

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: 02.06.2025
Az.: 654 K 106-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhausreihenhaus bebaute Grundstück
in 47198 Duisburg, Blücherstraße 3a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.04.2025 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

192.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	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	7
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	11
3.3	Topografie	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	12
3.5	Privatrechtliche Situation	13
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.6.2	Bauplanungsrecht	14
3.6.3	Bauordnungsrecht.....	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	16
4.2	Einfamilienhaus.....	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Bauzahlen	19
4.4	Nebengebäude.....	19
4.5	Außenanlagen.....	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20

5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	20
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	21
5.2	Bodenwertermittlung	23
5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	24
5.3	Vergleichswertermittlung.....	25
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	25
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	29
5.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	29
5.3.5	Vergleichswert.....	30
5.4	Sachwertermittlung	31
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.4.3	Sachwertberechnung	34
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	39
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	39
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	39
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
6	Verkehrswert	41
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	42
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
8	Verzeichnis der Anlagen	43

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein ca. 1964 in Homberg Hochheide errichtetes, zweigeschossiges Einfamilienreihenhaus mit Unterkellerung. Der Dachgeschossausbau blieb unklar. Die Grundstücksgröße beträgt 112 m ² . Das Einfamilienhaus unterteilt sich gemäß Grundriss im Erdgeschoss in Diele, WC, Küche, Wohnraum; Sitzplatz und im 1. OG in Diele, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Balkon. Die Wohnfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 84 m ² Die Liegenschaft vermittelte äußerlich einen durchschnittlich bis mäßig gepflegten Gesamteindruck. Stellenweise war Instandhaltungsstau erkennbar. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Baujahr:	ca. 1964 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	112 m ²
Wohnfläche:	ca. 84 m ²
Mietverhältnisse:	vermietet
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	23.04.2025
Verkehrswert inkl. 5 % Sicherheitsabschlag:	192.000 €
Ertragswert:	201.000 €
Sachwert:	202.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	unbekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Blücherstraße 3a 47198 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Homberg, Blatt 380, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Homberg, Flur 17, Flurstück 979, Fläche 112 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 03.04.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx in Erbengemeinschaft

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	24.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	24.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es konnte nur eine straßenseitige Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Ein Zugang zu dem vermieteten Haus gelang nicht. Die Mieterin hat den Zutritt verwehrt.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- vor Ort angetroffene Mieter
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 106-24) vom 03.04.2025
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Homberg, Blatt 380 (Aus-/Abdruck vom 15.01.2025)
- Schriftsatz des xxxxxx vom 12.03.2025 nebst Marktpreisermittlung vom 16.02.2022 (xxxx xxx)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 08.04.2025 (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 Duisburg (<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 Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” (Stand: 20.05.2025), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

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

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 03.04.2025 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 Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen

- g) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 09.04.2025 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 Homberg-Ruhrort-Baerl
Ortsteil Homberg-Hochheide

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

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

bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. Thyssen-Krupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im April 2025 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,8 % bzw. 6,3 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 40, Ausfahrt Duisburg-Rheinhausen, ca. 1,4 km bis zum Objekt

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 12 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Kirchstraße (Linie 929).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Homberg-Hochheide liegt westlich des Rheins. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 10 km.

Die Blücherstraße verbindet die Kirchstraße mit der Ottostraße. Die Entfernung zu den sozialen Brennpunktanlagen rund um die Ottostraße beträgt ca. 700 Meter.

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

Der Gebietscharakter wird durch eine offene, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Beeinträchtigungen:

Anlage 5

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

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 20.05.2025)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Anlage 6

Gemäß der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg ist die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks als "mittel" eingestuft.

Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Südwest- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 6,25 m

mittlere Tiefe:

ca. 18 m

Grundstück Größe:

Flurst. Nr.: 979 112 m²

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

3.3 Topografie

Topografie: Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Gasanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. 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 20.05.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen
- Karstgebiet

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 16.04.2025 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

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

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

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

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

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2025 vor. Hiernach bestehen im Grundbuch folgende Eintragungen:

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 2 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) auf dem Grundstück Gemarkung Hochheide Flur 17 Flurstück 983 eingetragen im Grundbuch Homberg Band 118 Blatt 4342 Abt. II Nr. 1

Abteilung II:

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 654 K 106-24). Eingetragen am 15.01.2025

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.

Herrschermerkmale:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerkmale eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 28.04.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
Anlage 8

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

Hinweis:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.

3.6.3 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt war zum Stichtag vermietet. Der Mietvertrag lag dem Unterzeichner nicht vor.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus (Mittelhaus eines 6er-Bocks); II-geschossig; Unterkellerung; Dachgeschossausbau unklar, augenscheinlich nicht ausgebaut
Baujahr:	1964 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	Die straßenseitige Fassade ist rau verputzt und gestrichen. Die Rückfront war nicht einsehbar.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die in der Anlage beigefügten Grundrisse sind veraltet und können im Detail abweichen.

Kellergeschoss:

4 Kellerräume, Flur

Erdgeschoss:

Diele, WC, Küche, Wohnraum; Sitzplatz

1. Obergeschoss:

Diele, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Balkon

Dachgeschoss:

1 Raum, augenscheinlich nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür im Aluminiumrahmen mit integriertem Lichtausschnitt; Hauseingangstreppe mit drei Differenzstufen; Hauseingangsüberdachung
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt; Hinweis auf einen Gasanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung aller Einheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; straßenseitig zwei Dachlukenfenster; Kunststoffrollläden im Obergeschoss; Einbruchschutzgitter; Kellerlichtschacht
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

werthaltige Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Hauseingangstreppe mit drei Differenzstufen und Überdachung
werthaltige Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten straßenseitig folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none">• Hauseingangsüberdachung stellenweise schadhaft
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine allgemeine bauliche Beurteilung ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Maße des Hauses:

ca. 6,25 m x ca.8,115 m

Die Geschossfläche wurde mit ca. 139,48 m² ermittelt.

Bei einer Grundstücksgröße von 112 m² entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,2

Wohnfläche

ca. 84 m² zzgl. einer anteiligen Terrassenfläche

Bruttogrundfläche (BGF):

202,88 m²

Die Wohnfläche wurde einer in der Bauakte befindlichen Flächenberechnung entnommen und anhand der veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig überprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau.

4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Vorgartenfläche mit Kiesschüttung

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst 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).

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für 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.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

Sachwertverfahren

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Fichtenstraße---(338676/5702075)---Ein- und Zweifamilienhäuser) **320 €/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)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	112 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.04.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Fichtenstraße--- (338676/5702075)--- Ein- und Zweifamilienhäuser	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	320,00 €/m ²
WGFZ	0,5	1,2	× 1,530	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	112	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	489,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 489,60 €/m ²	
Fläche	× 112 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.835,20 € <u>rd. 54.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 insgesamt **54.800 €**.

5.2.1 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

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

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Richtwert

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

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

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

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

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

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

Anwendung

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

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

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

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

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

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

- Keller
- Grundstücksgröße

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

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.300,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.300,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.04.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	120-139	84,00	× 1,13	E02
Grundstücksgröße [m ²]	150-199	112,00	× 0,96	E03
Baujahr	1955	1965	× 1,01	E04
Anbauart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	× 0,97	E05
Ausstattungsstandard	mittel	mittel	× 1	
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1	
Modernisierungstyp	nicht modernisiert	teilmodernisiert	× 1,12	E06
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,88	E07
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.409,19 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 2.409,19 €/m²	

5.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E02 – E07

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

5.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.409,19 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 2.409,19 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 84,00 m ²	
Zwischenwert	= 202.371,96 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 202.371,96 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 202.371,96 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 202.371,96 € rd. <u>202.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 mit rd. **202.000 €** ermittelt.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (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. 1.1. 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	599,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	202,88 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	121.525,12 €
Baupreisindex (BPI) 24.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	227.495,02 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	227.495,02 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	85.310,63 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	85.810,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		85.810,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.148,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.959,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	145.759,27 €
Sachwertfaktor	x	1,38
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	201.147,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	201.147,79 €
	rd.	201.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	505,00	23,0	116,15
2	560,00	13,0	72,80
3	640,00	64,0	409,60
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 598,55 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	598,55 €/m ² BGF
	rd.	599,00 €/m ² 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 €
Summe	500,00 €

Baupreisindex

Gemäß örtlichem Gutachterausschuss ist der Baupreisindex folgendermaßen anzuwenden:

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

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (85.810,63 €)	5.148,64 €
Summe	5.148,64 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten

Vergleichswertverfahren, bei dem der Sachwert den Vergleichsmaßstab bildet.

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

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

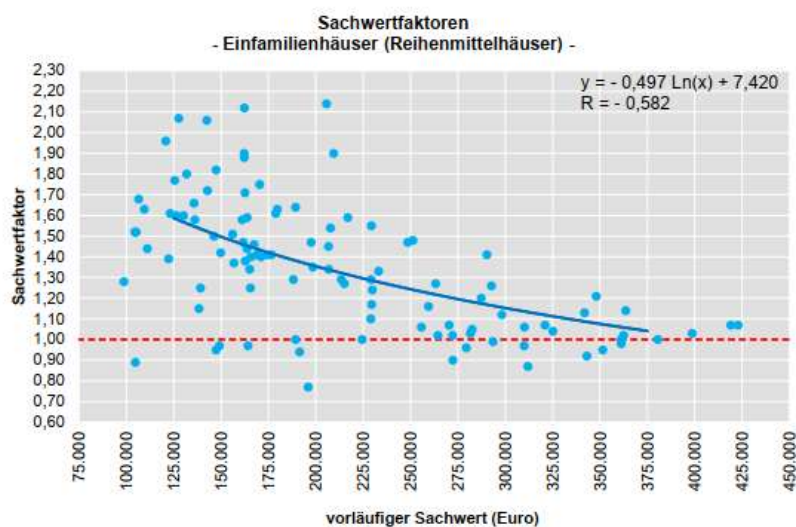
Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Werte für Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) ergeben sich aus der folgenden Grafik (Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025, S. 42, 43):

Für den Teilmarkt der Einfamilienreihenmittelhäuser (unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Sachwertfaktor.

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

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	105
Wohnfläche	≥ 80 m ²
Sachwertfaktor	1,35
Standardabweichung	± 0,32

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	36 Jahre	± 14 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.408 Euro / m ²	± 650 Euro / m ²
Wohnfläche	116 m ²	± 28 m ²
Ausstattungsstandard	2,7	± 0,3
vorläufiger Sachwert	214.098 Euro	± 80.897 Euro
anrechenbare Baulandfläche	184 m ²	± 57 m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	± 11
lagetypischer Bodenwert	293 Euro / m ²	± 72 Euro / m ²



Unter Berücksichtigung

- der Lage des Wertermittlungsobjektes,
- der Wohnfläche,
- des Ausstattungsstandards,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag und
- der Höhe des vorläufigen Sachwertes
- der Vermietungssituation (vermietet)

erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 1,38 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

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **202.000 €**,

der **Sachwert** mit rd. **201.000 €**

ermittelt.

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

zur Verfügung.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[201.000 \text{ €} \times 1,00 + 202.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 202.000 \text{ €}$.

6 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.

Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur stark eingeschränkt von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Mietannahmen, der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Nutzflächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	202.000 €
Sicherheitsabschlag 5 %:	- 10.100 €
	<u>191.900 €</u>
	<u>rd. 192.000 €</u>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47198 Duisburg, Blücherstraße 3a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Homberg	380	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Homberg	17	979

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 mit rd.

192.000 €

in Worten: einhundertzweiundneunzigtausend Euro

ermittelt.

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

Duisburg, den 02. Juni 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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Ansicht 6er Blockbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 5: Hauseingang



Bild 6: Schadensbild Überdachung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Bild 7: Hinweis Gasanschluss

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

Seite 1 von 1

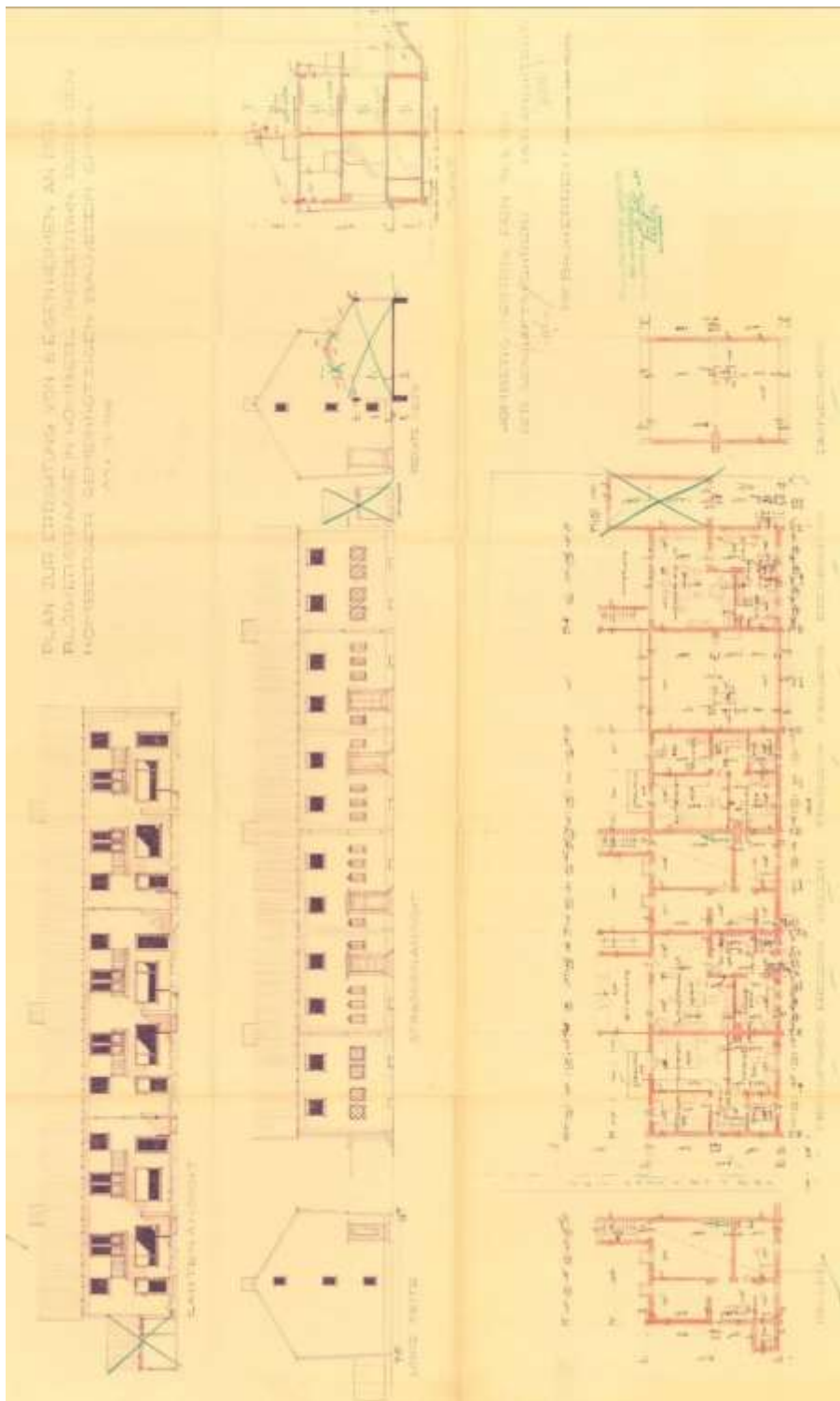
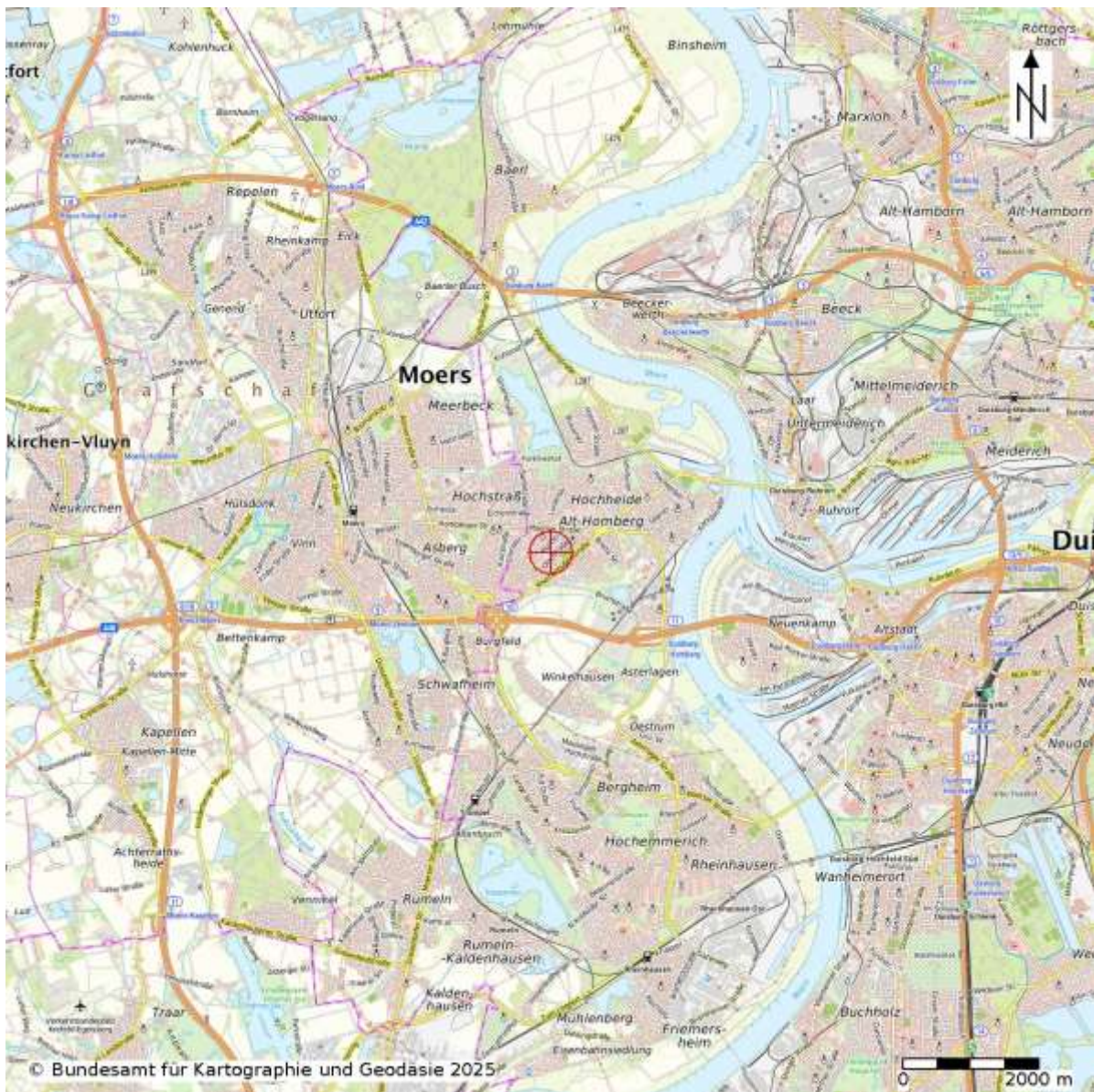


Bild 1: Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

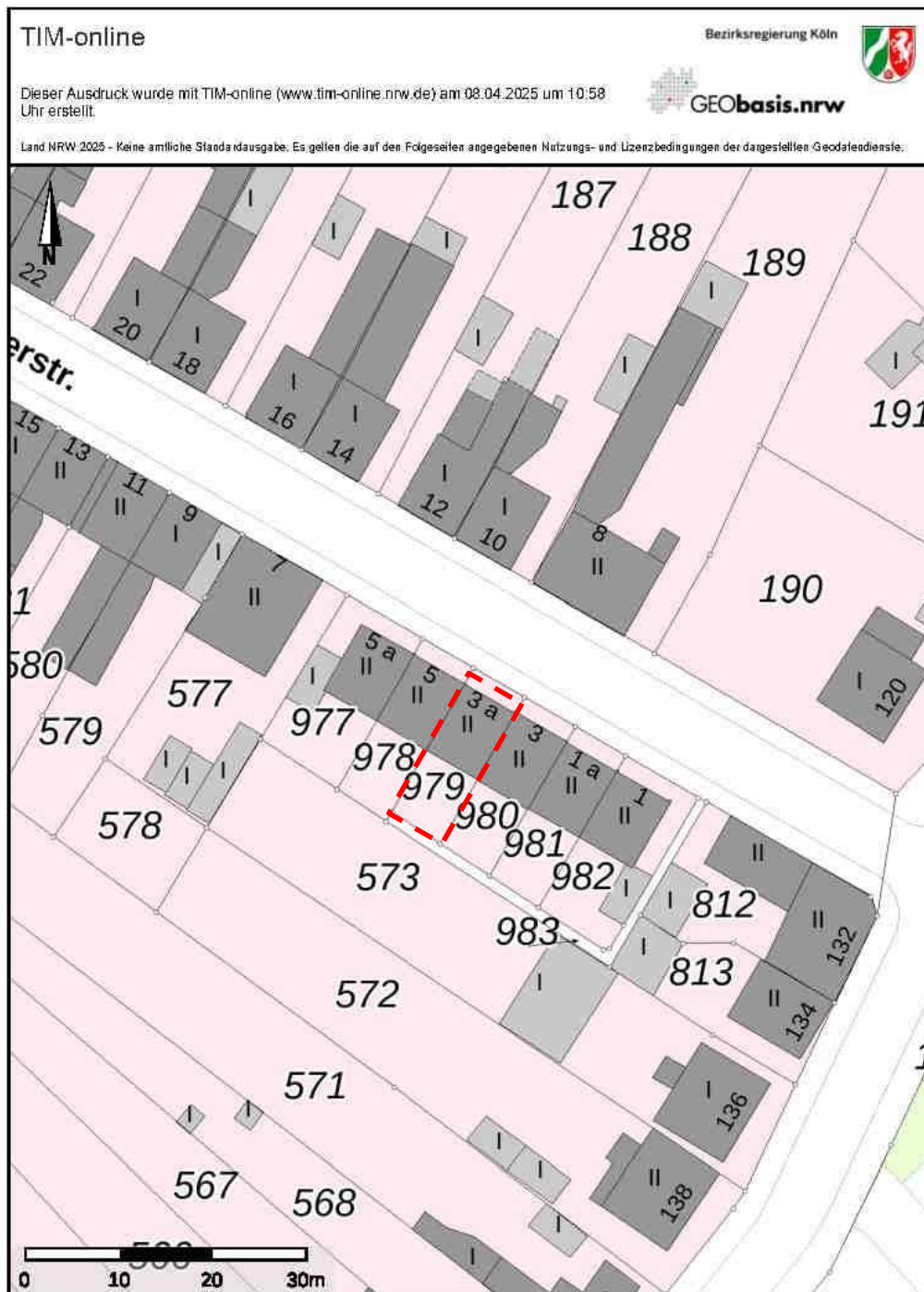
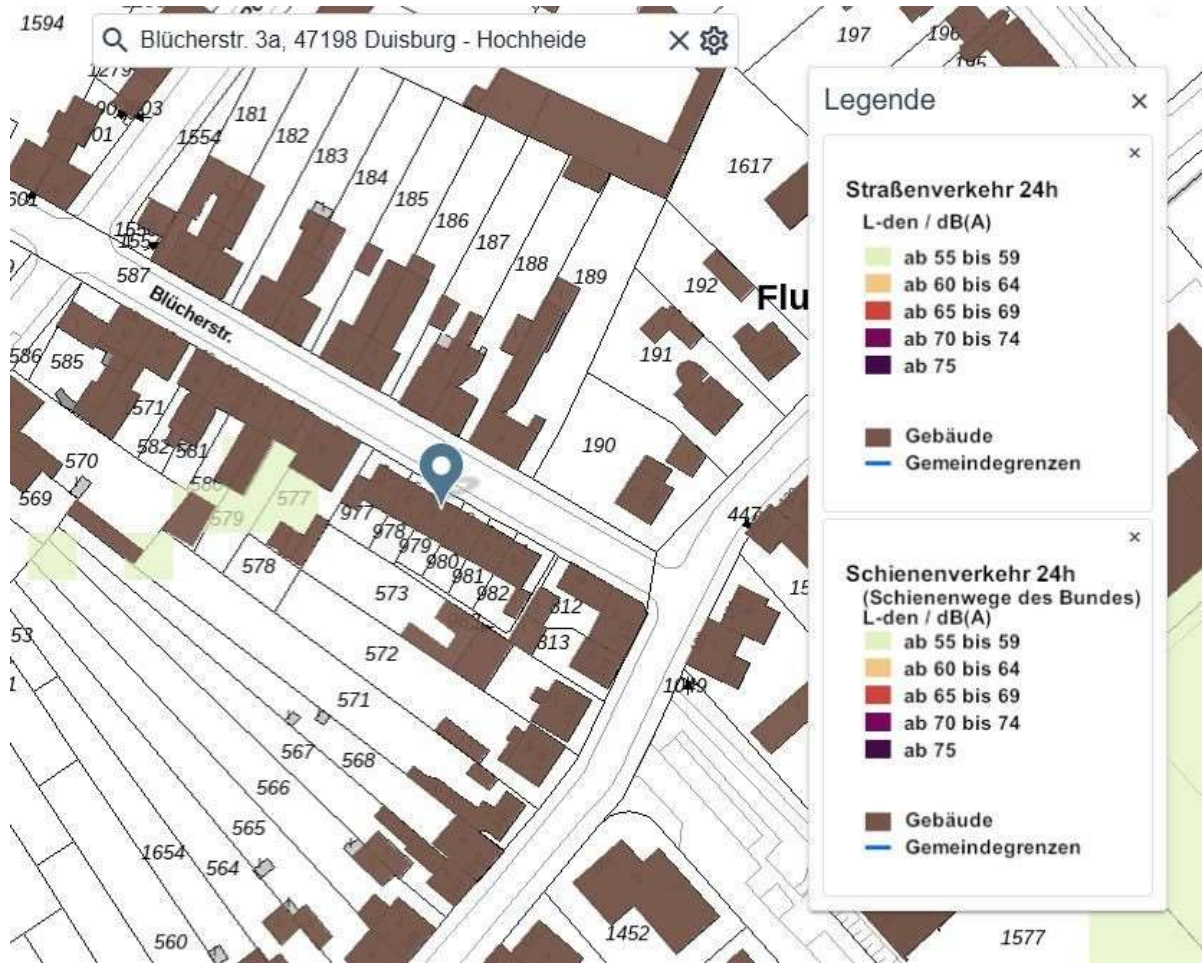


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

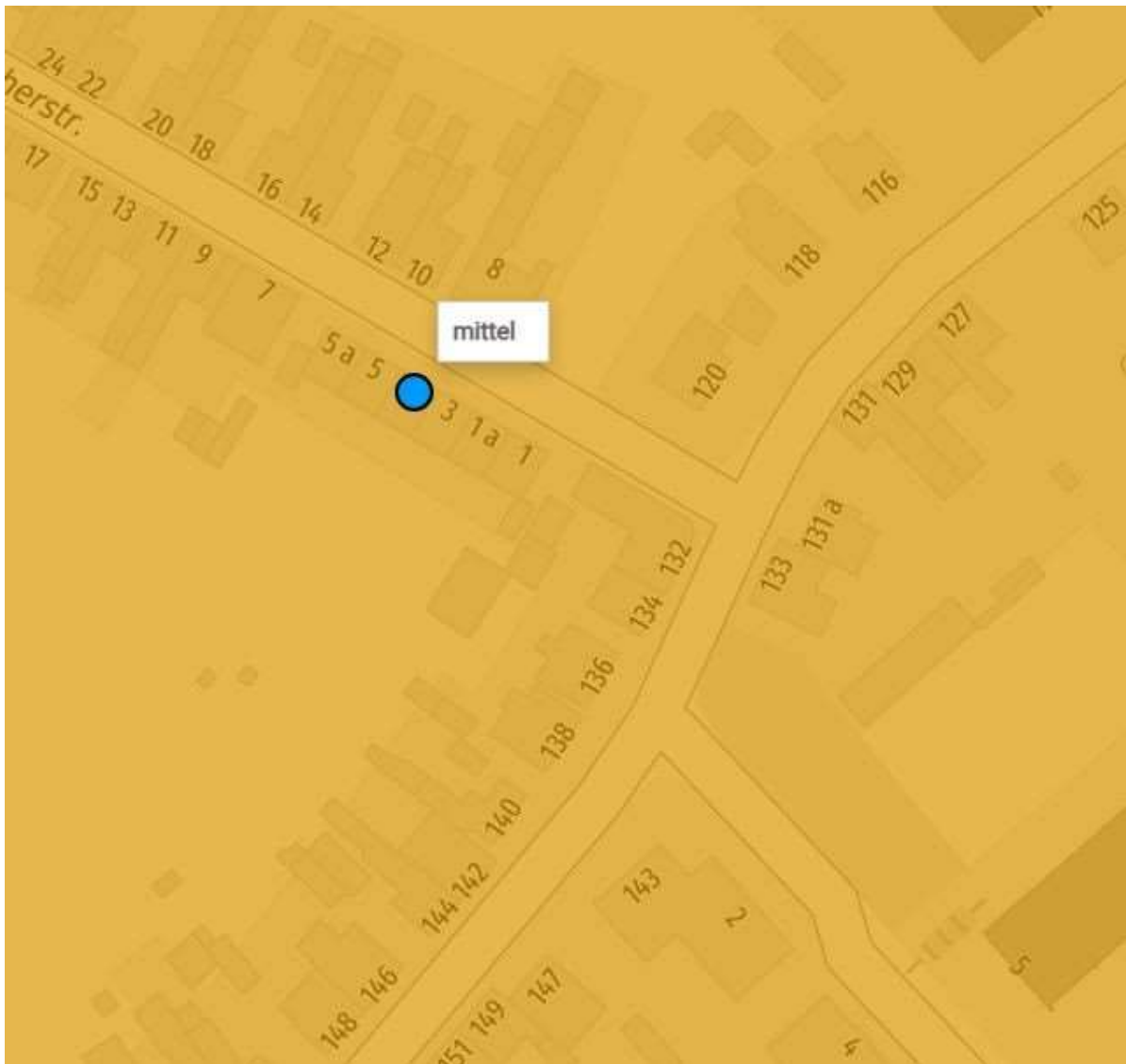
Seite 1 von 1



Quelle: <https://umgebungslaermkartierung.nrw>

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

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

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

Seite 1 von 1

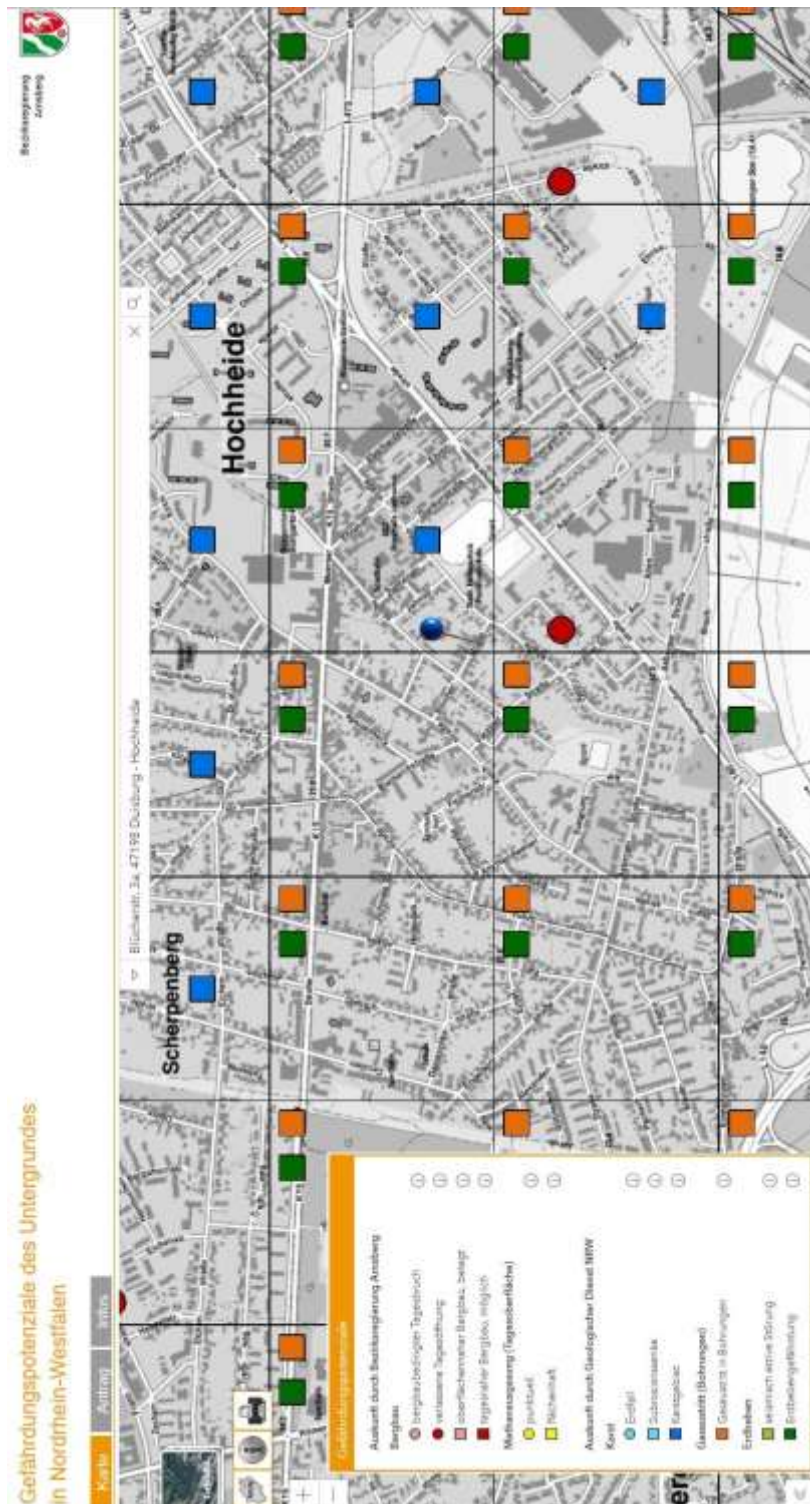


Bild 1: Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

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