

# 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: 18.08.2025  
Az.: 651 K 20-25

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer

**Doppelhaushälfte bebaute Erbbaurecht  
in 47178 Duisburg, Vohinkelshof 5**



Der **Verkehrswert des erbauzinsfreien Erbbaurechts** wurde zum Stichtag  
03.06.2025 ermittelt mit rd.

**227.000 €.**

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**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	<b>Übersichtsblatt.....</b>	4
2	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten und Grundstückseigentümerin .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags.....	8
2.5.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts .....	8
2.5.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts .....	8
2.5.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts .....	8
2.5.4	Erbbauzins .....	8
2.5.5	Wertsicherung .....	9
3	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	10
3.1	Lage .....	10
3.1.1	Großräumige Lage .....	10
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	12
3.2	Beurteilung der Wohnlage .....	13
3.3	Gestalt und Form .....	13
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	13
3.5	Privatrechtliche Situation .....	15
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.6.2	Bauplanungsrecht .....	16
3.6.3	Bauordnungsrecht.....	16
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
3.8	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	17
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
4	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
4.2	Doppelhaushälfte .....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	21
4.3	Nebengebäude.....	23
4.4	Außenanlagen.....	23
4.5	Bauzahlen .....	23

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>25</b>
5.1	Verkehrswertdefinition .....	25
5.2	Begründung der Verfahrenswahl zur Bewertung des Erbbaurechts .....	25
5.3	Bodenwertermittlung .....	26
5.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	26
5.4	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück .....	27
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	28
5.4.2	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht .....	29
5.5	Sachwertermittlung .....	29
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
5.5.3	Sachwertberechnung .....	33
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	34
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>39</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	39
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	39
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein Erbbaurecht im Ortsteil Overbrück des Stadtbezirks Duisburg-Walsum, bebaut mit einer im Jahr 1975 errichteten, zweigeschossigen, unterkellerten Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und angebauter Garage.

Die gegenständliche Liegenschaft unterteilt sich im wie folgt:

Kellergeschoss:

Kellerabgang mit Flur, Hausanschlussraum, Sanitär- und Heizungsraum, Waschküche, Trockenraum, Gästeraum, Werkraum

Erdgeschoss:

Vorraum, Diele, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Terrasse (unterkellert)

Obergeschoss:

Diele, Bad/WC, drei Zimmer

Dachgeschoss:

Wohnraum, Abstellraum

Die Wohnfläche bemisst sich auf ca. 119 m<sup>2</sup>, zzgl. einer Nutzungsfläche im Dachgeschoss von ca. 36 m<sup>2</sup>.

Das Objekt wurde zuletzt eigengenutzt. Es stand zum Wertermittlungsstichtag leer, war aber noch nicht vollständig geräumt..

Baujahr: 1975 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße: 292 m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche: ca. 119 m<sup>2</sup> zzgl. einer Nutzungsfläche im Dachgeschoss von ca. 36 m<sup>2</sup>.

Mietverhältnisse: Leerstand

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:  

- Erbbauzins
- Vorkaufsrecht
- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen

Altlastensituation: kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge: gezahlt

Wertermittlungsstichtag: 03.06.2025

Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts: 227.000 €

Aktueller Erbbauzins zum Stichtag: 683,48 jährlich

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbaurecht, bebaut mit einer Doppelhaushälfte nebst Garage
Objektadresse:	Vohinkelshof 5 47178 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 3839, lfd. Nr. 1
	Erbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Walsum Blatt 3452 unter lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Walsum, Flur 8, Flurstück 486, Hof- und Gebäudefläche, Vohinkelshof 5, Größe: 292 m <sup>2</sup> in Abt. II Nr. 9 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung. Die Erbbauberechtigten bedürfen zur Veräußerung, Teilung und Belastung des Erbaurechts der Zustimmung der Grundstückseigentümer. Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist die xxxxxx eingetragen.
Katasterangaben:	Gemarkung Walsum, Flur 8, Flurstück 486, Fläche 292 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten und Grundstückseigentümerin

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg
	Auftrag vom 06.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Erbbauberechtigte:	Xxx Xxx Xxx
Grundstückseigentümerin:	Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist die Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Dinslaken eingetragen.
	Anmerkung: Durch die Erbengemeinschaft wurde ein Schreiben hinsichtlich einer Erbbauzinserhöhung der VIVAWEST Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen vorgelegt.

### 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.
Wertermittlungsstichtag:	03.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.06.2025 (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 maßgebend ist.

Tag der Ortsbesichtigung: 03.06.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxx
- Herr xxx
- Herr xxx
- Herr xxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsvorsteigerungs-Beschluss** (Az. 651 K 20/25) vom 06.05.2025
- **Kopie des Erbbaugrundbuchs** von Walsum, Blatt 3839 (Abdruck vom 17.04.2025)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Erbbaurechtsvertrag** vom 20.02.1974 (UR-Nr. 15/1974; xxxx)
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 29.07.2025 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2025** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschuss 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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal der Stadt Duisburg – **Umgebungslärm** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Auszug aus dem GEOportal der Stadt Duisburg – **Wohnlagenkarte** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)

- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulisten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten der Stadt Duisburg** (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Digitale Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den xxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtererstellung 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 06.05.2025 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) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- 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) Überbauten oder Eigengrenzüberbauten sind unbekannt
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigefügt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigefügt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 31.07.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Angaben von Beteiligten 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 (hier erbbauzinsfrei)**. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

Der Erbbauzins ist ggf. zusätzlich zum unbelasteten Verkehrswert durch die Bietinteressenten zu berücksichtigen.

## 2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

### 2.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 20.02.1974 (UR Nr.15/1974; Notar Klaus-Dieter Schmitz)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 08.10.1974  
(Datum des Grundbucheintrags);  
Gesamtalaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;  
Laufzeit bis: 08.10.2073

### 2.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Wohnen

### 2.5.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
- Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

besondere Vereinbarungen:

- Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf: Einfamilienhaus
- Vereinbarung zur Nutzung des Eigenheimes (§ 8 Erbbaurechtsvertrag)
- Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts (§ 10 Erbbaurechtsvertrag)

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 2/3 des gemeinen Werts des Erbbaurechts

### 2.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 186,62 € / Jahr;

derzeit gezahlter Erbbauzins:	683,48 € / Jahr; Datum der letzten Anpassung: 01.04.2023
Sicherung:	Eine Vormerkung auf Erhöhung ist im Grundbuch nicht eingetragen.  Bietinteressenten wird empfohlen, sich vor Vermögensdisposition mit dem Erbbaurechtsvertrag auseinanderzusetzen.

## 2.5.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:	Anstieg des Preisindex für die Gesamtlebenshaltung (Basisjahr 1962 = 100) um mehr als 15 %
vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	identisch mit "Auslöser"
vereinbarter Umfang der Anpassung:	100 % des Bezugsmaßstabes
vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:	Veränderung des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 15 % nach oben oder unten.

### 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 Walsum  
Ortsteil Overbruch

Duisburg ist mit 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> 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 Hafenbereichen 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 März 2025 rd. 13,4 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

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

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunken, 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 um 144 Plätze steigen. 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, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WAZ*

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung des Wertermittlungsobjektes an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist wie folgt gegeben:

Landesstraßen:

L396 (Heerstr.) in ca. 0,2 km

L155 (Dr.-Wilhelm-Roelen-Str.) in ca. 2,8 km

Bundesstraßen

B8 (Willy-Brandt-Str.) in ca. 1,2 km

Autobahnanschlüsse:  
 A59 (AS Dinslaken-West) – in ca. 2,0 km  
 A42 (Kreuz Duisburg-Nord) in ca. 10,0 km

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhöfe:  
 Dinslaken Bf. in ca. 4,1 km  
 Duisburg Hbf. in ca. 21,1 km mit Haltestellen diverser U-Bahn- und Busverbindungen

Flughäfen:  
 Der "Airport Düsseldorf" befindet sich in ca. 42 km Entfernung; der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 67 km zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
 Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Duisburg wird hauptsächlich von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) betrieben.  
 Folgende ÖPNV-Verbindungen befinden sich in ca. 400 m bzw. 450 m vom Wertermittlungsobjekt entfernt:

Haltestelle "Grünstr." in ca. 400 m  
 DVG-Linie 905 (DU-Marxloh – DU-Röttgersbach – OB-Holten – DU-Wehofen – Walsum – Overbruch – Fahrn – DU-Marxloh)

Haltestelle "Overbruchstr." in ca. 450 m  
 DVG-Linie 906 (DU-Marxloh – Fahrn – Overbruch – Walsum – DU-Wehofen – OB-Holten – DU-Röttgersbach – DU-Marxloh)

Haltestelle "Walsum Overbruch" in ca. 700 m  
 SB40 (DU-Walsum Overbruch – DU-Hbf Osteingang)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Südseite der Straße "Vohwinkelshof" im Ortsteil Overbruch des nördlich im Stadtgebiet gelegenen Stadtbezirks Duisburg-Walsum.

Der Ortsteil Overbruch grenzt im Westen an den Ortsteil Alt-Walsum und im Süden an Vierlinden und bildet, bezogen auf die Einwohnerzahl von 4.997 (Stand 30.09.2024), einen der kleineren sechs Ortsteile des Stadtbezirks Walsum, der insgesamt 50.616 Einwohner aufweist. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 625 Einwohnern bei rd. 12,5% des Stadtbezirks (16,7%) und damit deutlich unterhalb der Quote von 25,5% des gesamten Stadtgebiets.

Die Entfernung zur Duisburger Innenstadt beträgt ca. 15,4 km; das Zentrum der Stadt Dinslaken ist ca. 2,5 km entfernt. Der südlich des Wertermittlungsobjekts gelegene Ortskern von Walsum befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten und Kirchen etc.) sind in der Nähe sowie in der Ortslage des Stadtbezirks Walsum vorhanden.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend II-geschossige Wohnbebauung mit Siedlungscharakter sowie einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus geprägt und entspricht einem "Reinen Wohngebiet" gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beeinträchtigungen:

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

### **3.2 Beurteilung der Wohnlage**

Beurteilung der Wohnlage  
**Anlage 7**

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.

### **3.3 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes Grundstück in südlicher Ausrichtung.

Straßenfront: ca. 10,5 m

mittlere Tiefe: ca. 27,8 m

Grundstück Größe:  
Flurst. Nr.: 486 292 m<sup>2</sup>

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

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

### **3.4 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Anliegerstraße mit geringem Anwohnerverkehr, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind vorhanden.

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn; im Bereich des Bewertungsobjektes einseitig angelegter Gehweg; Kanalisation und Straßenbeleuchtung; geringer Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind gegeben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 29.07.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgenden Merkmalen:

- Karstgebiet
- Gasaustritt aus Bohrungen

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 12.05.2025 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 Stadtgebiets mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

#### Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://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.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

Anmerkung:

Walsum wurde in weiten Teilen vom Bergbau unterwandert. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Abdruck des Erbbaugrundbuchs von Walsum, Blatt 3839 vom 17.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1

Erbbauzins von 365,- DM (i. W.: dreihundertfünfundsechzig Deutsche Mark) jährlich vom Tage der Eintragung ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Walsum Blatt 3452 eingetragenen Grundstücks Walsum Flur 8 Nr. 486. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 20. Februar 1974 und 26. Juli 1974 mit dem Range nach den Rechten Abt. II Nr. 2 eingetragen am 8. Oktober 1974.

Lfd. Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Walsum Blatt 3452 eingetragenen Grundstücks Walsum Flur 8 Nr. 486. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 20. Februar 1974 und 26. Juli 1974 mit dem Range vor den Rechten Abt. II Nr. 1 eingetragen am 8. Oktober 1974.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 03.04.2025 (AZ: 651 K 20/25).  
Eingetragen am 14.04.2025.

Anmerkung:

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.

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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 31.07.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online am 05.08.2025 unter Open Data Duisburg – Denkmalliste (<https://opendata-duisburg.de/dataset/denkmaliste>) abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als **Wohnbauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

#### Anlage 9

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 10.04.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20 – Römerstraße / Heerstraße (I 396) / Banater Straße – der ehemaligen Stadt Walsum.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

WR	= Reines Wohngebiet
II	= Zahl der Vollgeschosse
o	= offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,8

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs keine entsprechenden Vermerke eingetragen sind, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

### 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. Brand-schutzrechtliche 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) innerhalb einer Wohnbaufläche

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

09.05.2025 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage Vohinkelshof für das Grundstück Gemarkung Walsum, Flur 8, Flurstück 486 gezahlt bzw. abgegolten.

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

Sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

### **3.8 Hinweise zu den durchgeföhrten 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 einer Einfamilien-Doppelaushälfte nebst Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wurde zuletzt eigengenutzt. Es stand zum Wertermittlungsstichtag leer, war aber noch nicht vollständig geräumt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.

## 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 Doppelhaushälfte

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1975 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	Es wurden bisher keine größeren energetischen Modernisierungen vorgenommen.
Energieeffizienz:	Es wurde ein Energieausweis vom 09.05.2021 überlassen.  Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 290,09 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergieverbrauch: 25139 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse H eingestuft.  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 unwe sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenausicht:	Straßenseite Spaltklinker, gefugt; Gartenseite Spaltklinker, gefugt; Giebelseite rau verputzt und gestrichen

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoß:

Kellerabgang mit Flur,  
Hausanschlussraum,  
Sanitär- und Heizungsraum,  
Waschküche,  
Trockenraum,  
Gästeraum,  
Werkraum

Erdgeschoss:

Vorraum,  
Diele,  
Gäste-WC,  
Küche,  
Wohnzimmer,  
Terrasse (unterkellert)

Obergeschoss:

Diele,  
Bad/WC,  
drei Zimmer

Dachgeschoß:

Wohnraum,  
Abstellraum

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Bauzeitraum entsprechend

Keller: Kalksandsteinmauerwerk

Umfassungswände: Kalksandsteinmauerwerk

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe:  
Beton mit Kunststeinbelag, Holzhandlauf

Geschosstreppe:  
Beton mit Kunststeinbelag, Holzhandlauf

Hauseingang(sbereich): Der Hauseingang verfügt über ein Podest;  
die Eingangstür besteht aus Aluminium mit feststehendem Element

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Zementdachstein-Eindeckung;  
Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	haustypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbefeuerung (Baujahr 1991; Wärmeabgabe über Stahlradiatoren oder Gussheizkörper mit Thermostatventilen)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Kellergeschoss</u> tlw. Steinzeugfliesen; tlw. Kleinmosaikfliesen; tlw. Estrichbeton gestrichen
	<u>Wohngeschosse</u> tlw. großformatiger Kunststeinbelag; tlw. Holzlaminat; tlw. Textil- oder Kunststoffböden
Wandbekleidungen:	<u>Kellergeschoss</u> tlw. Mauerwerk gestrichen; tlw. deckenhoch gefliest; tlw. verputzt und gestrichen; tlw. verputzt und tapiziert
	<u>Wohngeschosse</u> überwiegend glatt verputzt, gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Holzverkleidung; in der Küche Fliesenpiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	<u>Kellergeschoss</u> tlw. Rohbeton; tlw. Deckenputz gestrichen; tlw. Deckenplatten; tlw. Holzverkleidung
	<u>Wohngeschosse</u> überwiegend Deckenputz gestrichen; Dachgeschoss Holzverkleidung
Fenster:	<u>Kellergeschoss</u> Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung;
	<u>Wohngeschosse</u> Kombination aus Kunststoff- und Holzfenstern mit teilweise ausgetauschten Verglasungen; die Rahmen stammen teilweise noch aus dem Ursprungsbaujahr; giebelseitig Glasbausteine;

	Dachgeschoss zwei Dachflächenfenster
Türen:	<u>Kelleraußentür</u> Holztür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren</u> glatt abgesperrte Holztüren mit Futter und Bekleidung; einfache Schlosser und Beschläge
sanitäre Installation:	insgesamt einfache Wasser- und Abwasserinstallation
	<u>Erdgeschoss</u> Gäste-WC Boden Kleinmosaikfliesen; Wandflächen ca. 1,6 m baujahrtypisch farbig gefliest, oberhalb verputzt und gestrichen; Stand-WC mit Druckspülung; Handwaschbecken mit Einhebel-Mischbatterie
	<u>Obergeschoss</u> Bad/WC Boden Kleinmosaikfliesen; Wandflächen türhoch baujahrtypisch gefliest, oberhalb verputzt und gestrichen; Einbauwanne; Stand-WC mit Druckspülung; Handwaschbecken mit Einhebel-Mischbatterie; farbige Sanitärobjecte
	Die Be-/Entlüftung erfolgt jeweils über Fenster.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist baujahrtypisch und genügt durchschnittlichen Wohnansprüchen.

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

in der BGF nicht enthaltene werthaltige Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kelleraußentreppe</li> </ul>
besondere Einrichtungen:	manuell betriebene Außenmarkise
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Be- sichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:
	<b>außen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rissbildungen im Putz der Giebelfläche</li> <li>• Nässebeschädigungen im Bereich der Kelleraußentreppe</li> </ul>
	<b>innen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den Wandflächen der un- terkellerten Terrasse</li> <li>• Feuchtigkeitsschäden in Wandflächen des Obergeschosses</li> <li>• beschädigte Holzverkleidung im Dachgeschoss</li> <li>• Feuchtigkeitsschäden an der Holzverkleidung im Dachge- schoss</li> </ul>

- blinde Fensterflächen der Dachflächenfenster

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Allgemeinzustand ist baujahrtypisch. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

#### 4.3 Nebengebäude

##### Garage (unterkellert)

massiv;  
Flachdach;  
hofseitige Wandfläche rau verputzt und Glasbausteinfeld;  
Deckfläche mit Styroporplatten verkleidet;  
Boden Betonestrich gestrichen;  
Innenwandflächen überwiegend verputzt und gestrichen, Teilflächen gefliest;  
Heizkörper;  
Wasser- und Stromanschluss;  
elektrisch betriebenes Stahlschwingtor (mit Anstrichsschäden)

##### Schäden

stellenweise Putzablösungen und Feuchtigkeitsschäden an den Innenwandflächen  
stellenweise horizontale und vertikale Rissbildungen in den Innenwandbereichen

#### 4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- mit Betonsteinpflaster befestigte Garagenzufahrt
- plattierte Terrasse mit Glasbaustein-Trennwand
- Holzzaun-Einfriedung
- Pflasterungen
- Anpflanzungen
- Gartenbrunnen

#### 4.5 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß der baulichen Anlagen wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden sowohl grafisch mit Hilfe der Internet-Anwendung TIM-online

([https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/tim-online/index.html](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/tim-online/index.html))

als auch anhand der in den digitalen Hausakten der Stadt Duisburg vorhandenen, im Detail teilweise abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und sind hierfür hinreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich empfohlen, vor einer Vermögensdisposition ein örtliches Aufmaß zu erstellen.

Bebaute Fläche(n):

Doppelhaushälfte	ca. 75 m <sup>2</sup>
Einzelgarage (unterkellert)	ca. 19 m <sup>2</sup>

Geschossfläche (wertrelevant):

Doppelhaushälfte	ca. 206 m <sup>2</sup>
------------------	------------------------

Brutto-Grundfläche(n):

Doppelhaushälfte	ca. 325 m <sup>2</sup>
Einzelgarage (unterkellert)	ca. 38 m <sup>2</sup>

Wohnfläche:  
Doppelhaushälfte ca. 119 m<sup>2</sup>

**Nutzungsflächen:**  
Doppelhaushälfte (Dachgeschoss) ca. 36 m<sup>2</sup>  
Einzelgarage (unterkellert) ca. 34 m<sup>2</sup>

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 292 m<sup>2</sup> beträgt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 206 m<sup>2</sup> : 292 m<sup>2</sup> = 0,71.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verkehrswertdefinition

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.“

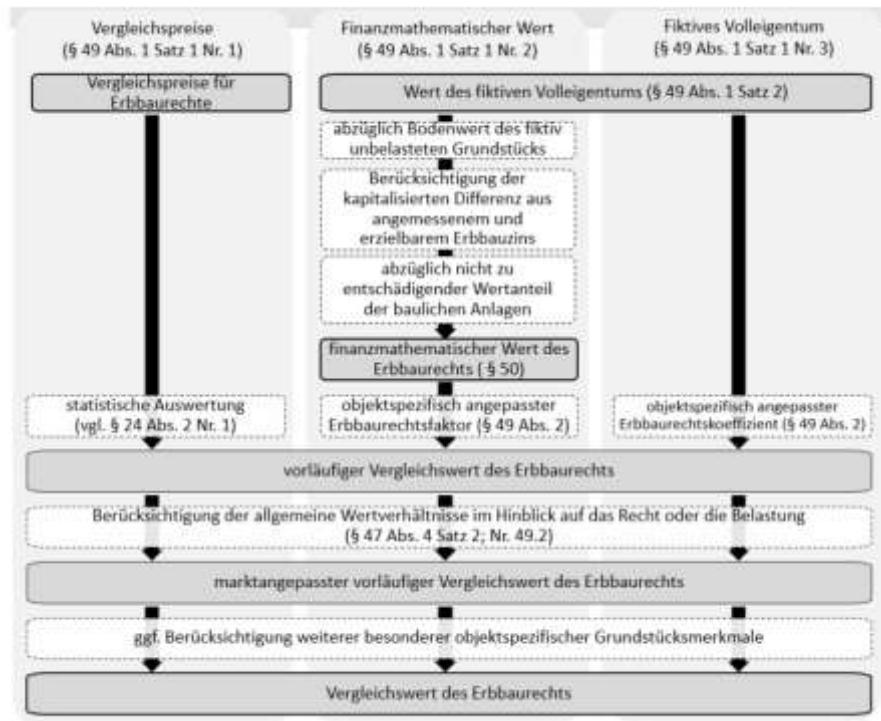
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

### 5.2 Begründung der Verfahrenswahl zur Bewertung des Erbbaurechts

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Die ImmoWertV sieht für die Bewertung von Erbbaurechten das Vergleichswertverfahren (§§ 49 ImmoWertV) als Regelverfahren vor. Alternativ kann auch das finanzmathematische Verfahren (§ 50 ImmoWertV) angewendet werden, sofern die Datenlage dies erfordert.

Für die Bewertung des Erbbaurechts stehen nachfolgende Verfahrensvarianten des Vergleichswertverfahrens zur Verfügung<sup>1</sup>:



Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren in der Variante über die Ermittlung des fiktiven Volleigentums gewählt. Das fiktive Volleigentum ist dabei der Wert des Grundstücks, als wäre es nicht mit einem Erbbaurecht belastet, also der marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Vorteile dieses Vorgehens liegen insbesondere in einer breiten Datenbasis. Für das Volleigentum liegen in der Regel deutlich mehr und besser auswertbaren Kaufpreise, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze vor als für bebaute Erbbaurechte. Dadurch kann der Wert des fiktiven Volleigentums mit hoher Sicherheit und Marktnähe ermittelt werden.

<sup>1</sup> Vgl. 49.3 ImmoWertA

Zur Ermittlung des fiktiven Volleigentums wird für das gegenständliche Erbbaurecht das Sachwertverfahren herangezogen. 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, so dass 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

### 5.3.1 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: €/m<sup>2</sup> 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 lagegleichwerten 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).

## 5.4 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 10206 / Bommannshof Höhe Hs. Nr. 5---(341677/5713359)---) **280 €/m<sup>2</sup>** 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	= 03.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,71
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Grundstücksfläche (f)	= 292 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 27,7 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	280,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>280,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	03.06.2025	× 1,000	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	BRW-Zone Nr. 10206 / Bommannshof Höhe Hs. Nr. 5---(341677/5713359)---	vergleichbar	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 280,00 €/m <sup>2</sup>		
WGFZ	0,5	0,71	× 1,100	E3
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	292	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,000	
Tiefe (m)	30	27,7	× 1,000	E4

<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>308,00 €/m<sup>2</sup></b>	
---	---	-------------------------------	--

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert	308,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 292 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 89.936,00 € rd. <b>89.900,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 insgesamt **89.900 €**.

#### 5.4.1 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 Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

##### E3

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

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	<b>WGFZ</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	0,71	1,10
<b>Vergleichsobjekt</b>	0,50	1,00

**Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,10**

##### E4

Eine Anpassung an die Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks ist nicht erforderlich.

## 5.4.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

### Beschreibung des Bewertungsmodells

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbbar Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei aufgrund der Zwangsversteigerung im erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	89.900,00 €
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	× 4,00 %
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	= 3.596,00 €
Kapitalisierungsfaktor (jährlich, nachschüssig)	
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 48,00$ Jahre)	× 21,195
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ( $z = 4,00\%$ )	
<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	= 76.217,22 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)	<u>rd. 76.217,00 €</u>

## 5.5 Sachwertermittlung

### 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 ( $m^2$ ) 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 „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  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 den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modellen.

### 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 erfassste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfassste 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 Sachwerten“ (= 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		Doppelhaushälfte	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	618,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wert-schätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	325,00 m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	200.850,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 03.06.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	375.991,20 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	375.991,20 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	
• prozentual		62,50 %	
• Faktor	x	0,375	
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	140.996,70 €	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	3.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	143.996,70 €	13.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>156.996,70 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ 6.279,87 €
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 163.276,57 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 89.900,00 €
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	= 253.176,57 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x 1,21
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	= 306.343,65 €
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	- 89.900,00 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	= 216.443,65 €
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	+ 76.217,00 €
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	- 0,00 €
<b>finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßem Gebäudewertanteil</b>	= 292.660,65 €
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	x 0,86
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	= 251.688,16 €
<b>Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (erbbauzinsfrei)</b>	- 0,00 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts</b>	= 251.688,16 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 25.000,00 €
<b>Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	= 226.688,16 €
	rd. 227.000,00 €

## 5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt gemäß örtlichem Gutachterausschuss nach Anlage 4 ImmoWertV.

Die dem Modell zugrunde liegenden Brutto-Grundflächen 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:

##### Doppelhaushälften

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

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	75,0	446,25
3	685,00	25,0	171,25
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 617,50 gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 617,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 618,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

### 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: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Kelleraußentreppen	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

### 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.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (156.996,70 €)	6.279,87 €
Summe	6.279,87 €

### 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

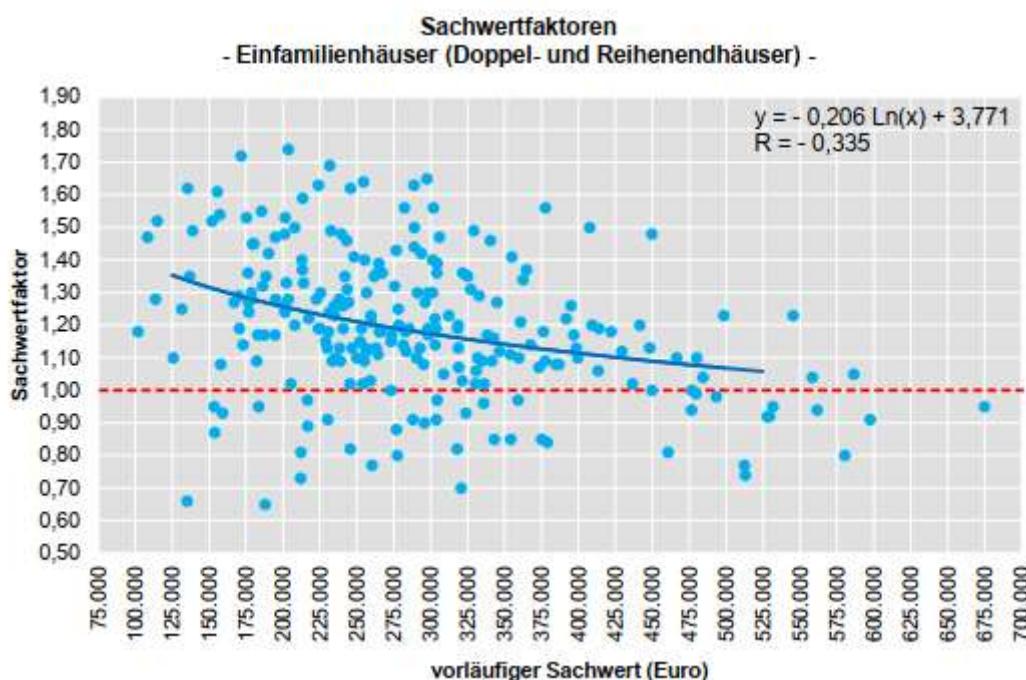
Das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses an den Herstellungskosten orientierte Rechenergebnis ist nach allgemeiner Markterfahrung in der Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. 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 (Doppel- und Reihenendhäuser) ergeben sich aus der folgenden Grafik (Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025, S. 41):



## Unter Berücksichtigung

- der Lage des Wertermittlungsobjektes,
- der Wohnfläche,
- des Ausstattungsstandards,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag und

- der Höhe des vorläufigen Sachwertes

erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 1,21 für marktüblich und angemessen.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Erbbaurechtsfaktor**

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 49 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Aufgrund der Veröffentlichungen des Gutachterausschuss wird der Erbbaurechtsfaktor mit 0,86 berücksichtigt.

### **Werteneinfluss der Erbbauzinsen**

Der Werteneinfluss beträgt Null, da ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht bewertet wird.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertrelevanten Auswirkungen der nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens berücksichtigten Objektbesonderheiten korrigierend berücksichtigt.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
• Gebäudeirre, Nässe- und Feuchtigkeitsschäden	-30.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
Weitere Besonderheiten		5.000,00 €
• Teilausbau Dachgeschoß	5.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

## 6 Verkehrswert

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **227.000 €** ermittelt.

### Hinweise zum Verkehrswert

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

Der **erbbauzinsfreie Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Erbbaurecht in 47178 Duisburg, Vohinkelhof 5

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Duisburg	3839	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Walsum	8	486

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 mit rd.

**227.000 €**

**in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausend 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 18. August 2025



## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ErbbauRG:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [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: Orthophoto mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 6: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 7: Ausschnitt aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte -
- Anlage 8: Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (BPlan)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 27



Bild 1: Ansicht des Wertermittlungsobjektes



Bild 2: Giebelansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 27



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Gartenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 27



Bild 5: Ansicht der Umgebung



Bild 6: Ansicht der Umgebung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 27



Bild 7: Ansicht des Hauseingangsbereichs



Bild 8: Ansicht der Kellertreppe

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 27



Bild 9: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)



Bild 10: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 27



Bild 11: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)



Bild 12: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 27



Bild 13: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)



Bild 14: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 27



Bild 15: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)



Bild 16: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 27



Bild 17: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)



Bild 18: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 27



Bild 19: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)



Bild 20: Innenansicht des Kellergeschosses (KG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 27



Bild 21: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)



Bild 22: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 27



Bild 23: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)



Bild 24: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 27



Bild 25: Innenansicht des Erdgeschosses (EG)



Bild 26: Ansicht der Geschosstreppe

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 27



Bild 27: Innenansicht des Obergeschosses (OG)



Bild 28: Innenansicht des Obergeschosses (OG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 27



Bild 29: Innenansicht des Obergeschosses (OG)



Bild 30: Innenansicht des Obergeschosses (OG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 27



Bild 31: Ansicht des Treppenhauses



Bild 32: Innenansicht des Dachgeschoßes (DG)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 27



Bild 33: Innenansicht des Dachgeschosses (DG)

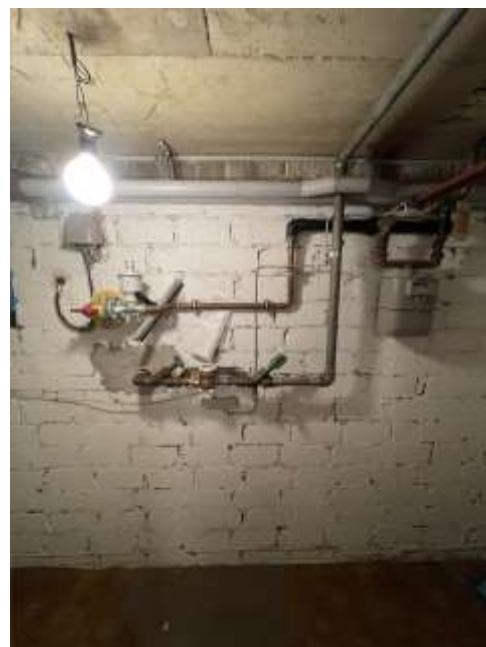


Bild 34: Ansicht der Hausanschlüsse

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 27



Bild 35: Ansicht der Heizungsanlage



Bild 36: Ansicht der Elektroverteilung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 27



Bild 37: Schadensbild (außen)



Bild 38: Schadensbild (außen)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 27



Bild 39: Schadensbild (außen)



Bild 40: Schadensbild (außen)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 27



Bild 41: Schadensbild (außen)



Bild 42: Schadensbild (außen)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 27



Bild 43: Schadensbild (innen)

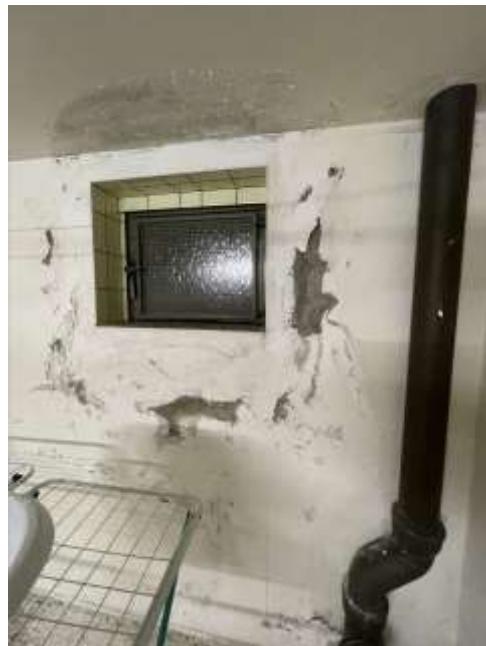


Bild 44: Schadensbild (innen)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 23 von 27



Bild 45: Schadensbild (innen)



Bild 46: Schadensbild (innen)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 24 von 27



Bild 47: Schadensbild (innen)

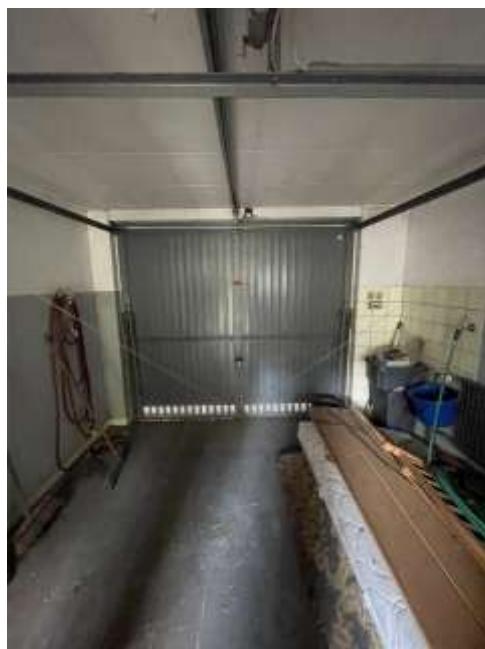


Bild 48: Innenansicht der Garage

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 25 von 27

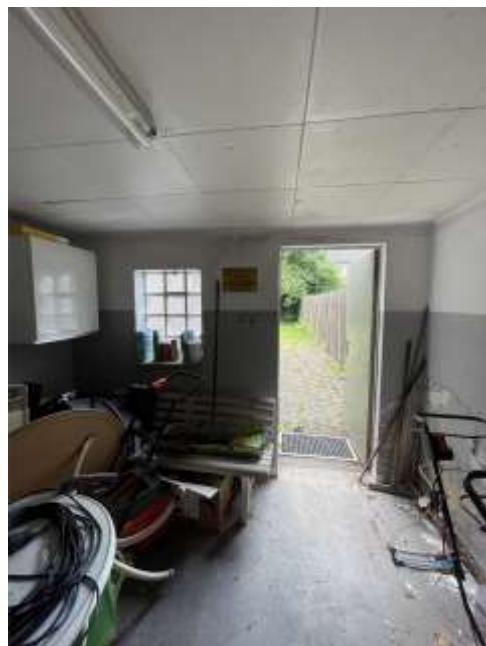


Bild 49: Innenansicht der Garage



Bild 50: Schadensbild (Garage)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 26 von 27



Bild 51: Schadensbild (Garage)



Bild 52: Schadensbild (Garage)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 27 von 27



Bild 53: Schadensbild (Garage)

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

Seite 1 von 4

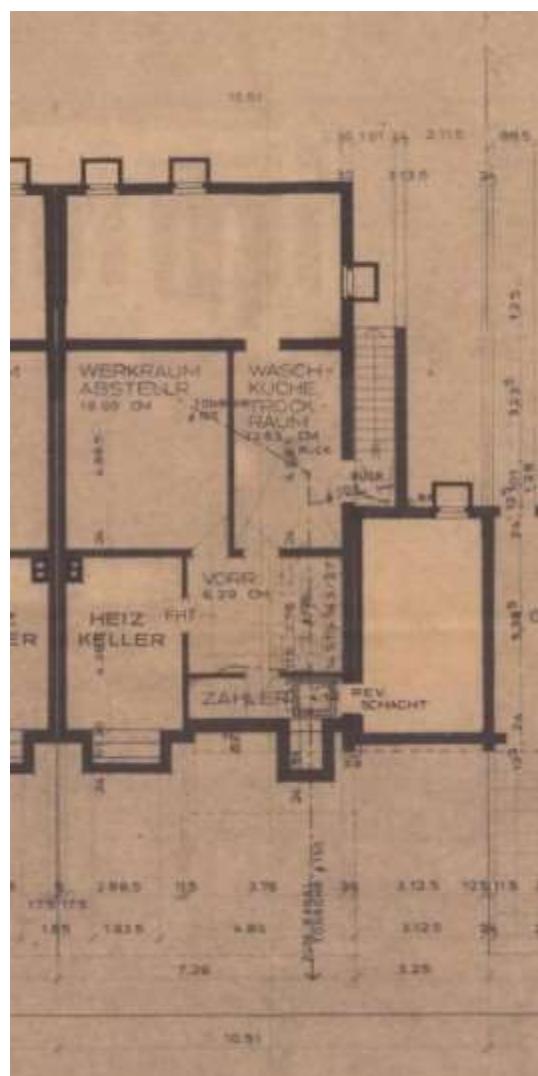


Bild 1: Grundriss Kellergeschoß  
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 4

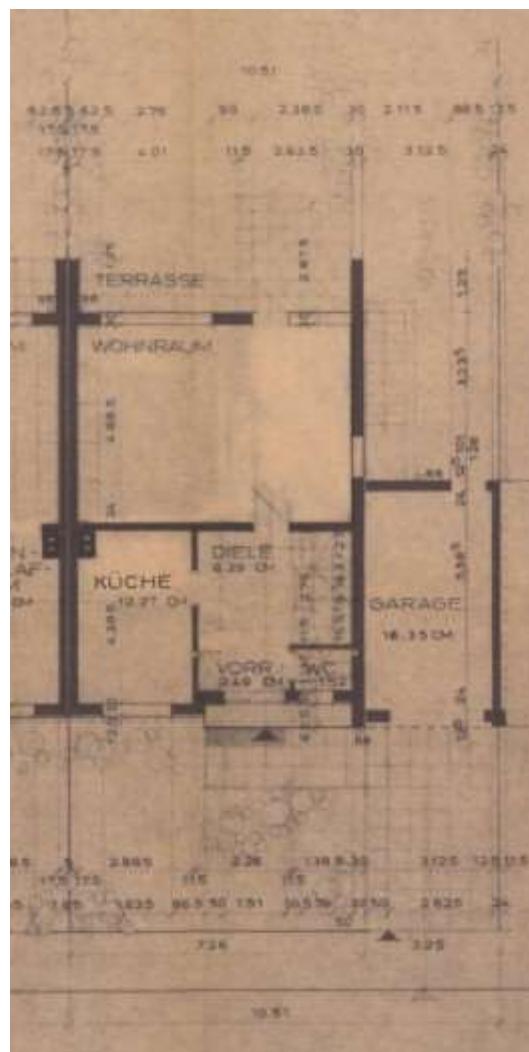


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss  
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 4

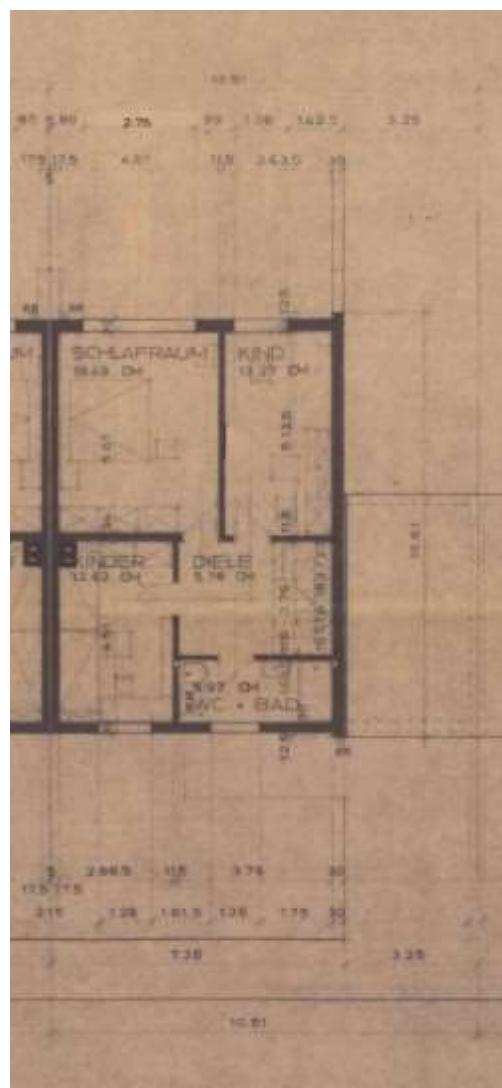


Bild 3: Grundriss Obergeschoß  
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 4

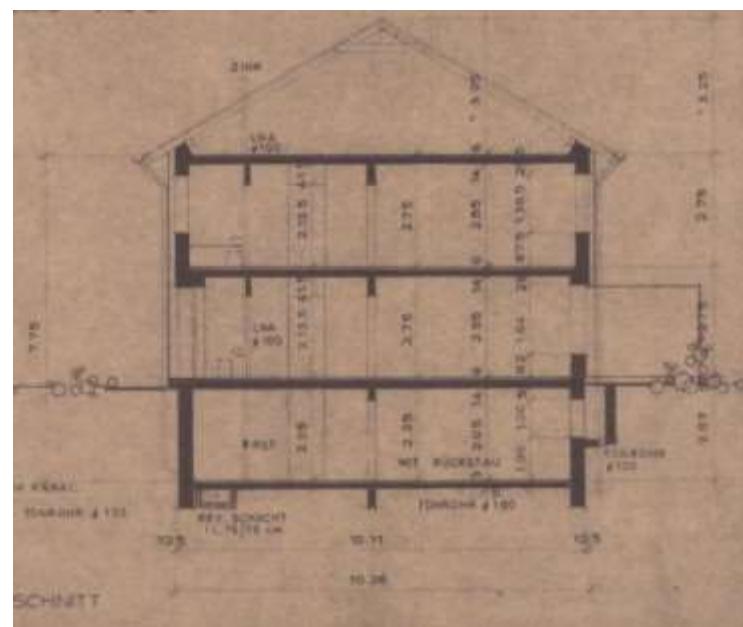


Bild 4: Schnitt  
Quelle: Digitale Hausakte der Stadt Duisburg

**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## **Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

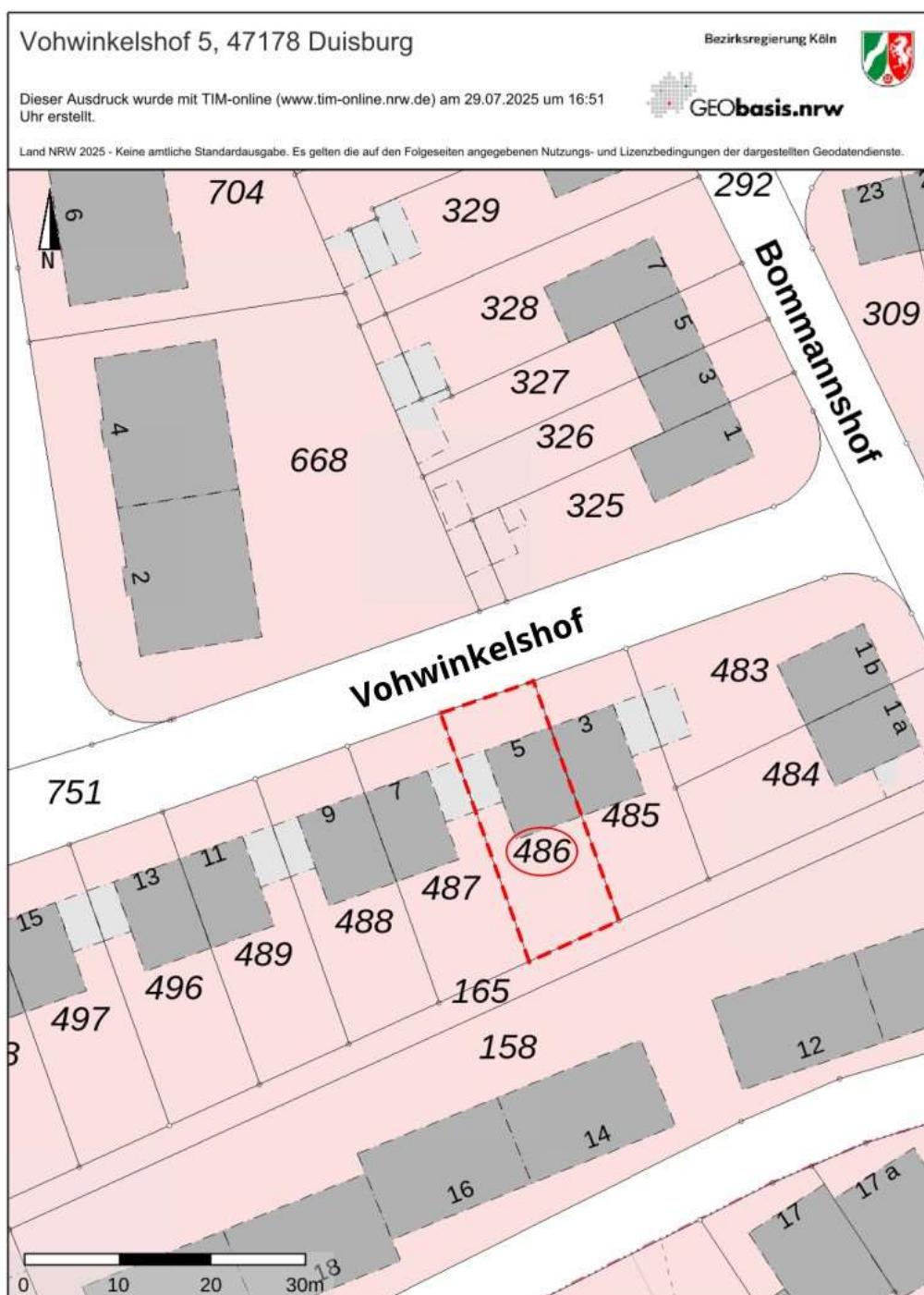
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> (mit eigenen ergänzenden Darstellungen)

**Anlage 5: Orthophoto mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes**

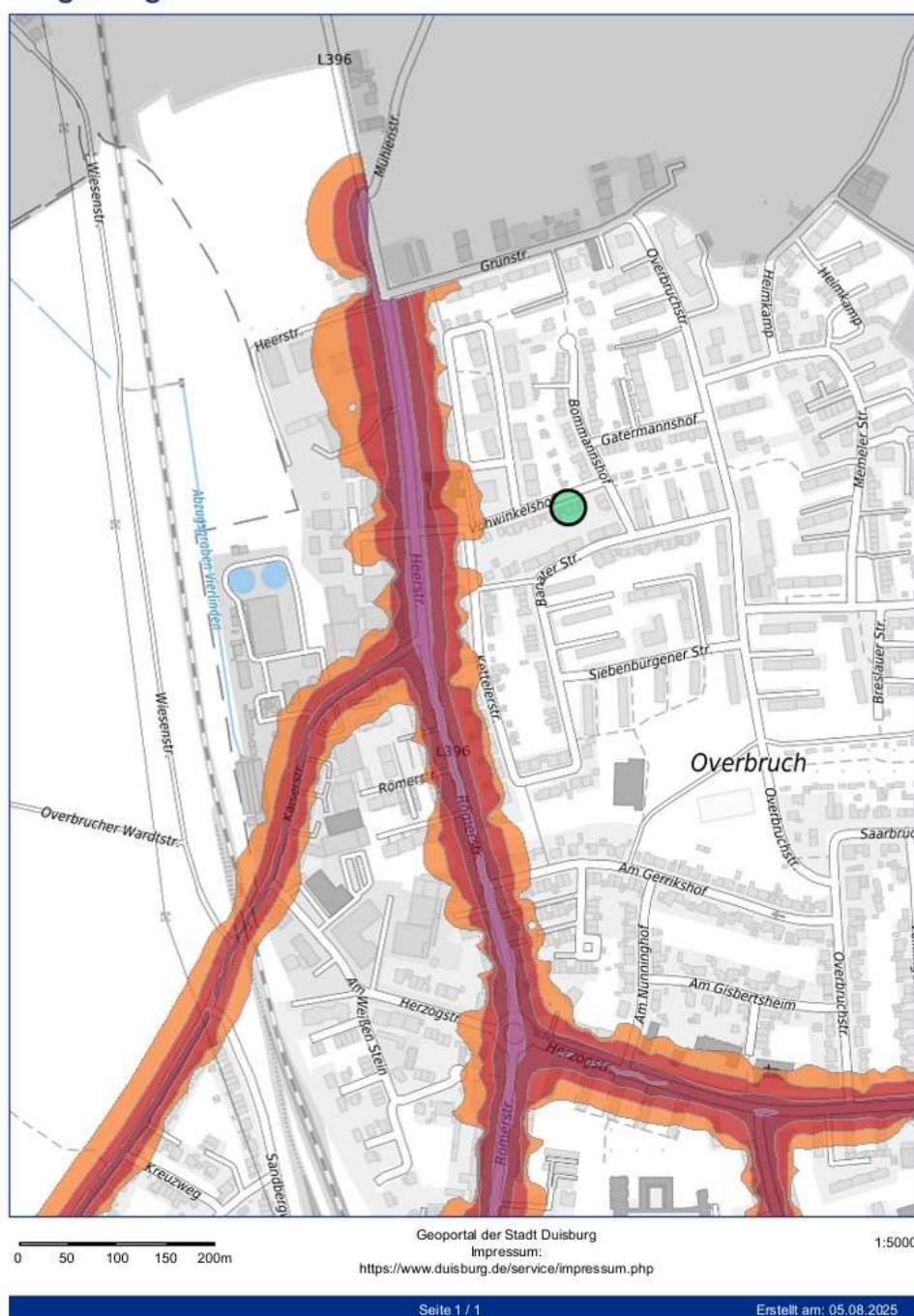
Seite 1 von 1



Quelle: <https://www.geoportal.nrw/> (mit eigenen ergänzenden Darstellungen)

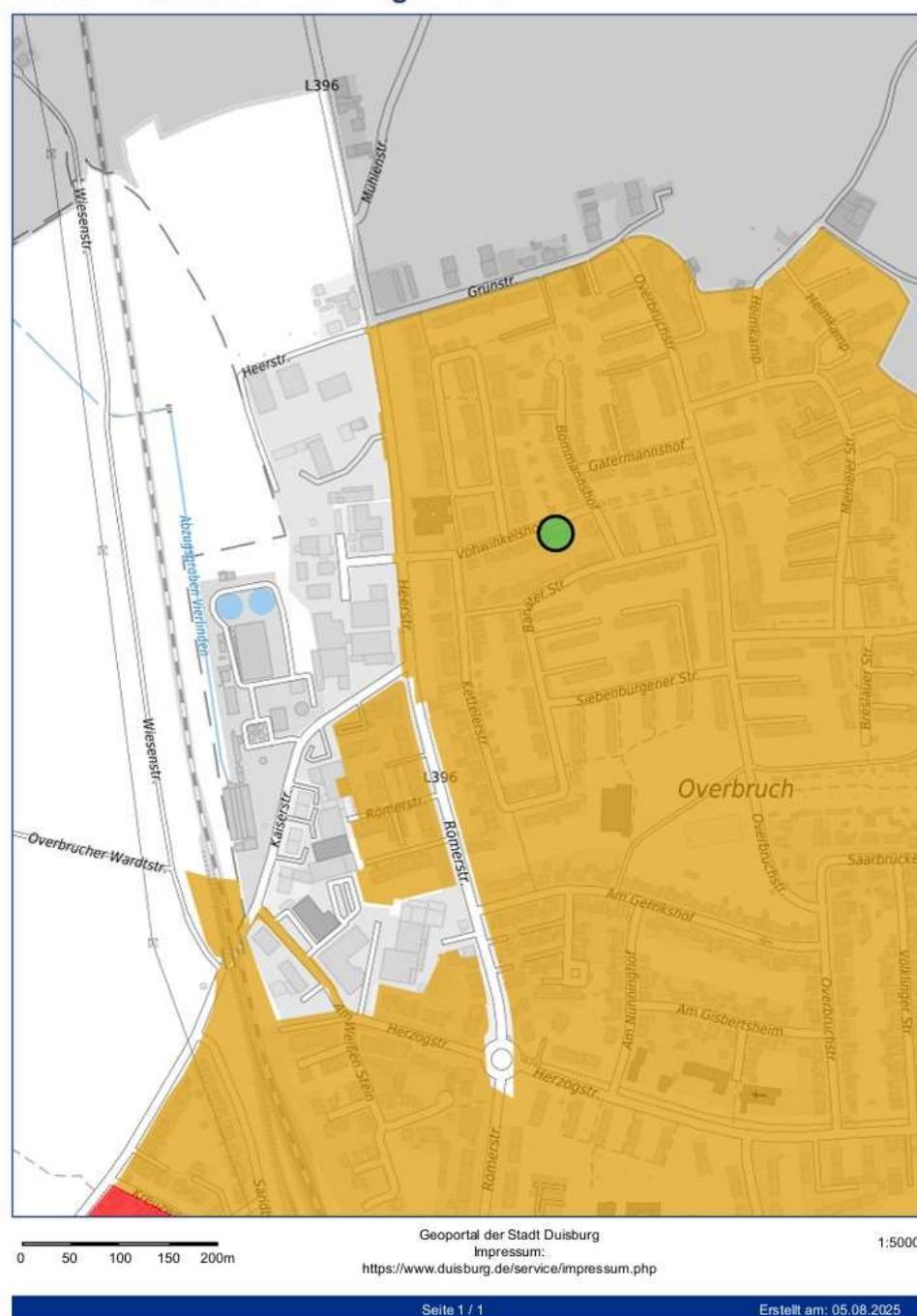
**Anlage 6: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm  
Straße -**

Seite 1 von 1

**Umgebungslärm**Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>

**Anlage 7: Ausschnitt aus dem Geoportal der Stadt Duisburg  
- Wohnlagenkarte -**

Seite 1 von 1

**Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte**Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

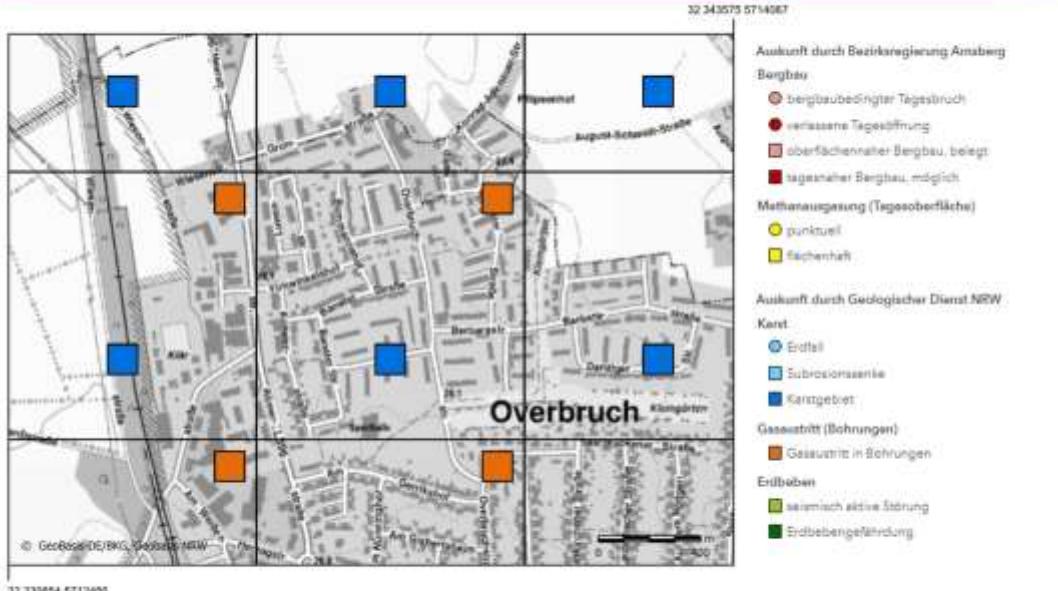
## Anlage 8: Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

### Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung  
Arnsberg

Geologischer Dienst  
Nordrhein-Westfalen  
– Landesbetrieb –



32 333854 5712498

Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen

Aktualisierungsstand: 2025-07-01

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genaugkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

[https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

**Anlage 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (BPlan)**

Seite 1 von 1

