

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: 15.12.2025
Az.: 654 K 76-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Reihenendhaus und Garage bebaute Grundstück
in 47269 Duisburg, Am Knappert 15 c



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.11.2025 ermittelt mit rd.

322.000 €.

Dieses Dokument stellt eine anonymisierte Fassung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die hier dargestellten Angaben dienen ausschließlich der Information im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. Verbindlich und rechtlich maßgeblich ist ausschließlich die beim zuständigen Gericht eingereichte Originalfassung des Gutachtens.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Topografie	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	13
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.6.2	Bauplanungsrecht	16
3.6.3	Weitere künftige Entwicklung	16
3.6.4	Bauordnungsrecht	17
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
4.2	Reihenendhaus	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Bauzahlen	21
4.4	Nebengebäude	21
4.5	Außenanlagen	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23

5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	23
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	25
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	26
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
5.4	Vergleichswertermittlung.....	28
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	32
5.4.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	32
5.4.5	Vergleichswert.....	33
5.4.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	33
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	34
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.5.3	Sachwertberechnung	37
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wege-/Arrondierungsflächen“	44
5.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	45
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	46
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	46
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
6	Verkehrswert	48
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	50
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	50
8	Verzeichnis der Anlagen	51

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	<p>Es handelt sich um ein ca. 1986 in Duisburg-Rahm errichtetes, unterkellertes, eingeschossiges Reihenendhaus mit Garage und ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksfläche des Wohnhausgrundstücks beträgt 204 m². Zusätzlich gehören zum Objekt anteilige Arrondierungs- und Wegeflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 42 m². Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 101 m² und verteilt sich auf das Erdgeschoss mit ca. 53 m² sowie das Dachgeschoss mit ca. 48 m². Zudem besteht eine ausgebaut Fläche im Spitzboden.</p> <p>Die Liegenschaft vermittelt straßenseitig einen mäßig gepflegten Gesamteindruck. Das Grundstück ist verwildert. Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer. Es besteht Instandhaltungstau sowie durchgreifender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.</p>
Baujahr:	ca. 1986 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	Hausgrundstück: 204 m ² Anteilige Arrondierungs- und Wegefläche: 40,17 m ²
Wohnfläche:	ca. 101 m ²
Mietverhältnisse:	Leerstand seit längerer Zeit; das Gebäude war zum Stichtag noch nicht vollständig geräumt.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Siehe Abschnitt 3.5
Baulastenverzeichnis:	Es bestehen Baulasten in Form von Wege- und Überfahrtsrechten sowie zur Duldung von Versorgungsleitungen.
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	24.11.2025
Verkehrswert:	322.000 €
Vergleichswert:	322.000 €
Sachwert:	321.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reihendhaus
Objektadresse:	Am Knappert 15 c 47269 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Huckingen, Blatt 10126, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Huckingen, Blatt 10126, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Huckingen, Blatt 10126, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Huckingen, Blatt 10126, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 52, Flurstück 715, zu bewertende Fläche 204 m ² ; Gemarkung Huckingen 1/12 Anteil von 29 m ² , Flur 52, Flurstück 725, zu bewertende Fläche 2,42 m ² ; Gemarkung Huckingen 1/12 Anteil von 324 m ² , Flur 52, Flurstück 736 , zu bewertende Fläche 27 m ² ; Gemarkung Huckingen 1/4 Anteil von 43 m ² , Flur 52, Flurstück 737, zu bewertende Fläche 10,75 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 14.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	<u>Lfd. Nr. 4.1</u> xxx <u>Lfd. Nr. 4.2</u> xxx -in Erbengemeinschaft-
Sonstige Beteiligte:	xxx (Antragstellerin und gesetzliche Vertreterin von xxx xxx)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein- schaft Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftli- chen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	24.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:	24.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung:	24.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Objekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren aufgrund der im Objekt fehlenden Elektrizität eingeschränkt; eine Beurteilung innenliegender, lichtabhängiger Bereiche war daher nur bedingt möglich. Die Garage war zum Besichtigungszeitpunkt nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Frau xxx (Antragstellerin und gesetzliche Vertreterin von xx 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 76-25) vom 14.10.2025• Unbeglaubigter Abdruck aus dem Grundbuch von Duisburg Huckingen, Blatt 10126 (Abdruck vom 25.08.2025) <p>Von der Antragstellerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• (Diverse) Bauzeichnungen der baulichen Anlagen (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 16.10.2025 (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 2025 (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)• ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) https://www.boris.nrw.de• ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des 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-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” – (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden durch die xxxxx folgende Tätigkeiten durchgeführt:

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

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 14.10.2025 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) ob 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 die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden
- c) sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Ob Mietverträge bestehen und wenn ja, soll der Beginn der Mietverträge ermittelt werden
- g) Ob etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen
- h) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- i) 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 vorhanden (**Anlage 9**).
- f) Das Objekt stand zum Besichtigungszeitpunkt leer.
- g) Es konnten keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen festgestellt werden.
- h) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- i) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 04.11.2025 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 liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein und bildet mit seinen Hafenanlagen den größten Binnenhafen Europas. Unter Produktionsgesichtspunkten zählt die Stadt zudem zu den bedeutendsten Stahlstandorten Europas und ist Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr, einer der größten Metropolregionen Deutschlands.

Die Stadt ist mit 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) 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 129.229 Einwohnern bei 25,4 %.

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

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

Duisburg befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Oktober 2025 rd. 13,1 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,7 % bzw. 6,2 %).

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 Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie verbessern. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 524/A 3, Ausfahrt Duisburg-Rahm in ca. 450 m Entfernung
- A 59, Kreuz Duisburg-Süd in ca. 3 km Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 12 km Entfernung

Flughafen:

Der Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 17,5 km Entfernung.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

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

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Rahm liegt in etwa 12 km Entfernung südlich der Duisburger Innenstadt. Die Entfernung zur Stadtgrenze nach Düsseldorf beträgt ca. 1 km.

Die Straße Am Knappert zweigt nördlich von der Angermunder Straße ab.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend I- und II-geschossige Wohnbebauung. Die Umgebung entspricht einem "Reinen Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO. Die Gemeinschaftsgrundschule Am Knappert befindet sich am westlichen Ende der Straße.

Beeinträchtigungen:

Anlage 5

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h

L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 13.11.2024)

Schienenverkehr 24h

L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 13.11.2024)

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.

Die Definition der Einstufung „sehr gut“ ist nach der Wohnlagenkarte des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt:

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:

Straßenfront:
ca. 11,0 m

Im Wesentlichen regelmäßig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in West- Ausrichtung.

Die genaue Form und 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:

Die Straße Am Knappert ist eine öffentliche Anliegerstraße. Die Erschließung des Bewertungsobjekts erfolgt über eine Privatstraße; über diese werden auch die Objekte Am Knappert 13–19a erschlossen.

Straßenausbau:

Die Straße verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn sowie beidseitig angelegte Gehwege. Entlang der Straße befindet sich ein einseitig angelegter Parkstreifen. Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße mit einer Oberfläche aus Betonverbundsteinpflaster.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- 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.

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 03.12.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Erdbebengefährdung

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

Altlasten: Für die Grundstücke besteht nach schriftlicher Auskunft des Amts für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz kein konkreter Altlastenverdacht.

Das Auskunftsschreiben der Stadt Duisburg vom 17.10.2025 wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

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 25.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2 betreffend lfd. Nr. 3 im BV:

Grunddienstbarkeit – Wegerecht, Anschlussrecht an Ver- und Entsorgungsleitungen, Recht zur eigenen Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Huckingen Flur 52 Flurstück 558, eingetragen in Huckingen Blatt 8839. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. Juni 1986 hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen (8734, 10121 bis 10127, 10135) eingetragen am 26. Juni 1986

Lfd. Nr. 3 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 716, 722, 723, 724, 731, 732, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 8734. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 4 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 720, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 10125. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 5 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 721, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 10124. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 6 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 717, 726, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 10121. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 7 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 719, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 10122. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 8 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 718, 727, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 10127. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 9 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 733, 734, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 10135. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 10 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 728, 729, 730, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 10269. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 11 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Grunddienstbarkeit – Kanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 725, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 8734, 10123, 10124, 10125, 10126, 10127, 10121, 10122. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 im gleichen Rang untereinander hier und bei den anderen Miteigentumsanteilen Huckingen Blatt 10123, 10124, 10125, 10126) eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 12 betreffend lfd. Nr. 1 im BV:

Grunddienstbarkeit – Rohranschluss- und Mitbenutzungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer – mehrere Eigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – der Grundstück Flur 52, Flurstücke 714, eingetragen im Grundbuch von Huckingen Blatt 10124. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 eingetragen am 6. Januar 1987.

Lfd. Nr. 13 betreffend lfd. Nr. 2 im BV:

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 eingetragen am 11. Februar 1987.

Lfd. Nr. 14 betreffend lfd. Nr. 3 im BV:

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 eingetragen am 11. Februar 1987.

Lfd. Nr. 15 betreffend lfd. Nr. 4 im BV:

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 1986 eingetragen am 11. Februar 1987.

Lfd. Nr. 17:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 76/25). Eingetragen am 25.08.2025.

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.

Herrschermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerke 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:
Anlage 9**

Das Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichner am 20.11.2025 erfragt. Demnach bestehen Wege- und Überfahrtsrechte sowie Versorgungsleitungen zu dulden zugunsten des Grundstücks Am Kappert 19 A.

Aus Sicht des Unterzeichners haben die Baulasten zum Stichtag keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert des

gegenständlichen Grundstücks. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch für einen neuen Eigentümer gilt und grundsätzlich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergeht.

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:
Anlage 8

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche (W) i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

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

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) einbezogen ist.

3.6.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

3.6.4 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 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 20.10.2025 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Am Knappert" für die Grundstücke mit den Gemarkungen Huckingen, Flur 52, Flurstücke 715, 725, 736 und 737 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.

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 Reihenendhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wurde zuletzt eigengenutzt und stand zum Wertermittlungsstichtag bereits seit längerer Zeit leer. Mietverhältnisse bestehen nicht. Das Objekt war zum Stichtag noch nicht vollständig geräumt.

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. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, beruht die Gebäudebeschreibung ausschließlich auf Aktenlage sowie den Feststellungen der Außenbesichtigung. Eine verlässliche Beurteilung des inneren Zustands, der tatsächlichen Raumaufteilung, des Ausbauszustands sowie der vorhandenen Innenausstattung war daher nicht möglich. Die im Gutachten enthaltenen Angaben zu nicht einsehbaren Bereichen stützen sich auf die vorliegenden Bauunterlagen, Hinweise während des Ortstermins sowie typisierte Annahmen zur üblichen Bau- und Ausstattungsweise im Errichtungszeitraum. Etwaige Abweichungen zwischen den Unterlagen und dem tatsächlichen Zustand können nicht ausgeschlossen werden; ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert wurden pauschal berücksichtigt.

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 nur insoweit erfasst, wie sie bei der zerstörungsfreien Besichtigung offensichtlich erkennbar waren. Ihre möglichen Auswirkungen auf den Verkehrswert wurden pauschal berücksichtigt. Bei begründetem Verdacht wird empfohlen, eine vertiefende bautechnische Untersuchung durchführen zu lassen. Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baustoffe (z. B. Asbest, PCB) wurden nicht vorgenommen.

4.2 Reihenhendhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihenhendhaus; I-geschossig; ausgebautes Dachgeschoss; ausgebauter Spitzboden Unterkellerung
Baujahr:	1986 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Der derzeitige Modernisierungsgrad ist als einfach zu bewerten.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Größere energetische Maßnahmen wurden nicht durchgeführt.
Außenansicht:	Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Flur, Kellerraum

Erdgeschoss:
Flur, Gäste-WC, Garderobe, Küche, Wohnraum

Dachgeschoss:
Flur, 3 Zimmer, Badezimmer

Spitzboden:

Ausgebauter Raum im Dachgeschoss

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	Kellerboden gefliest; Nutzung der Kellerräume als Abstellräume und Kellerbar
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Geschosstreppen aus Beton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Hauseingangspodest in Granit; Hauseingangsüberdachung aus Holz mit Doppelstegplatten
Dach:	Satteldachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Vorder- und rückseitig eine Gaube

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:	Gastherme; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren aufgrund der fehlenden Stromversorgung und der hierdurch eingeschränkten Lichtverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Bodenbeläge:	Fliesen, PVC-Boden
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Decken überwiegend glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	einfache Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<p>Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist deckenhoch gefliest. Sanitäre Installationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handwaschbecken mit Kaltwasserzufuhr • Stand-WC <p>Die sanitären Installationen entsprechen einer einfachen Ausstattung und Qualität und sind überaltert. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p> <p>Das Badezimmer im Dachgeschoss ist deckenhoch gefliest. PVC-Boden. Blaue, sanitäre Installationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbauwanne • Dusche • Waschtisch • Stand-WC <p>Die sanitären Installationen entsprechen einer einfachen Ausstattung und Qualität und sind überaltert. Die Entlüftung erfolgt über ein Fenster.</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger Reihenhausgrundriss

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstreppe mit Überdachung • Gauben (straßen- und gartenseitig)
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Durchreiche zwischen Küche und Wohnzimmer
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beschädigtes Garagentor • Anstrichschäden am Holzwerk • Holztür mit Anstrichschäden • Fassade mit Anstrichschäden • Feuchteschäden im Kellermauerwerk

- Heizkörper mit Korrosionsschaden

Allgemeinbeurteilung:

Der erste äußere Eindruck spiegelt den tatsächlichen Zustand des Objekts im Inneren nicht wider. Neben Bauschäden und Baumängeln besteht ein umfassender Renovierungsbedarf hinsichtlich sämtlicher Boden- und Wandbeläge, der Innentüren, der Fenster, der Hauseingangstür, der Bäder, evtl. auch der Elektrik, der Heizungsanlage sowie der Außenanlagen.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Maße des Hauses:

ca. 11 m x ca.5,8 m

Die wertrelevante Geschossfläche wurde mit ca. 116 m² ermittelt. Bei einer Grundstücksgröße von 204 m² entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,57.

Wohnfläche

ca. 101 m² zzgl. einer anteiligen Terrassenfläche und einer Fläche im Spitzboden

Nutzfläche

ca. 66 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

243 m²

Die Wohnfläche wurde der in der digitalen Hausakte der Stadt Duisburg hinterlegten Flächenberechnung entnommen und anhand der dort vorhandenen, teilweise veralteten und im Detail abweichenden Grundrissunterlagen überschlägig auf Plausibilität überprüft. Die Angaben sind ausschließlich für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden und hierfür als ausreichend genau anzusehen.

4.4 Nebengebäude

Fertigarage mit Stahlschwingtor.

Die Garage konnte nicht besichtigt werden.

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (Holzlamellenzaun)
- Pflasterungen
- Anpflanzungen
- Außenzapfstelle
- plattierte Terrasse mit Überdachung

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47269 Duisburg, Am Knappert 15 c zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Huckingen	10126	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Huckingen	52	715	204 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Huckingen	10126	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Huckingen 1/12 Anteil von 29 m ²	52	725	2,42 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Huckingen	10126	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Huckingen 1/12 Anteil von 324 m ²	52	736	27 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Huckingen	10126	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Huckingen 1/4 Anteil von 43 m ²	52	737	10,75 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück Flurstück 715	Reihenendhaus	204 m ²
Wege-/Arrondierungsflächen	Wegefläche	40,17 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		244,17 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- 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 marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,

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

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

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

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

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

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** 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.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Walter-Schönheit-Straße Höhe Hs. Nr. 9---(345813/5691056)---Ein- und Zweifamilienhäuser) **500 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0.50
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,57
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 244,17 m ² Bewertungsteilbereich = 204 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	21 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	500,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.11.2025	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Walter-Schönheit-Straße Höhe Hs. Nr. 9---(345813/5691056)---Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar mit Einschränkungen	x 0,900	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 450,00 €/m ²	
WGFZ	0.5	0,57	x 1,040	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	204	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	I-II	I	x 1,000	
Tiefe (m)	30	21	x 1,000	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 468,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	468,00 €/m ²	
Fläche	× 204 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 95.472,00 € rd. <u>95.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 insgesamt **95.500 €**.

5.3.1 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

Aufgrund der Reihenhausbebauung mit Verbindung eines Garagenhofes als im Bereich des Richtwertgrundstücks, hält der Unterzeichner einen Lageabschlag in Höhe von 10 % für angemessen.

E3

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

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 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.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

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)

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 Wertermittlungsobjekts (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 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 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.

5.4.3 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 (frei)	= 3.000,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3.000,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.11.2025	× 1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	120-139	101	× 1,080	E02
Grundstücksgröße [m ²]	150-199	204	× 1,090	E03
Baujahr	1950 - 1959	1986	× 1,090	E04
Anbauart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	× 0,950	E05
Ausstattungsstandard	mittel	mittel	× 1,000	E06
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,000	E07
Bauweise	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	× 1,000	E08
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	× 1,000	E09
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	× 1,120	E10
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,000	E11
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.095,81 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 4.095,81 €/m²	

5.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Eine stichtagsbezogene Anpassung entfällt, da im Betrachtungszeitraum keine erheblichen markt- oder objektbezogenen Veränderungen eingetreten sind.

E02 – E09 und E11

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

E10

Zur nachhaltigen Nutzbarkeit des Objekts wird eine Modernisierung in wesentlichen Teilbereichen unterstellt. Die hierfür erforderliche Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung der in der „Örtlichen Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)" veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

5.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	4.095,81 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 4.095,81 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 101,00 m ²	
Zwischenwert	= 413.676,81 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 413.676,81 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 413.676,81 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 95.800,00 €	E4
Vergleichswert	= 317.876,81 € rd. <u>318.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 mit rd. **318.000 €** ermittelt.

5.4.6 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-90.800,00 €
• Einfamilienhaus	-90.800,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Rodungskosten	-5.000,00 €
Summe	-95.800,00 €

5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 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.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	802,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	240,00 m ²	20,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	192.480,00 €	4.900,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	364.942,08 €	9.290,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	364.942,08 €	9.290,40 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre	49 Jahre
• prozentual		38,75 %	18,33 %
• Faktor	x	0,6125	0,8167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	223.527,02 €	7.587,47 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	231.527,02 €	7.587,47 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		239.114,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.564,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	248.679,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	95.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	344.179,07 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	413.014,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	95.800,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	317.214,88 €
	rd.	317.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

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	38,0	260,30
3	785,00	27,5	215,88
4	945,00	34,5	326,03
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			802,21
gewogener Standard = 3,1			
(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	802,21 €/m ² BGF
	rd.	802,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	500,00 €
Gauben	7.500,00 €
Summe	8.000,00 €

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

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (239.114,49 €)	9.564,58 €
Summe	9.564,58 €

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 Instandhaltungszustaus 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: Reihenhendhaus

Das ca. 1986 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
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	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	10,0		

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1986 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" nach Durchführung der unterstellten Maßnahmen eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

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.

Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Werte für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser) ergeben sich aus der folgenden Grafik (Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025, S. 40 und 41):

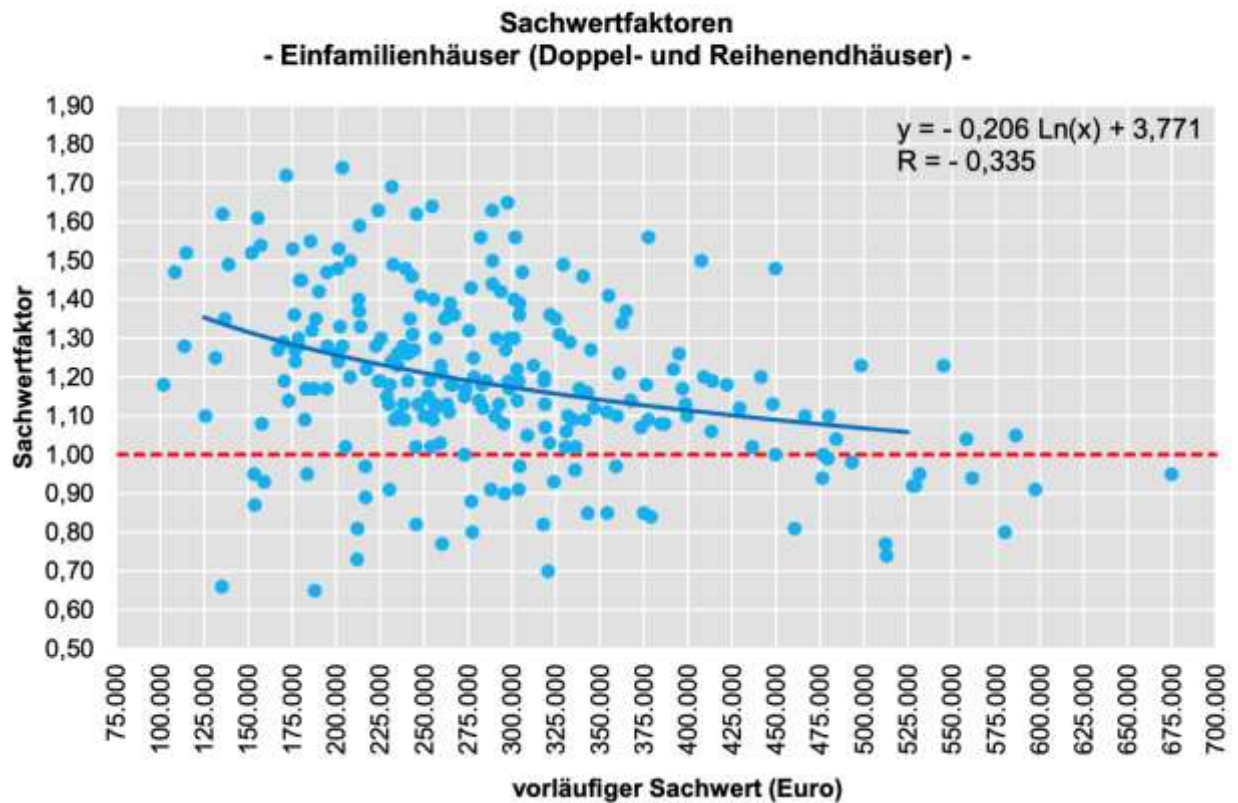
5.1.4.2 Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenendhäuser)

Für den Teilmarkt der Einfamilien-doppel- und Einfamilien-reihenendhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	236
Wohnfläche	≥ 80 m²
Sachwertfaktor	1,20
Standardabweichung	± 0,22

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	38 Jahre	± 15 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.751 Euro / m²	± 759 Euro / m²
Wohnfläche	125 m²	± 29 m²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	291.127 Euro	± 105.016 Euro
anrechenbare Baulandfläche	323 m²	± 101 m²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	37 %	± 13
lagertypischer Bodenwert	306 Euro / m²	± 75 Euro / m²



Unter Berücksichtigung

- der Lage des Wertermittlungsobjektes,
- der Wohnfläche,
- des Ausstattungsstandards nach unterstellten Modernisierungen,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag und
- der Höhe des vorläufigen Sachwertes

erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 1,20 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

Siehe Vergleichswertverfahren.

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wege-/Arrondierungsflächen“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Arrondierungsfläche - hausnahes Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 244,17 m ² Bewertungsteilbereich = 40,17 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	500,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Arrondierungsfläche - hausnahes Gartenland	× 0,200	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 100,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	244,17	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	100,00 €/m ²	
Fläche	× 40,17 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.017,00 € rd. <u>4.020,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 insgesamt **4.020 €**.

5.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Grundstück wird als Arrondierungsfläche bewertet. Diese Flächen dienen in der Regel dazu, den Grenzverlauf zu verbessern oder die vorhandene Infrastruktur (Erschließung, Wege, Kanalisation etc.) besser auszunutzen. In der Praxis werden Wegeflächen, die keine eigenständige Bebaubarkeit aufweisen und lediglich der Erschließung oder internen Nutzung dienen, häufig mit 20-50 % des Bodenrichtwerts für Bauland angesetzt. Der genaue Wert hängt von der Marktsituation und den örtlichen Gegebenheiten ab.

Diese Flächen, insbesondere Erschließungsflächen, unterliegen in der Regel nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Eine Marktgängigkeit ist nicht gegeben. Generell lässt sich jedoch feststellen, dass solche Arrondierungsflächen umso höher gehandelt werden, je wichtiger der Erwerb für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht keine geeigneten Daten zu Vergleichskauffällen.

Im vorliegenden Fall wird im sachverständigen Ermessen ein Ansatz von 20 % gewählt.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert
Hausgrundstück	318.000 €	317.000 €
Wege-/Arrondierungsflächen	4.020 €	4.020 €
Summe	322.020 € rd. 322.000 €	321.020 € rd. 321.000 €

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **322.000 €**,

der **Sachwert** mit rd. **321.000 €**

ermittelt.

5.7.4 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** Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (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:

$[322.000 \text{ €} \times 1,00 + 321.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 322.000 \text{ €}$.

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.

Das Gutachten ist mit Unsicherheiten aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigung behaftet. Der nachstehende Verkehrswert beinhaltet keinerlei Risikoabschläge.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 47269 Duisburg, Am Knappert 15 c

Grundbuch Huckingen	Blatt 10126	lfd. Nr. 1
Gemarkung Huckingen	Flur 52	Flurstück 715
Grundbuch Huckingen	Blatt 10126	lfd. Nr. 2
Gemarkung Huckingen 1/12 Anteil von 29 m ²	Flur 52	Flurstücke 725
Grundbuch Huckingen	Blatt 10126	lfd. Nr. 3
Gemarkung Huckingen 1/12 Anteil von 324 m ²	Flur 52	Flurstücke 736
Grundbuch Huckingen	Blatt 10126	lfd. Nr. 4
Gemarkung Huckingen 1/4 Anteil von 43 m ²	Flur 52	Flurstücke 737

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 mit rd.

322.000 €

in Worten: dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Die Grundstücke stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch aufgeteilt:

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Huckingen	10126	Huckingen	52	715.	318.000 €
Huckingen	10126	Huckingen	52	736 antl.	2.700 €
Huckingen	10126	Huckingen	52	737 antl.	1050 €
Huckingen	10126	Huckingen	52	725 antl.	250 €
Summe					322.000 €

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 15. Dezember 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

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 21



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorderansicht mit Privatweg

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 21



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 21



Bild 5: Privatstraße



Bild 6: Garage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 21



Bild 7: Hoffläche Gemeinschaftseigentum



Bild 8: Hauseingang

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 21



Bild 9: Innenansicht Küche



Bild 10: Innenansicht Gäste-WC

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 21



Bild 11: Innenansicht



Bild 12: Innenansicht Flur

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 21



Bild 13: Innenansicht



Bild 14: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 21



Bild 15: Innenansicht



Bild 16: Garten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 21



Bild 17: Garten



Bild 18: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 21



Bild 19: Innenansicht



Bild 20: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 21



Bild 21: Schadenbild Innenansicht



Bild 22: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 21



Bild 23: Innenansicht



Bild 24: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 21



Bild 25: Innenansicht



Bild 26: Innenansicht Bad

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 21



Bild 27: Innenansicht Bad



Bild 28: Treppe zum Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 21



Bild 29: Innenansicht Bad



Bild 30: Innenansicht Bad

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 21



Bild 31: Innenansicht Treppenhaus



Bild 32: Innenansicht Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 21



Bild 33: Innenansicht Spitzboden



Bild 34: Innenansicht Spitzboden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 21

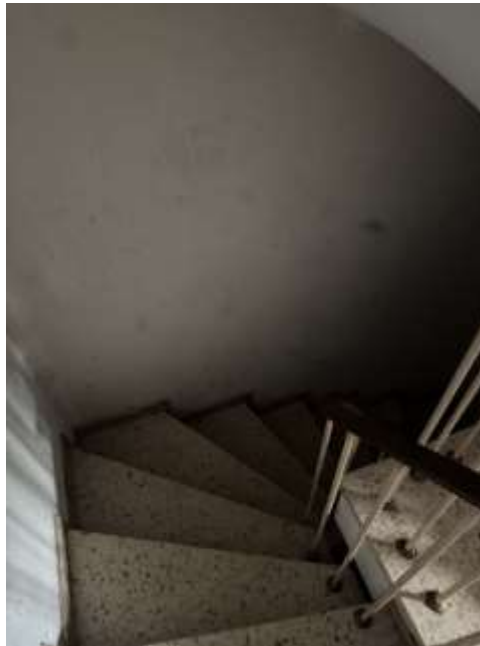


Bild 35: Innenansicht Treppenhaus



Bild 36: Schadensbild mit Feuchtigkeit im Keller

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 21



Bild 37: Innenansicht Keller



Bild 38: Innenansicht Hausanschluss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 21



Bild 39: Schadenbild im Keller



Bild 40: Heizungsanlage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 21



Bild 41: Schadenbild Keller

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

Seite 1 von 5

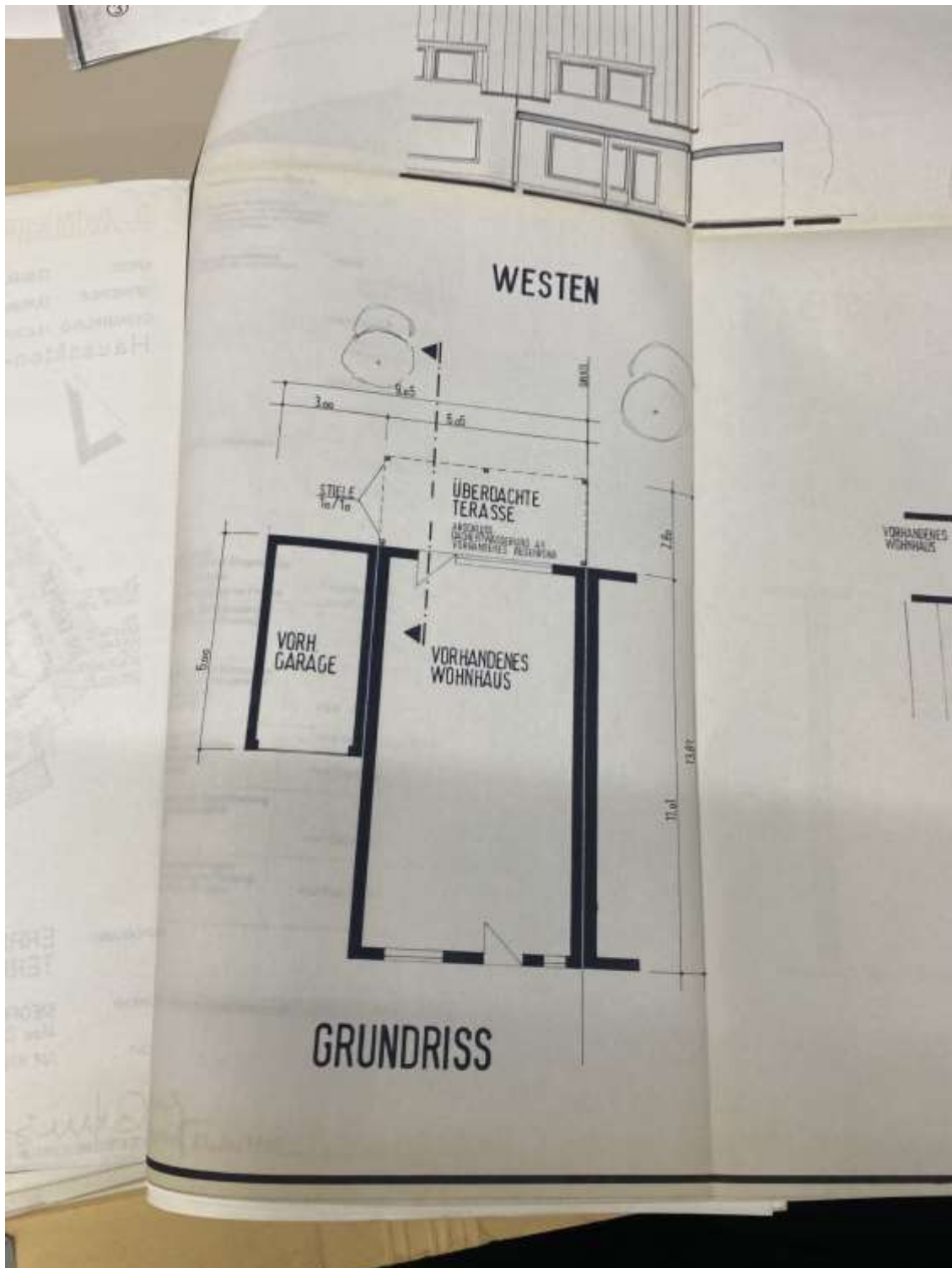


Bild 1: Garage/Terrasse

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

Seite 2 von 5

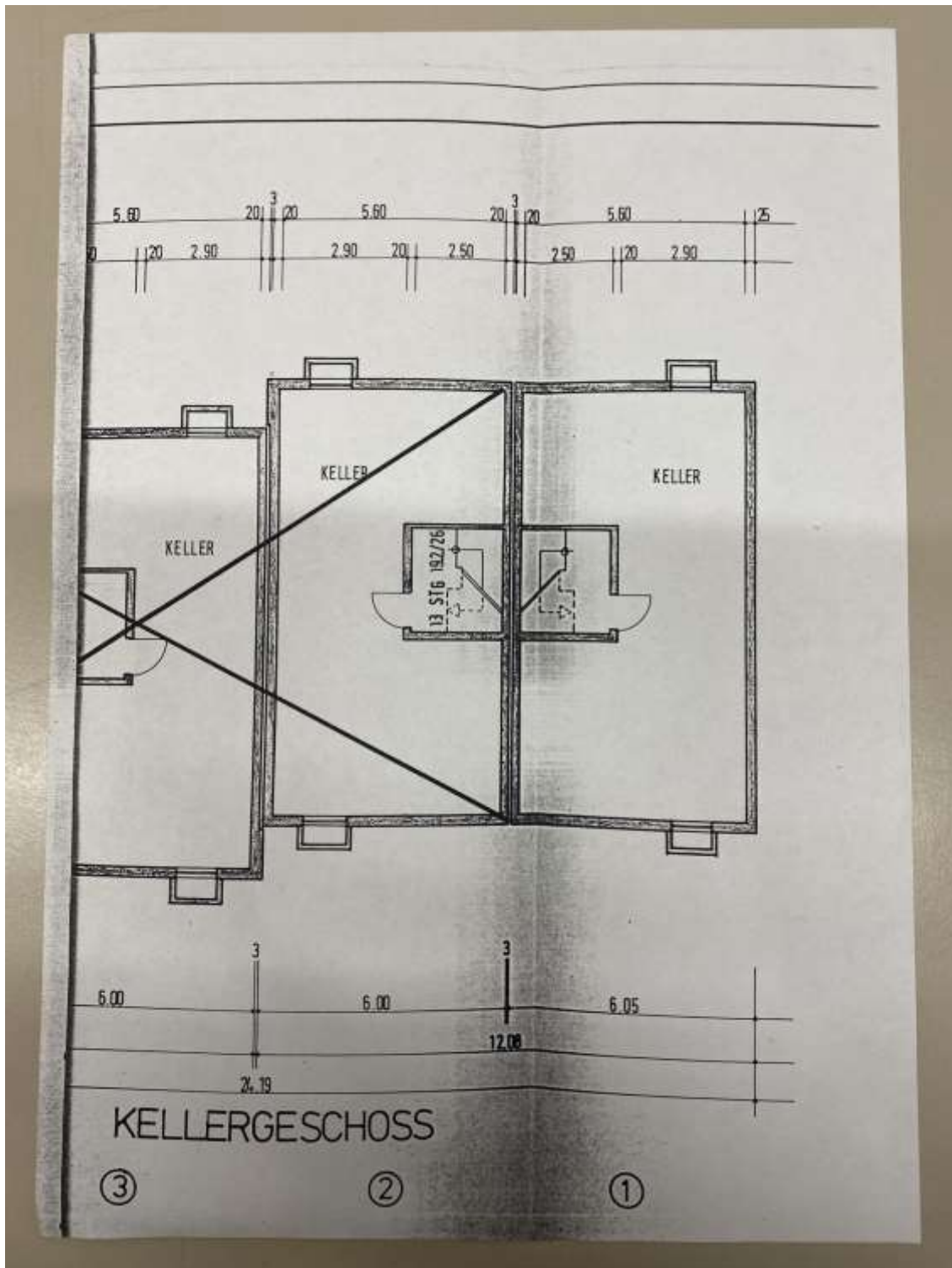


Bild 2: Kellergeschoss

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

Seite 3 von 5

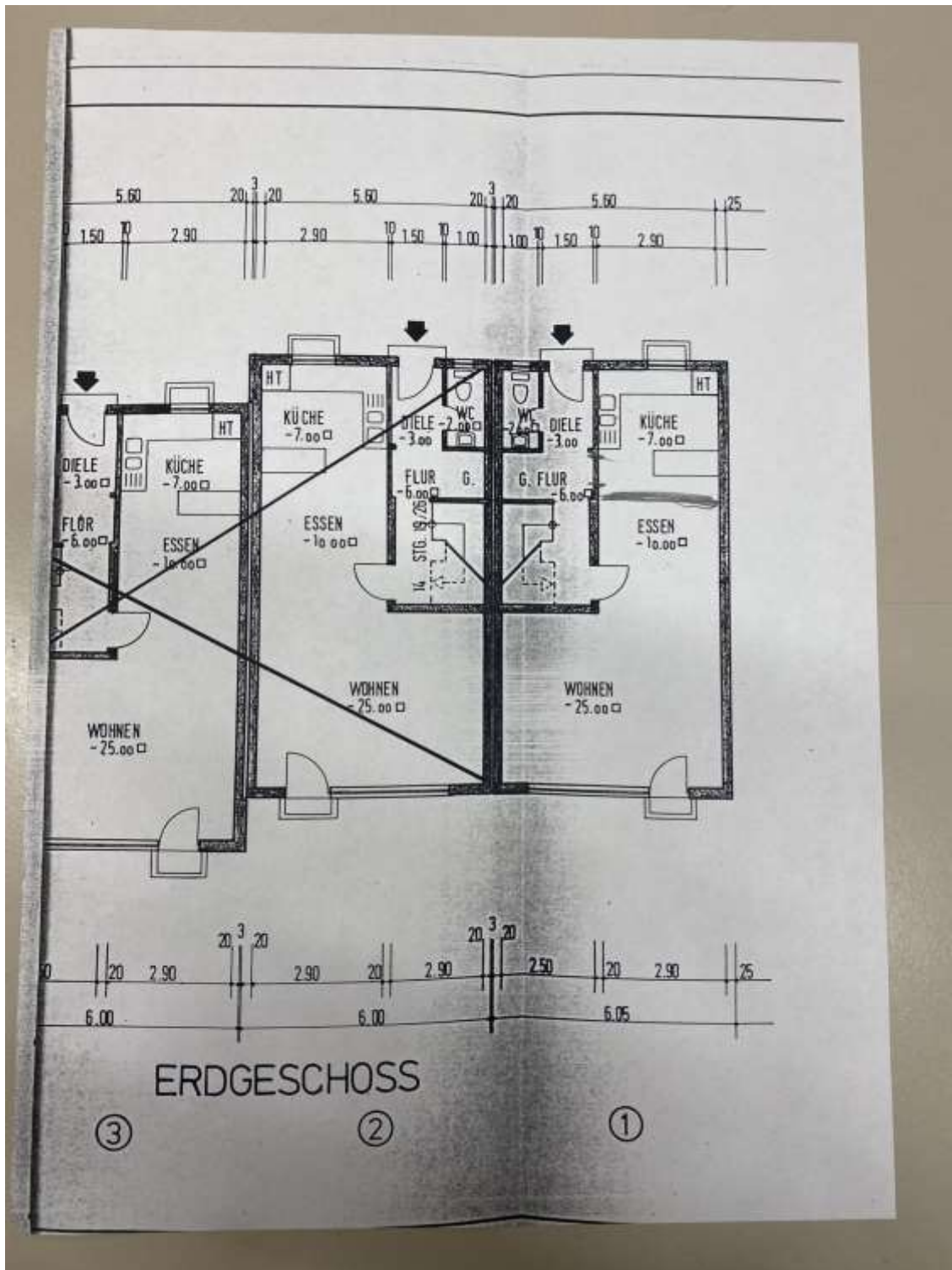


Bild 3: Erdgeschoss

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

Seite 4 von 5

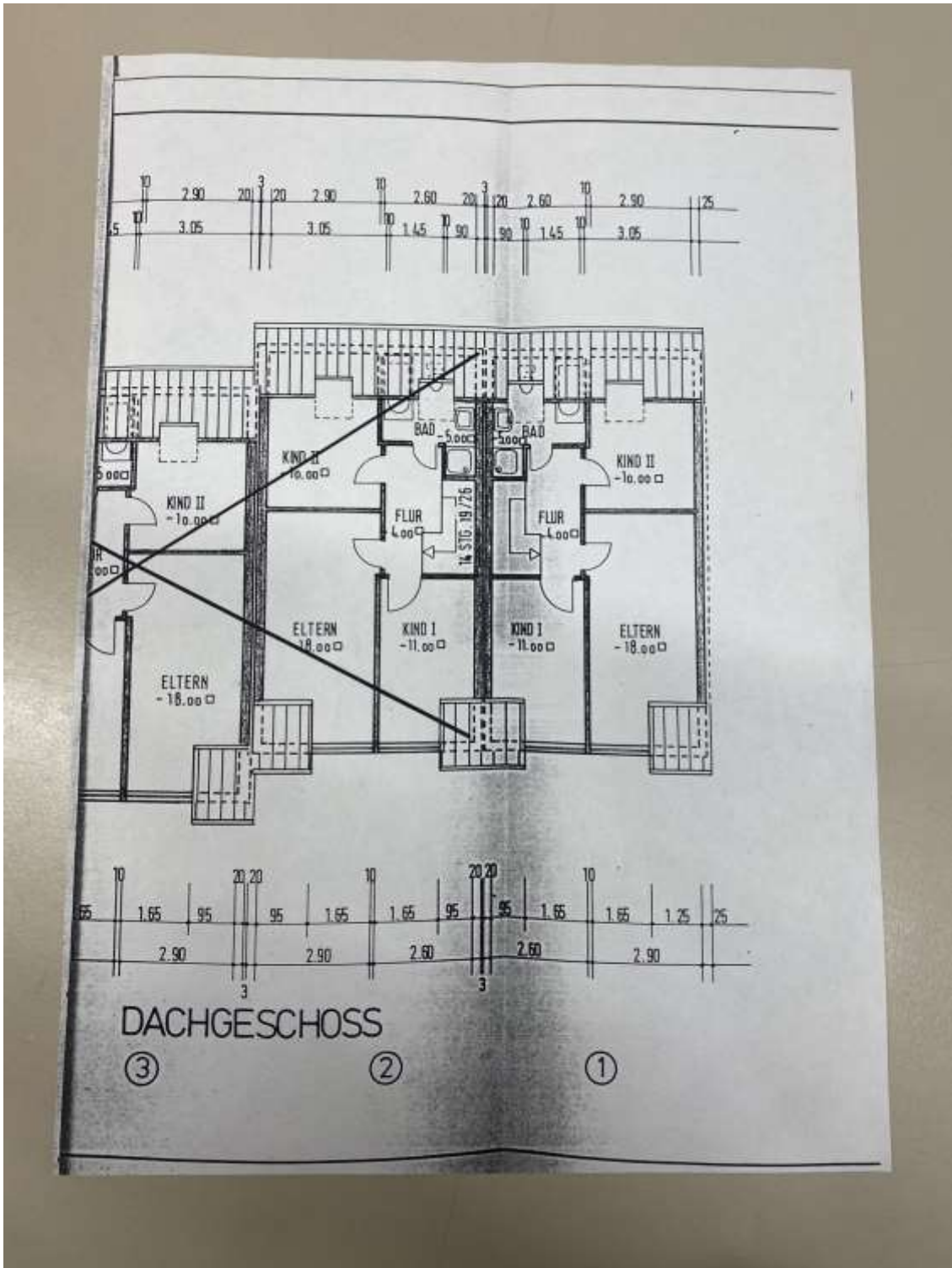


Bild 4: Dachgeschoss

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

Seite 5 von 5

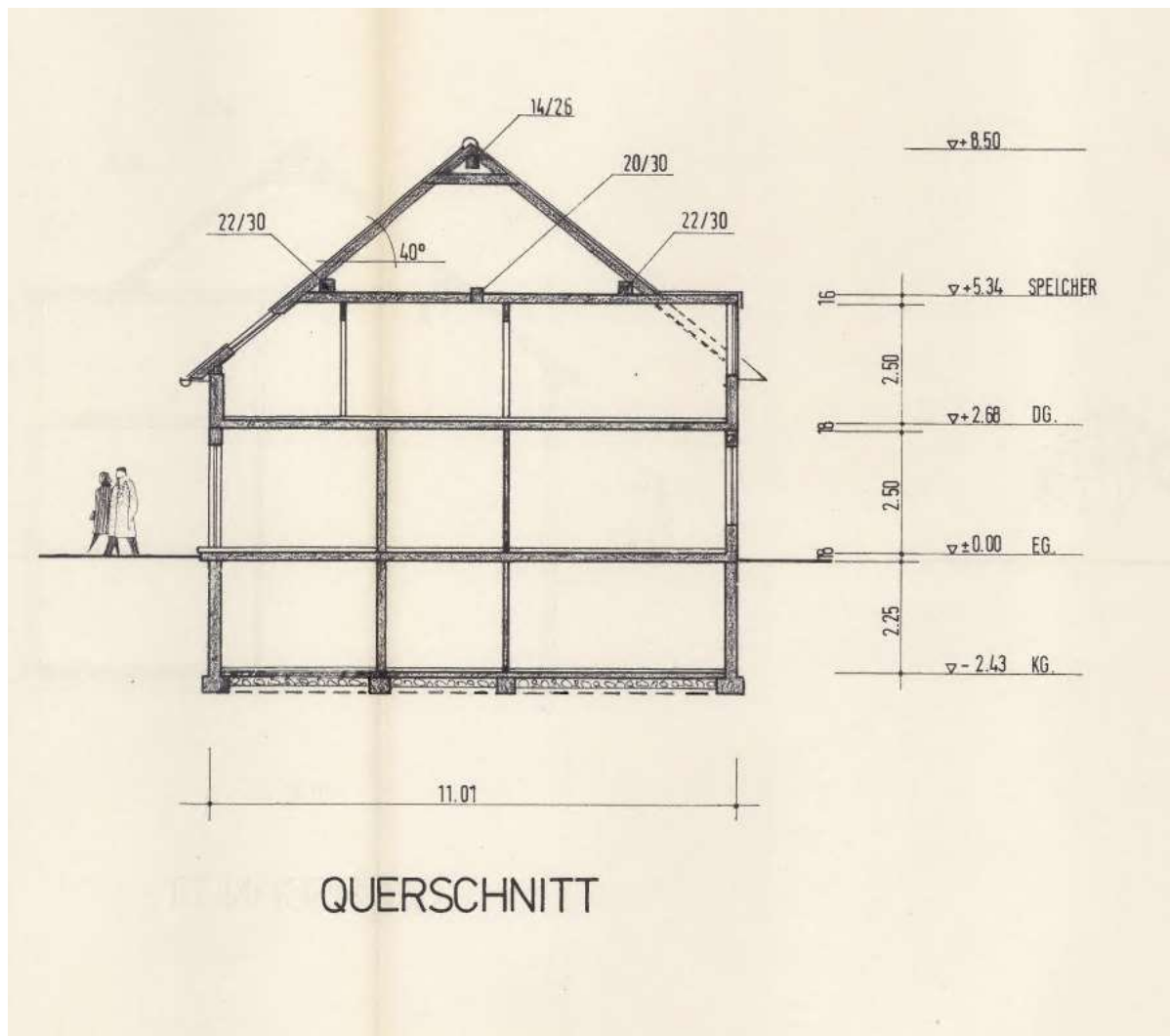


Bild 5: Querschnitt

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



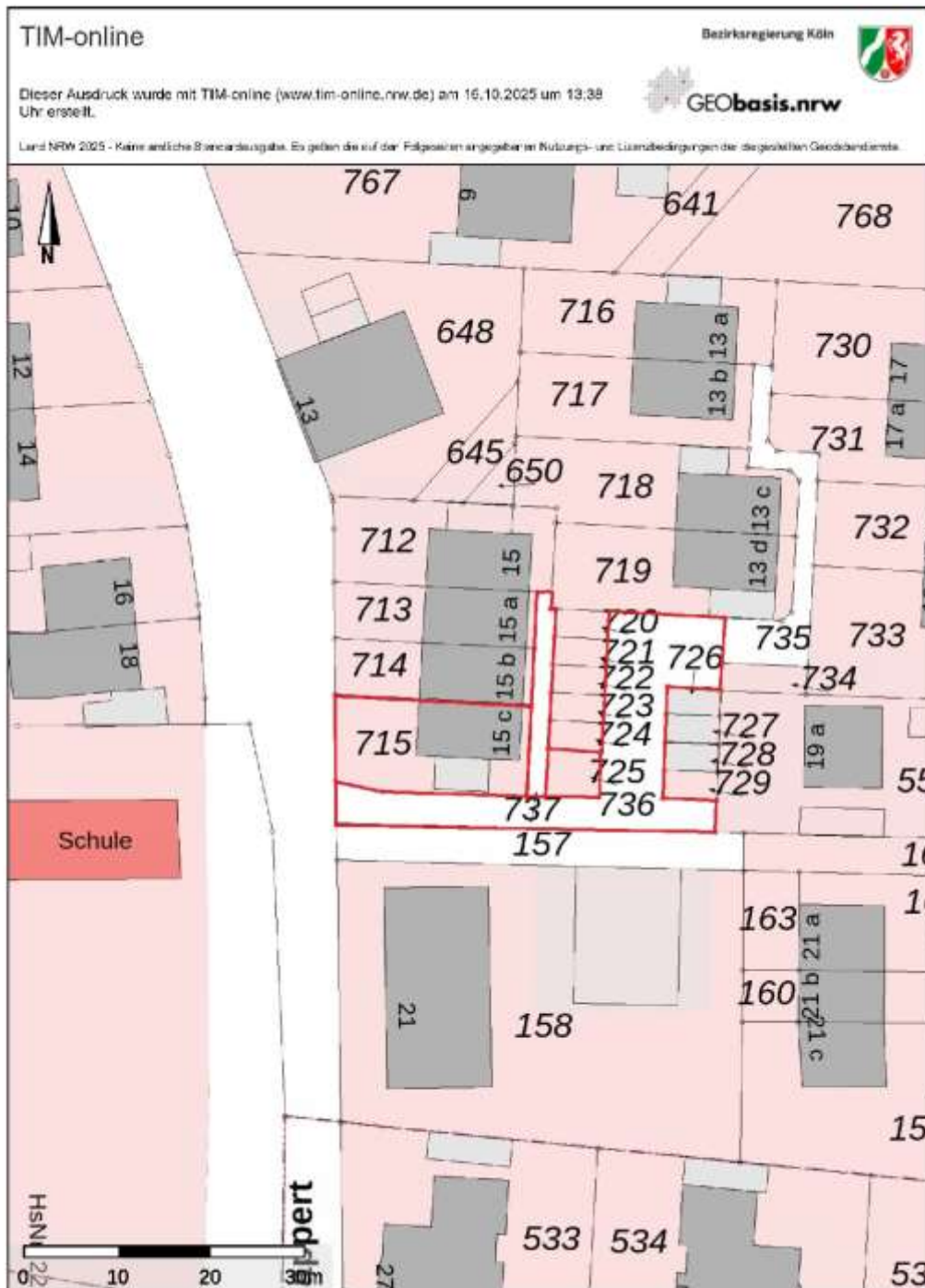
Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



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

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1

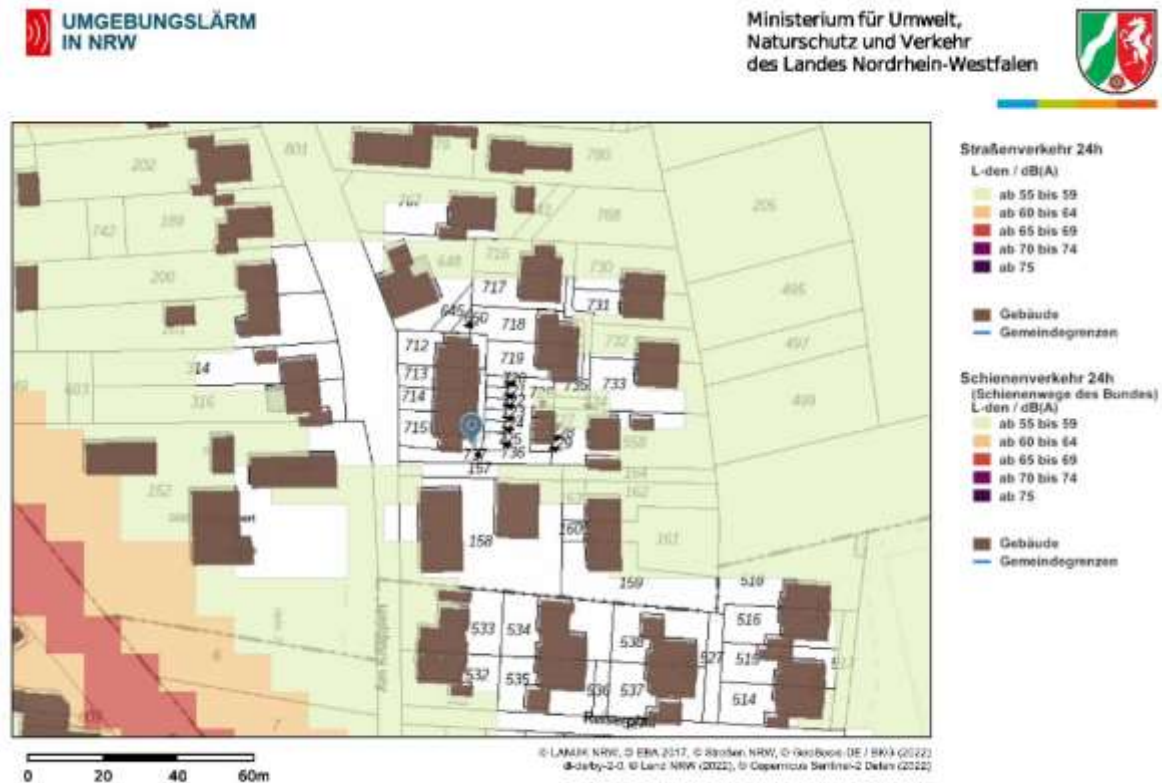


Bild 1: Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 1

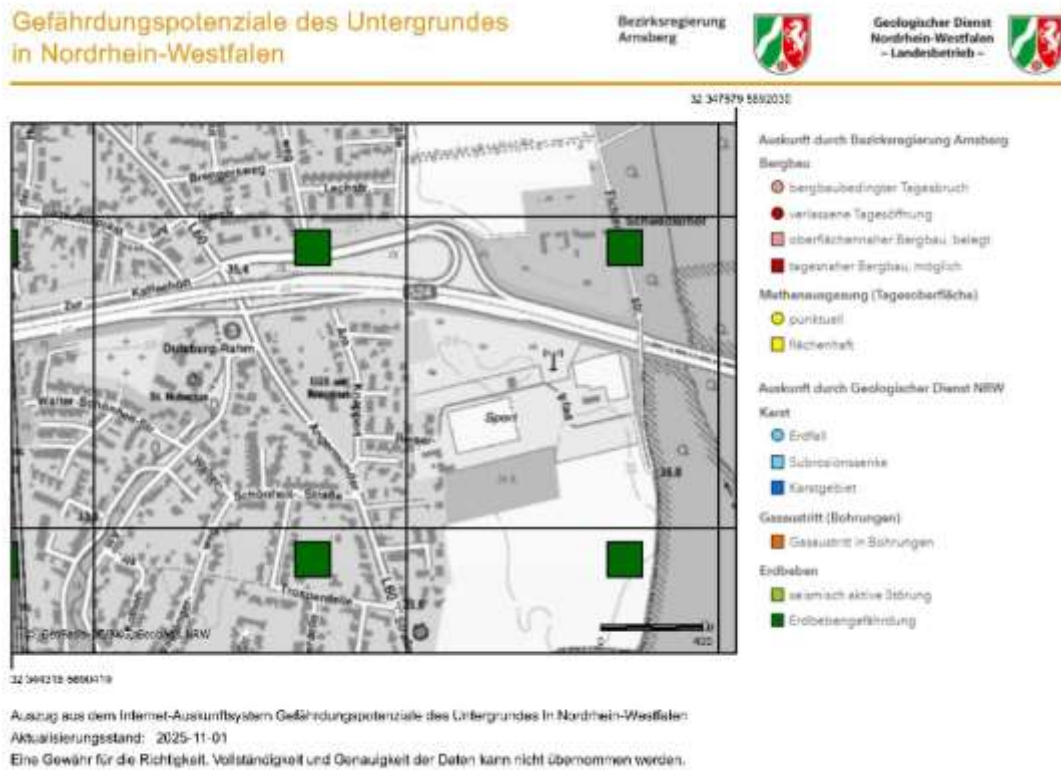


Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1



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

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 2

Baulastenverzeichnis von <u>Duisburg</u>		Baukostenblatt No. <u>290A</u> Seite <u>1</u>
Grundstück	<u>Am Knappert o. Nr.</u>	
Gemarkung	<u>Hückingen</u>	Flurstück <u>736</u>
	Flur <u>52</u>	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bezeichnungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks <u>Am Knappert o. Nr.</u>, Gemarkung <u>Hückingen</u>, Flur <u>52</u>, Flurstück <u>736</u>, auf dem vorgenannten Grundstück zugunsten des Grundstücks <u>Am Knappert 19 A</u>, Gemarkung <u>Hückingen</u>, Flur <u>52</u>, Flurstück <u>598</u> eine Fläche für ein Wege- und Überfahrtsrecht zur Verfügung zu stellen.</p> <p>In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 20. 12. 1985 ist die Fläche grün schraffiert gekennzeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die von der Firma <u>Neubau Wöstanrot g</u> GmbH am 25.9.1985 abgegebene Baulasterklärung.</p> <p>Eingetragen am 24. 10. 1985 <i>Heil</i></p>	

Quelle: Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 2

Baulastenverzeichnis von <u>Duisburg</u>		Baulastblatt Nr. <u>2904</u> Seite <u>2</u>
Grundstück <u>An Knappert u. Nr.</u>		
Gemarkung <u>Hacklingen</u>		Flur <u>52</u> Flurstück <u>736</u>
Ufl. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
2	<p>Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks An Knappert u. Nr., Gemarkung Hacklingen, Flur 52, Flurstück 736, auf den vorgenannten Grundstück zugunsten des Grundstücks An Knappert 19 A, Gemarkung Hacklingen, Flur 52, Flurstück 658, die Verlegung der Entwässerungs- oder Versorgungsleitungen des letztgenannten Grundstücks zu gestatten und die Reinigung, Unterhaltung und Erneuerung dieser Leitungen zu dulden.</p> <p>In dem der Baulasterklärung beigelegten Lageplan vom 20. 12. 1985 ist die Fläche grün schraffiert gekennzeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die von der Firma Hausbau Wüstenrot u. Gohl am 25.9.1985 abgegebene Baulasterklärung.</p> <p>Eingetragen am 26. 10. 1986 <i>[Handwritten Signature]</i></p>	

Quelle: Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg