc.)

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt, insbesondere die über den Hauseingang Nr. 15 erschlossenen Räumlichkeiten, vermitteln einen vernachlässigten Gesamteindruck. Es besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau sowie Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Das Objekt entspricht hinsichtlich seiner Ausstattung nicht mehr den gegenwärtigen Marktanforderungen, was gleichermaßen für die energetischen Anforderungen zutrifft.

Für vergleichbare Objekte besteht aufgrund der sehr guten Wohnlage dennoch eine sehr gute Marktgängigkeit.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der in der Hausakte der Stadt Duisburg vorhandenen Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Die Angaben sind nicht geeignet für eventuell spätere Mieterhöhungsverlangen.

Bebaute Fläche(n):

Zweifamilienhaus	ca. 398,37 m ²
Anbau Haus 13 (KG/EG)	ca. 33,66 m ²
Anbau Haus 15	ca. 35,70 m ²

Insgesamt	ca. 467,73 m ²

Geschossfläche(n):

Zweifamilienhaus	ca. 232,38 m ²
Anbau Haus 15	ca. 16,83 m ²
Anbau Haus 13	ca. 35,70 m ²

Insgesamt	ca. 284,91 m ²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 798 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd. 0,4.

Brutto-Grundfläche(n):

Zweifamilienhaus nebst Anbauten ca. 467,73 m²

Wohnfläche(n):

Wohnung (Eingang 13)	ca. 110 m ²
Wohnung (Eingang 15)	ca. 128 m ²

Insgesamt	ca. 238 m ²

4.4 Nebengebäude

- Geräteschuppen aus Holz (Abrissobjekt, ohne Wertansatz)

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Pflasterungen
- Anpflanzungen
- Vorgartenfläche

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktconforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende

Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens ist nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze nicht bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Sachwertverfahren

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Walter-Schönheit-Straße Höhe Hs. Nr. 9---(345813/5691056)---Ein- und Zweifamilienhäuser) **500 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	786 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 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)	= 500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.02.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Walter-Schönheit-Straße Höhe Hs. Nr. 9---(345813/5691056)---Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 500,00 €/m ²	
WGFZ	0,5	0,4	× 0,92	E2
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	786	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,95	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 437,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 437,00 €/m ²	
Fläche	× 786 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 343.482,00 € <u>rd. 343.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 insgesamt **343.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertveränderungen im Bereich der Richtwertzone eingetreten sind.

E2

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

E3

Bei den in offener Bauweise bebaubaren Eckgrundstücken entstehen Nachteile, wie z.B. ein überproportionaler Anteil an unbebaubarem Vorderland. Überdies kann die Ecklage mit höheren Erschließungsbeiträgen und Grundbesitzabgaben (Straßenreinigungsgebühren) sowie stärkerer Lärm- und Abgasbelastung beeinflusst sein. Für den Eigentümer des Grundstücks bzw. dessen Nutzer bedeutet die Ecklage zudem, dass das Grundstück mehr als üblich einsehbar ist. Diese Umstände begründen einen Abschlag vom Bodenrichtwert, der sachverständig in Höhe von 5% beurteilt wird.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Richtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung Immobilienrichtwerte (IRW) gem. § 38 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) ermittelt und durch Beschluss am 11.03.2025 bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 festgesetzt.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und bilden damit unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung bestimmter Merkmale festzustellen.

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen (Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2024) mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelte, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie wurden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise ermittelt. Immobilienrichtwerte sind bezogen auf fiktive Ein- und Zweifamilienhäuser mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (Normobjekt). Damit ist der Zustand durch signifikante Einflussgrößen wie z. B. Baujahr, Vermietungssituation und Wohnfläche definiert.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte auf Grundlage der Bodenrichtwertzonen (01.01.2022) ermittelt worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

In die Ermittlung der Immobilienrichtwerte sind 1.630 Datensätze der Kaufpreissammlung eingeflossen.

Die ermittelten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m² WF), und enthalten eine Garage oder einen Stellplatz. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. Rechte, Belastungen, Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Der Immobilienrichtwert gilt als Ausgangswert für die gesamte Zone. Seine räumliche Positionierung innerhalb der Zone ist beliebig und bedeutet keine Festlegung der Lage. Wertanteile für Inventar oder selbstständig nutzbare Teilflächen sowie Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten sind nicht inbegriffen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil des Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Anpassungen, die nicht durch die Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können, sind im Einzelfall nach besonderer Prüfung als mögliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen. Dies kann zum Beispiel erforderlich werden, wenn die Lagequalität des Wertermittlungsobjektes sehr stark von der durch die Immobilienrichtwert repräsentierte durchschnittliche Lagequalität innerhalb der Zone abweicht. Die Immobilienrichtwerte sind nicht anwendbar auf Sanierungsgebiete und Erstverkäufe (Neubauten).

Anwendung

Der ausgewählte Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwerts zu berücksichtigen.

Da der Immobilienrichtwert sich immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen des zu bewertenden Hauses (Wertermittlungsobjekt) und denen des Normhauses, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung dieser Abweichungen stellt der Gutachterausschuss entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit. Es ist zu beachten, dass sich der Immobilienrichtwert nur mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt anpassen lässt (Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten und Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind nicht zulässig.

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

- Gebäudeart
- Ergänzende Gebäudeart
- Baujahr
- Wohnfläche (WF) / m²
- Modernisierungstyp
- Gebäudestandard
- Mietsituation

- Keller
- Grundstücksgröße

Abschließend erfolgt die Ermittlung des Vergleichswerts des Ein- und Zweifamilienhauses, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Anpassungen an die Modelldefinition bzw. von besonderen objektspezifischen Merkmalen (boG). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Weitere Garagen, Stellplätze sowie Teilflächen sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten zum Modell sind den örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de zu entnehmen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 3.000,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.02.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	120-139m ²	238,00	× 0,70	E02
Grundstücksgröße [m ²]	150-199 m ²	789,00	× 1,35	E03
Baujahr	1955	1960	× 1,01	E04
Anbauart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,00	
Ausstattungsstandard	mittel	mittel bis gehoben (nach unterstellter Modernisierung)	× 1,13	E05
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	neuzeitlich (voll modernisierter Altbau, unterstellt)	× 1,10	E06
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	× 0,95	E07
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.381,19 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt – €/m ²				
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 3.381,19 €/m²	

5.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E02 – E07

Anpassung entsprechend den in der "Örtliche Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)" veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

5.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.381,19 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.381,19 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 238,00 m ²	
Zwischenwert	= 804.723,22 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 804.723,22 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 804.723,22 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 281.000,00 €	E4
Vergleichswert	= 523.723,22 € rd. <u>524.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 mit rd. **524.000 €** ermittelt.

5.3.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E4

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-28.000 €
• Reparaturen	-20.000 €
• Balkonsanierung	-8.000 €
Unterstellte Modernisierungen	-253.000 €
• Zweifamilienhaus	-253.000 €
Summe	-281.000 €

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	944,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	467,73 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	441.537,12 €
Baupreisindex (BPI) 17.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	815.519,06 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	815.519,06 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre
• prozentual		40,00 %
• Faktor	x	0,6
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	489.311,44 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	498.311,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		498.311,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	29.898,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	528.210,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	343.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	871.210,13 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	784.089,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	281.000,00 €
Sachwert	=	503.089,12 €
	rd.	503.000,00 €

5.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt gemäß örtlichem Gutachterausschuss nach Anlage 4 ImmoWertV.

Die dem Modell zugrunde liegenden Bruttogrundflächen sind anhand der Gebäudeaußenmaße auf Basis amtlicher Geobasisdaten ermittelt.

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	28,5	223,73
4	945,00	71,5	675,68
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,7 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			899,41

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		899,41 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV		
• Zweifamilienhaus	×	1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	944,38 €/m ² BGF
	rd.	944,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gemäß örtlichem Gutachterausschuss sind nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile durch marktübliche Zuschläge nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingangspodeste	1.000,00 €
Gauben	3.000,00 €
Kelleraußentreppe	5.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Baupreisindex

Gemäß örtlichem Gutachterausschuss ist der Baupreisindex folgendermaßen anzuwenden:

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100), „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes mit dem Berichtsmonat August 2018 wurde der Index auf das Basisjahr 2015 = 100 umgestellt. Für modellkonforme Auswertungen bzw. Wertermittlungen ist dieser auf das Basisjahr 2010 = 100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor ist durch den örtlichen Gutachterausschuss auf 1,0 festgesetzt.

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten (BNK) zählen insbesondere die Kosten für Planung, Bauausführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind bereits in den NHK 2010 der Anlage 4 der ImmoWertV enthalten.

Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgt pauschal entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht – "Wertansatz der baulichen Außenanlagen" des örtlichen Gutachterausschusses.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (498.311,44 €)	29.898,69 €
Summe	29.898,69 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	14,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Teilweise (Dämmung von Gauben und Spitzböden)

B04

Teilweise (Erneuerung Heizkörper etc.; schwerpunktmäßig Hausnummer 15)

B07

Modernisierung teilweise (schwerpunktmäßig Hausnummer 15)

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude nach Durchführung der unterstellten Maßnahmen der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

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

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

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

5.1.4.4 Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert geschlossen werden.

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	46
Sachwertfaktor	1,00
Standardabweichung	± 0,23

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 6 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.837 Euro / m ²	± 527 Euro / m ²
Wohnfläche	163 m ²	± 48 m ²
Ausstattungsstandard	2,6	± 0,2
vorläufiger Sachwert	302.424 Euro	± 119.074 Euro
anrechenbare Baulandfläche	367 m ²	± 133 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	271 Euro / m ²	± 70 Euro / m ²

Unter Berücksichtigung

- der sehr guten Wohnlage
- des Bodenwertes,
- des Ausstattungsstandards,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag
- und des vorläufigen Sachwerts,

erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 für marktüblich und angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse können bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigt werden. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ist daher eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Abschnitt 5.3.6

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-28.000 €
• Reparaturen	-20.000 €	
• Balkonsanierung	-8.000 €	
Unterstellte Modernisierungen		-253.000 €
• Zweifamilienhaus	-253.000 €	
Summe		-281.000 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **524.000 €**,

der **Sachwert** mit rd. **503.000 €**

ermittelt.

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **geeigneten Umrechnungskoeffizienten**
- **Objektartspezifischen Indexreihen**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[503.000 \text{ €} \times 1,00 + 524.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 514.000 \text{ €}$.

6 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

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

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 47269 Duisburg, Walter-Schönheit-Straße 13, 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Huckingen	5145	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Huckingen	54	651

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 mit rd.

514.000 €

in Worten: fünfhundertvierzehntausend Euro

ermittelt.

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

Duisburg, den 31. März 2025



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 35



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 35



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 35



Bild 5: Giebelansicht



Bild 6: Hauseingang

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 35



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Anbau

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 35



Bild 9: Anbau



Bild 10: Gartenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 35



Bild 11: Gartenansicht



Bild 12: Schuppen (ohne Wertansatz)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 35



Bild 13: Kelleraußentreppe



Bild 14: sanierungsbedürftiger Balkon

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 35

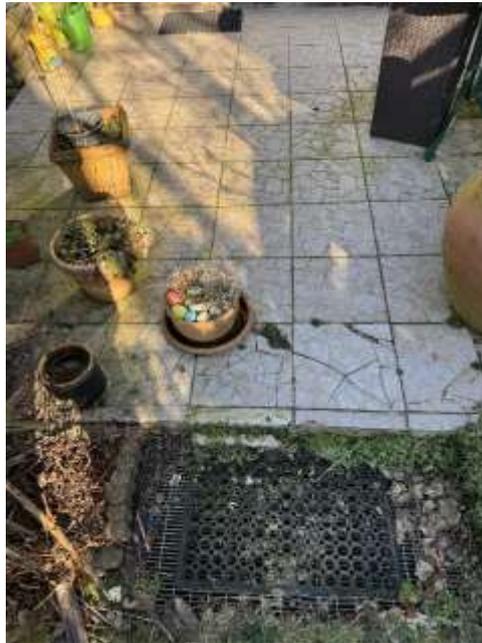


Bild 15: Schadensbild Terrasse



Bild 16: Schadensbild Terrasse

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 35



Bild 17: Schadensbild Terrasse

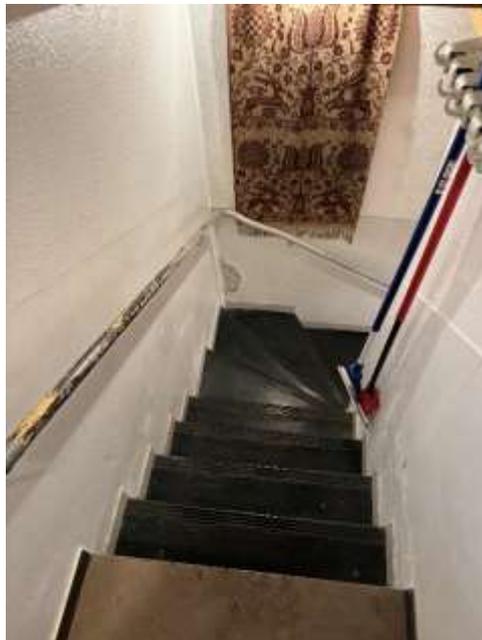


Bild 18: Zugang Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 35



Bild 19: Heizungsanlage



Bild 20: Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 35



Bild 21: Kellergeschoss



Bild 22: Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 35



Bild 23: Kellergeschoss



Bild 24: Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 35



Bild 25: Kellergeschoss



Bild 26: Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 35



Bild 27: Kellergeschoss



Bild 28: Elektrik

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 35



Bild 29: Innenansicht Hauseingang 13

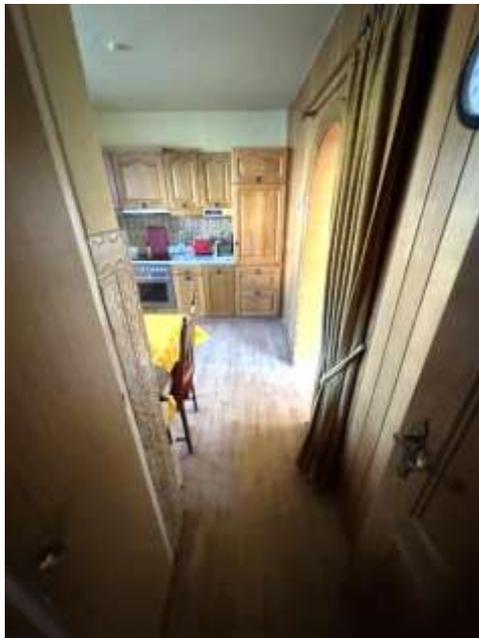


Bild 30: Innenansicht Hauseingang 13

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 35



Bild 31: Innenansicht Hauseingang 13



Bild 32: Innenansicht Hauseingang 13

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 35



Bild 33: Innenansicht Hauseingang 13



Bild 34: Innenansicht Hauseingang 13

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 35



Bild 35: Innenansicht Hauseingang 13



Bild 36: Innenansicht Hauseingang 13

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 35



Bild 37: Innenansicht Hauseingang 13



Bild 38: Innenansicht Hauseingang 13

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 35



Bild 39: Innenansicht Hauseingang 13



Bild 40: Innenansicht Hauseingang 13

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 35



Bild 41: Innenansicht Hauseingang 13



Bild 42: Innenansicht Hauseingang 13

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 35



Bild 43: Innenansicht Hauseingang 13



Bild 44: Schadensbild Badezimmer (zugeklebte Öffnung im Deckenbereich)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 23 von 35



Bild 45: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 46: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 24 von 35



Bild 47: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 48: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 25 von 35



Bild 49: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 50: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 26 von 35



Bild 51: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 52: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 27 von 35



Bild 53: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 54: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 28 von 35



Bild 55: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 56: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 29 von 35



Bild 57: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 58: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 30 von 35



Bild 59: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 60: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 31 von 35



Bild 61: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 62: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 32 von 35



Bild 63: Innenansicht Hauseingang 15



Bild 64: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 33 von 35



Bild 65: Innenansicht Hauseingang 15

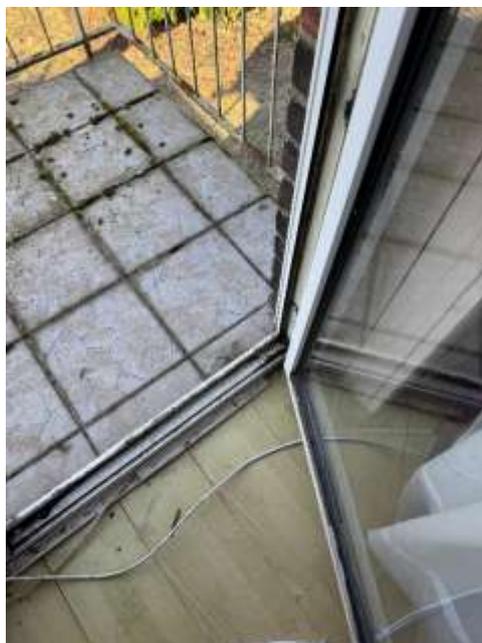


Bild 66: Innenansicht Hauseingang 15

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 34 von 35



Bild 67: Balkon



Bild 68: Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 35 von 35



Bild 69: Spitzboden

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

Seite 3 von 6

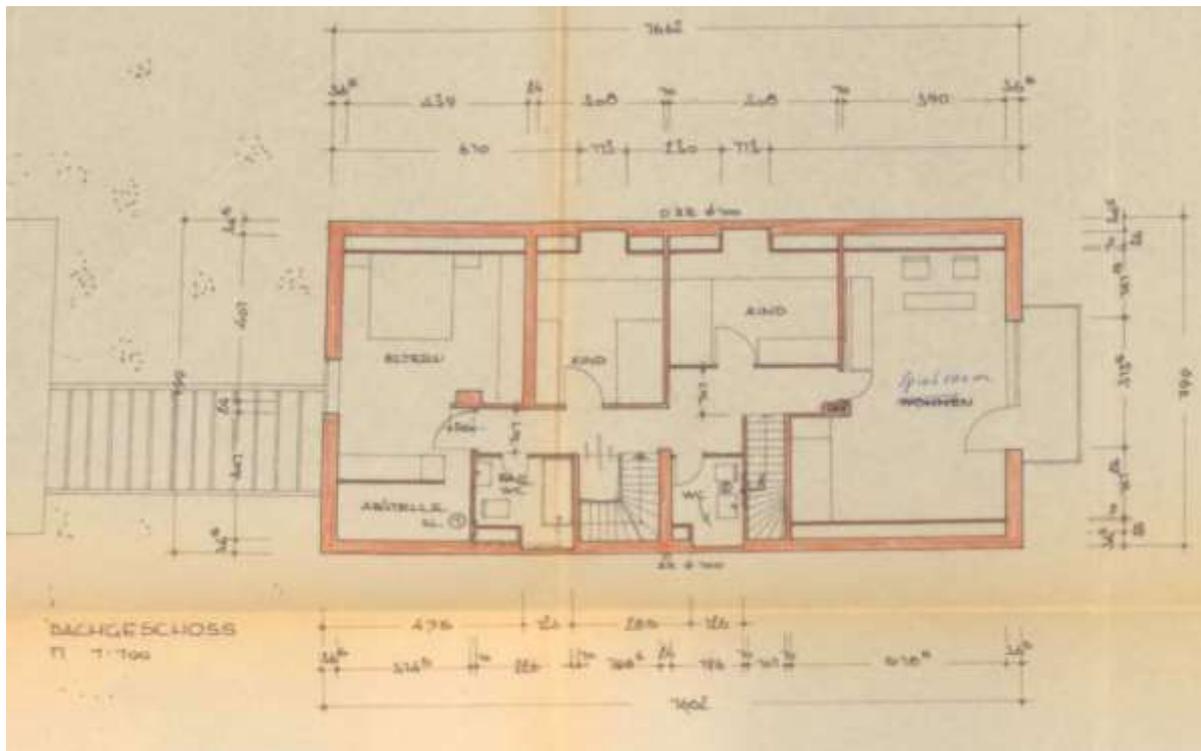


Bild 3: Grundriss Dachgeschoss Haus 13/15 Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 6

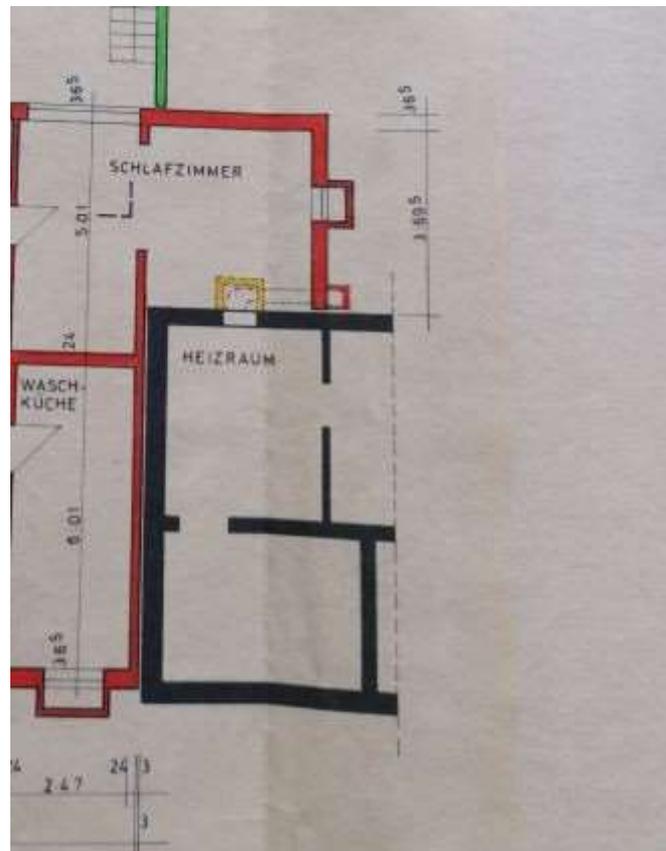


Bild 4: Grundriss Anbau Kellergeschoss Haus 13/11 Quelle: Unterlagen Antragsgegner
Demnach wird ein Teil des unterkellerten Anbaus von Haus-Nr. 13 durch Haus-Nr. 11 genutzt.

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

Seite 5 von 6

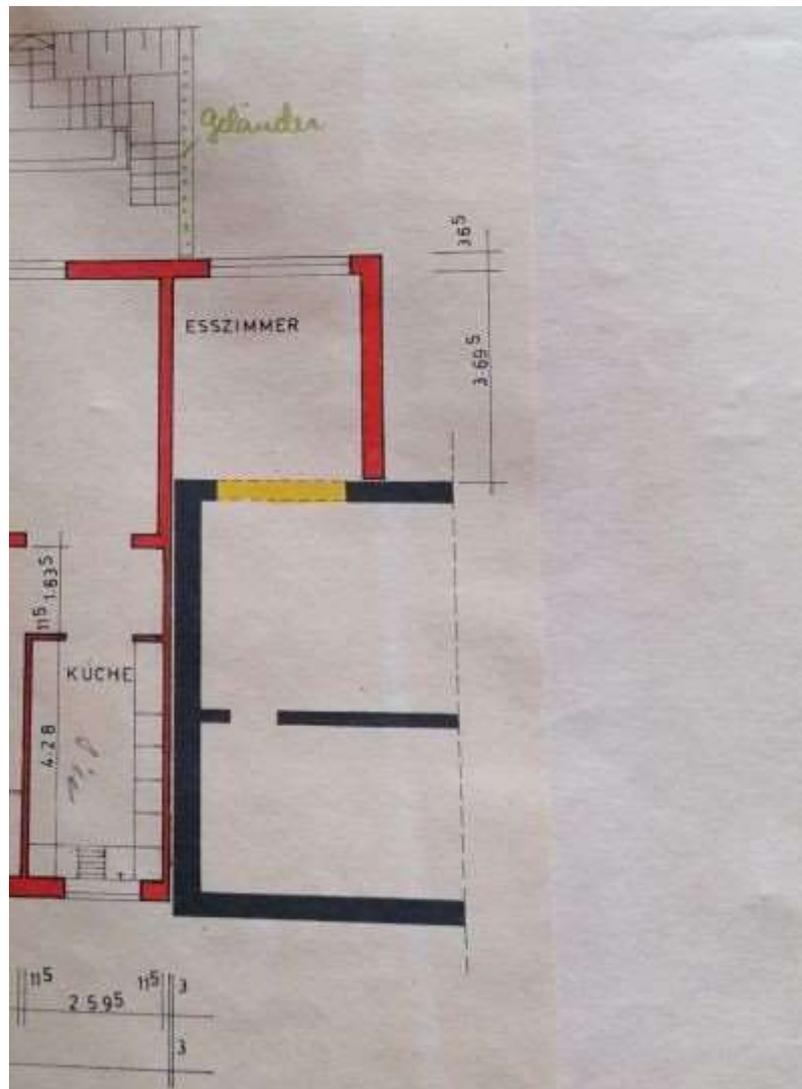


Bild 5: Grundriss Anbau Erdgeschoss Haus 13 Quelle: Unterlagen Antragsteller

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

Seite 6 von 6

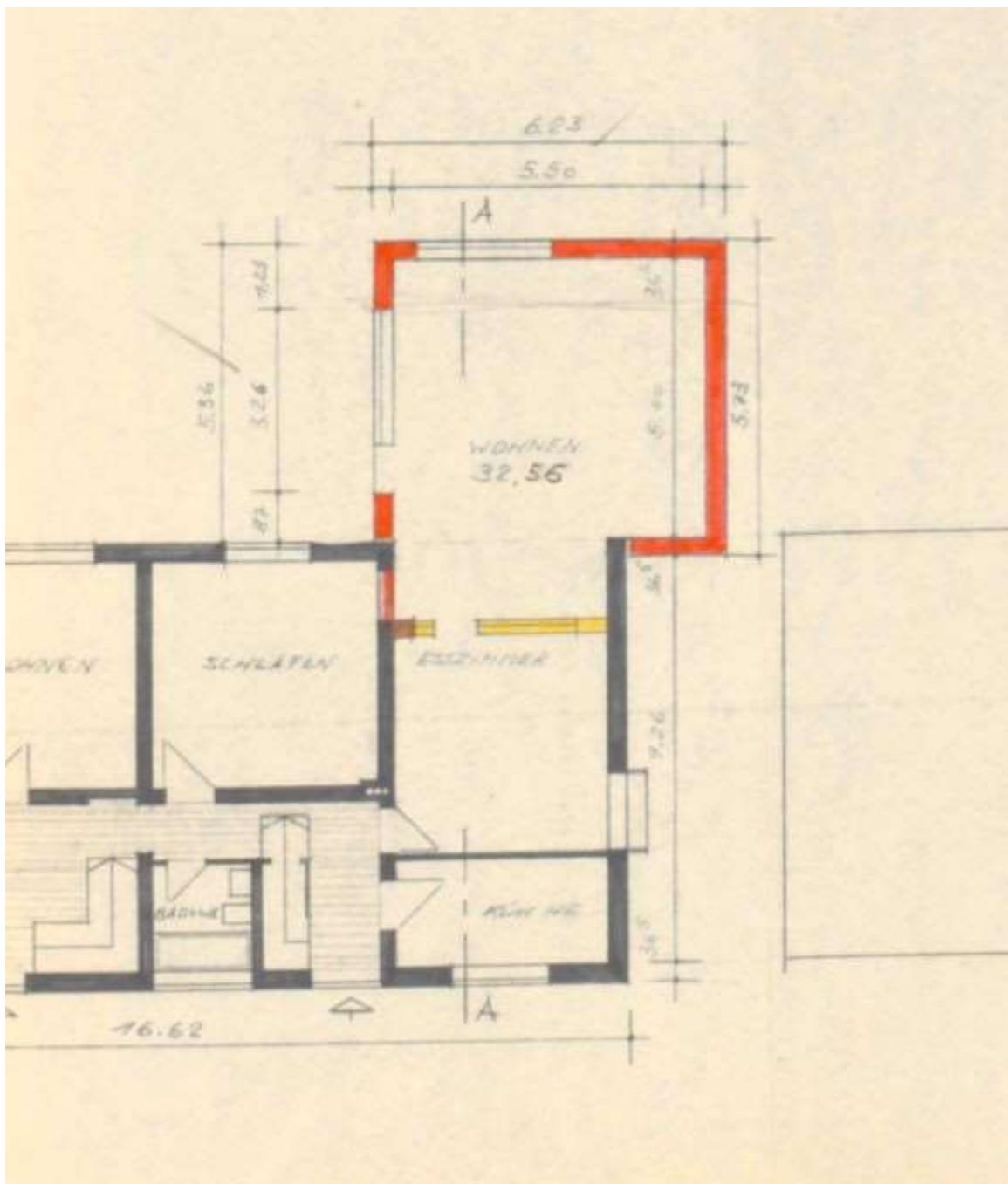


Bild 6: Grundriss Anbau Erdgeschoss Haus 15 Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

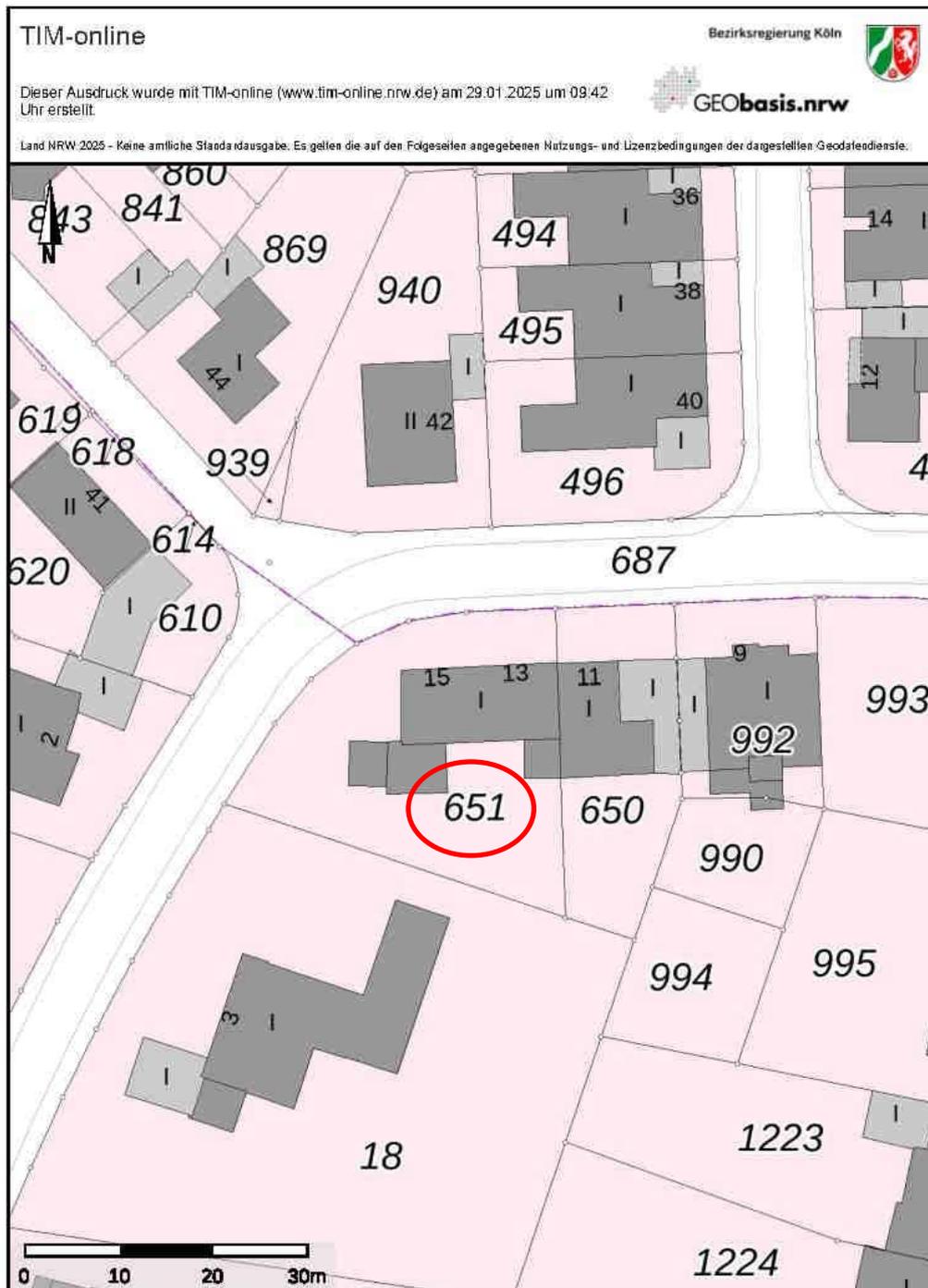
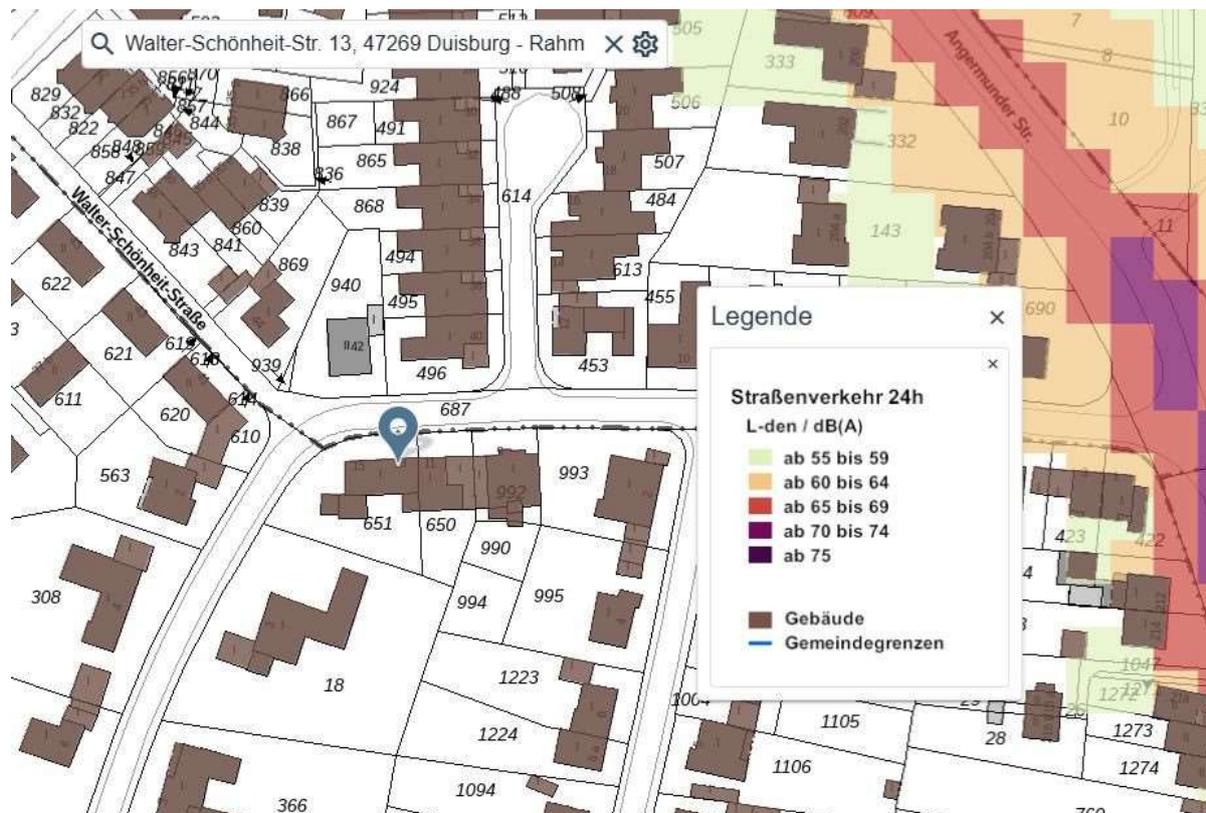


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

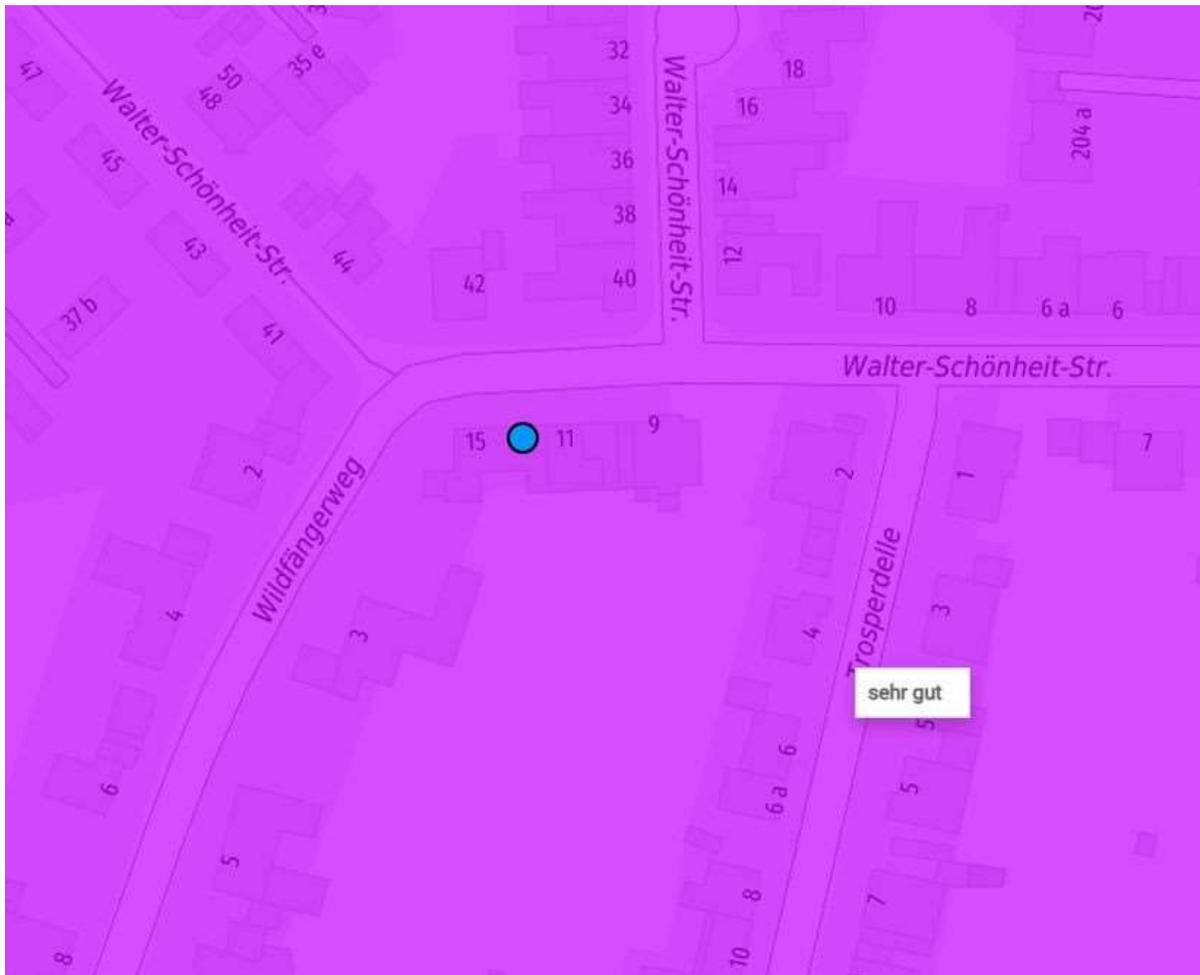
Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1

Quelle: <https://umgebungslaerm.nrw.de>

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

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

Seite 1 von 1

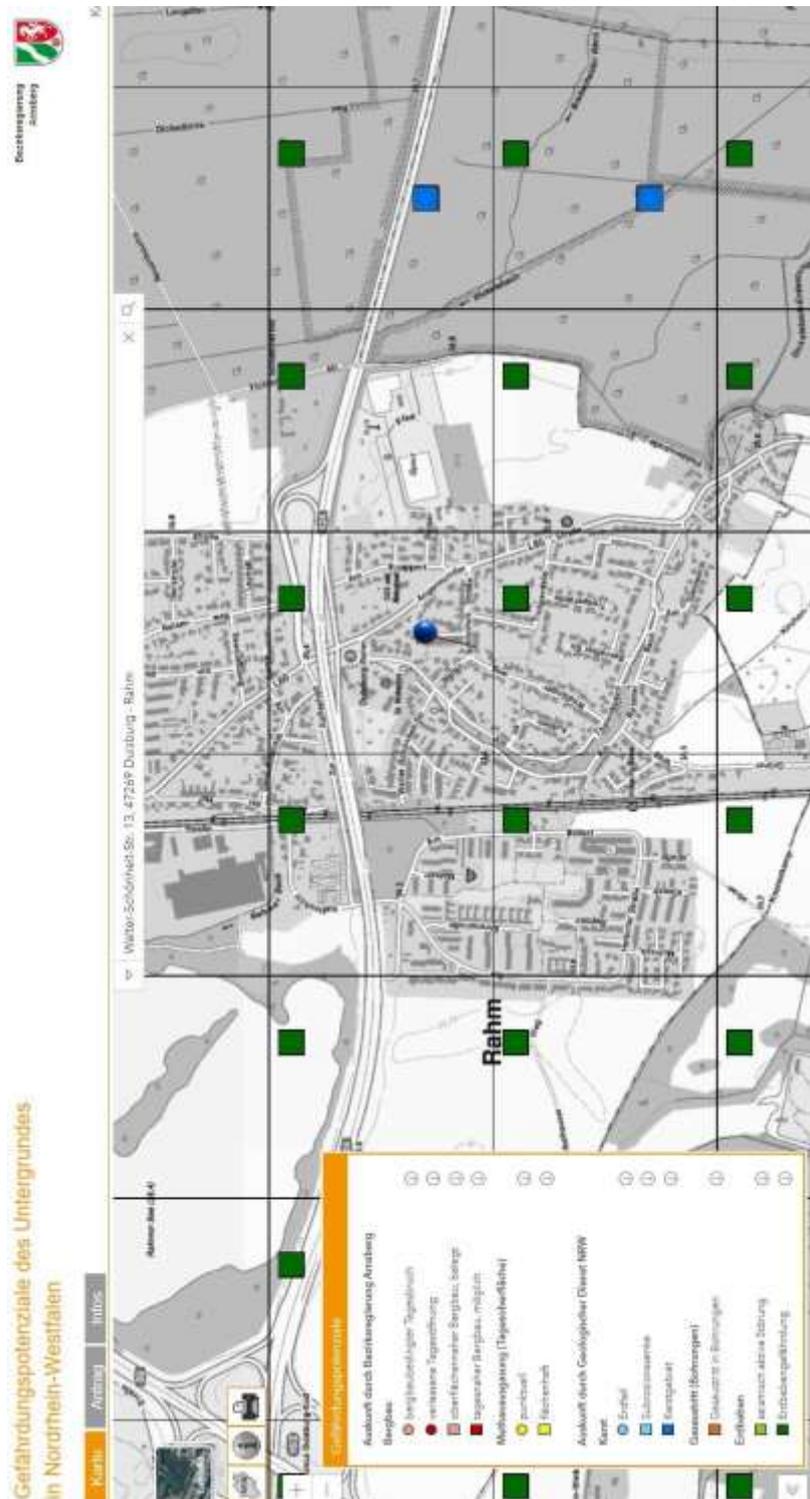
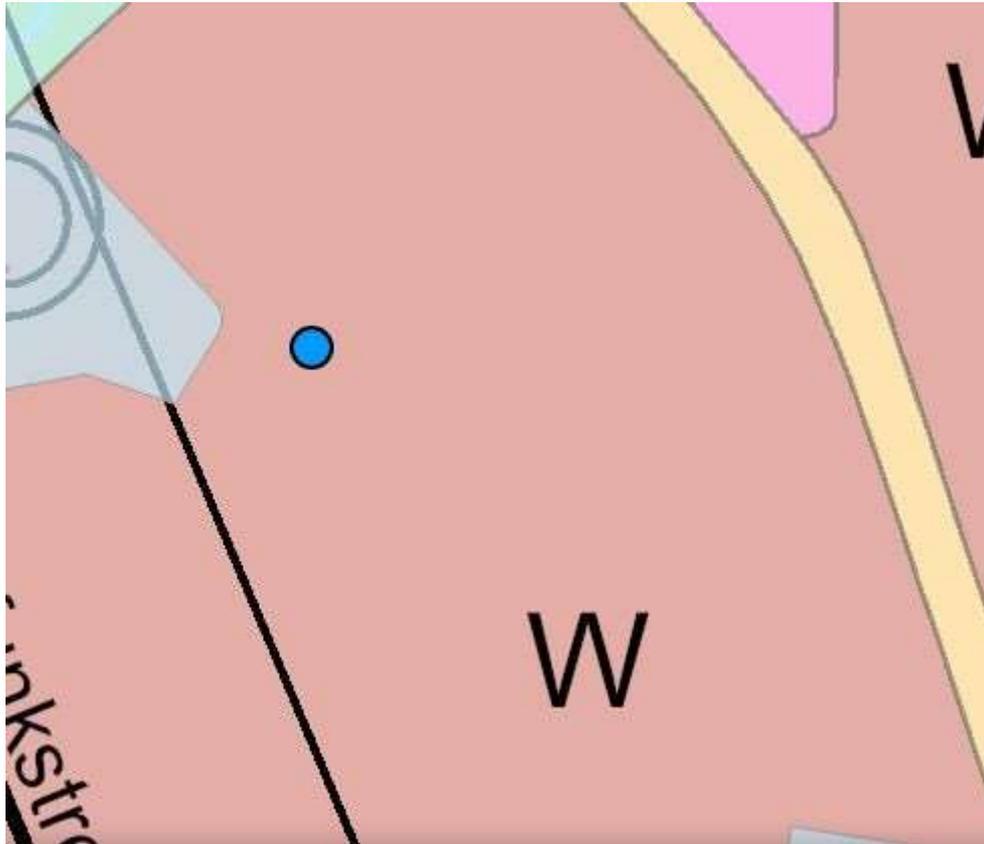


Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

Bild 1: Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/fnp>