

# 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: 07.03.2025  
Az.: 654 K 64-24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Bungalow und Garage bebaute Erbbaurecht**  
**in 47269 Duisburg, Ährenstr. 11**



Der **erbbauzinsfreie unbelastete Verkehrswert des Erbbaurechts**  
wurde zum Stichtag 29.01.2025 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**312.000 €.**

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>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
2.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags .....	9
2.5.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts .....	9
2.5.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts .....	9
2.5.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts .....	9
2.5.4	Erbbauzins .....	9
2.5.5	Wertsicherung .....	9
2.5.6	Sonstige besondere Vereinbarungen .....	9
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>10</b>
3.1	Lage .....	10
3.1.1	Großräumige Lage .....	10
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	12
3.1.3	Beurteilung der Lage .....	12
3.2	Gestalt und Form .....	13
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	13
3.4	Privatrechtliche Situation .....	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	15
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	16
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
4.2	Bungalow .....	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	18
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	18
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	19
4.3	Nebengebäude .....	19

4.4	Bauzahlen .....	19
4.5	Außenanlagen .....	19
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
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 .....	21
5.1.2.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	21
5.2	Vergleichswertermittlung .....	22
5.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
5.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
5.2.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	26
5.2.4	Vergleichswert.....	28
5.2.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	28
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>31</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	31
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	31
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>32</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	<p>Es handelt sich um ein bebautes Erbbaurecht im Ortsteil Duisburg-Rahm. Der teilunterkellerte Bungalow mit seitlich angebauter Garage wurde 1970 errichtet. Die Grundstücksgröße beträgt 399 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt ca. 105 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das Objekt vermittelt äußerlich einen mäßigen Gesamteindruck. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.</p>
Besonderheiten:	<p>Der Erbbaurechtsvertrag konnte dem Unterzeichner vom Gericht nicht zur Verfügung gestellt werden. Insofern sind dem Unterzeichner die genauen Bedingungen und Regelungen des Erbbaurechts nicht bekannt. Dies betrifft insbesondere die Höhe des Erbbauzinses, etwaige Erhöhungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, Entschädigungsvereinbarungen bei Heimfall oder nach Zeitablauf des Erbbaurechts sowie etwaige Sonderregelungen, die typischerweise in einem Erbbaurechtsvertrag getroffen werden.</p> <p>Das Erbbaurecht endet gem. Angaben im Grundbuch durch Zeitablauf am 30. September 2063.</p> <p>Durch den Grundstückseigentümer wurde der aktuelle Erbbauzins schriftlich mitgeteilt.</p>
Baujahr:	ca. 1970 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	399 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 105,19 m <sup>2</sup> nach Bauakte
Mietverhältnisse:	Eigennutzung
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	– Erbbauzins – Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	29.01.2025
Verkehrswert des <u>erbbauzinsfreien</u> Erbbaurechts inkl. 10 % Sicherheitsabschlag:	312.000 €
Vergleichswert:	347.000 €
Aktueller Erbbauzins zum Stichtag:	1.791,68 (vierteljährliche Zahlung: 447,92 €) nach Angabe des Grundstückseigentümers

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbaurecht, bebaut mit einem Bungalow und einer Garage
Objektadresse:	Ährenstr. 11 47269 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Huckingen, Blatt 6241, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 69, Flurstück 209, Größe 399 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 14.11.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Erbbauberechtigter:	Xxx Xxx Xxx  Xxx Xxx Xxx  Xxx Xxx Xxx  in Erbengemeinschaft

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	29.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.01.2025 (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:	29.01.2025

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Ein Zugang zu dem Haus gelang nicht.

**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 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:

- Herr xxxx (Vertreter für die Antragsteller)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 64-24) vom 14.11.2024
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Hückingen, Blatt 6241 (Aus-/Abdruck vom 16.10.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 20.11.2024 ([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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 (<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 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2024, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2024 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt ORTSNAME/ im Kreis KREISNAME (<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 Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg –

Umgebungsärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” (Stand: 03.03.2025), ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungsärmkartierung – (<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
- Auskünfte zum aktuellen Erbbauzins durch den Grundstückseigentümer

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

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

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

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 14.11.2024 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 erstmals mit Schreiben vom 29.11.2024 über den für den 20.01.2025 anberaumten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Der Termin wurde auf Wunsch des Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller auf den 29.01.2025 verschoben.

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.

Der Erbbaurechtsvertrag konnte durch das Gericht nicht zur Verfügung gestellt werden.

## 2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

### 2.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag:	Gem. Auskunft des Amtsgerichts Duisburg -Grundbuchamt- vom 17.02.2025 konnte der Erbbaurechtsvertrag nicht aufgefunden werden.
Laufzeit gem. Grundbuchauszug:	Beginn des Erbbaurechts: 01.10.1964; Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre; Laufzeit bis: 30.09.2063

### 2.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts:	unbekannt
vereinbarte Nutzung:	unbekannt

### 2.5.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:	unbekannt
besondere Vereinbarungen:	unbekannt
Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:	unbekannt

### 2.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	1,96 DM pro m <sup>2</sup> / Jahr
derzeit gezahlter Erbbauzins:	gem. schriftlicher Auskunft des Eigentümer beträgt der derzeit gezahlt Erbbauzins 1421,97 € / Jahr. Datum der letzten Anpassung: 01.01.2017
Sicherung:	unbekannt

### 2.5.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzins:	unbekannt
vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	unbekannt
vereinbarter Umfang der Anpassung:	unbekannt
vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:	unbekannt

### 2.5.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:	unbekannt
------------------------------------	-----------

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.821 Einwohnern bei 25,5 %.

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

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

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

bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. 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 Januar 2025 rd. 13,2 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 524, Ausfahrt Duisburg-Rahm ca. 800 m Entfernung

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

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

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 13,5 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 16 km Entfernung.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Angermunder Straße (Linie 940) bzw. S-Bahnhaltestelle Duisburg-Rahm S1

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

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Rahm liegt in etwa 13 km Entfernung südlich der Duisburger Innenstadt. Die Entfernung zur Stadtgrenze nach Düsseldorf beträgt ca. 1 km.

Die Ährenstraße zweigt von der Straße Zur Kaffeehött ab.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch eingeschossige Wohnbebauung sowie drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und Garagen.

Beeinträchtigungen:  
**Anlage 5**

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

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr  
L-den > 55... <= 59 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 03.03.2025)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:  
**Anlage 6**

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

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

Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und zum Beispiel Vorgärten, Stadtrandlagen / Außenbereichslagen auch mit eingeschränkter Infrastruktur, innenstadtnahe Lagen mit geringerer Durchgrünung, geringe beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, gutes Lageimage.

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

### 3.2 Gestalt und Form

Topografie:	Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.
Gestalt und Form:	Unregelmäßig geschnittenes Grundstück.
	<u>Straßenfront:</u> ca. 15 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23,5 m
	<u>Grundstück</u> <u>Größe:</u> Flurst. Nr.: 209                      399 m <sup>2</sup>
	Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan ( <b>Anlage 4</b> ) ersichtlich.

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	asphaltierter Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen. Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden. Die Straße endet als Sackgasse mit Wendehammer.  geringer Anwohnerverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• elektrischer Strom</li> <li>• Wasser aus öffentlicher Versorgung</li> <li>• Kanalanschluss</li> <li>• Telefonanschluss</li> </ul> <p>Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): <b>Anlage 7</b>	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – ( <a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 03.03.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdbebengefährdung</li> </ul> <p>Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.</p>
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 28.11.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: <p>Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000),</p>

der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 :5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

**Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:**

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](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.

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.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1:

Erbbauzins von jährlich 1,96 Deutsche Mark pro qm (einhundertsechsunneunzig Deutsche Pfennige) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Huckingen Blatt 5246 Nr. 63 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 5. November 1964 und 21. Januar 1969 eingetragen am 11. Juli 1969.

Bei Teilung des Erbbaurechts von Huckingen Blatt 6080 hierher übernommen am 30. November 1969.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 64-24). Eingetragen am 20.09.2024

**Anmerkung:**

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**Herrschervermerke:**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

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

**3.5 Öffentlich-rechtliche Situation****3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz****Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 05.12.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

**Denkmalschutz:**

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

**3.5.2 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:  
Anlage 9**

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 10.09.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 868 - Rahm- der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

WR = Reines Wohngebiet  
I = Geschosszahl

o	= offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,5 zwingend
FD	= Flachdachkonstruktion

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

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

### 3.6 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.

### 3.7 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.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Bungalow und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wurde zum Stichtag eigengenutzt. 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 Bungalow

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	I-geschossiger Baukörper (Bungalow); Teilunterkellerung
Baujahr:	1970 (Schlussabnahme 28.09.1970)
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:	Fassaden verputzt und gestrichen; giebelseitig besteht eine vorgehängte Fassade

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Angaben wurden den beiliegenden Grundrissen entnommen. Abweichungen im Detail sind möglich.

##### Kellergeschoss:

Flur, Vorrat, Abstellkammer, Hobbyraum, Trockenraum, Nassraum

##### Erdgeschoss:

Windfang, Diele, Garderobe, Badezimmer 1, Schrankflur, Bade 2, Raum 1 mit Essplatz, Raum 2, Raum 3, Raum 4

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	Windfang mit Gasausschnitt; Hauseingangstür aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Licht- ausschnitt
Dach:	Flachdachkonstruktion

### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums 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; Kunststoffrollläden
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt

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

besondere Bauteile:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Baumängel und Bauschäden:	Im Rahmen der eingeschränkten Außenbesichtigung waren keine größeren Bauschäden und Baumängel erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine allgemeine Beurteilung ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich.  Das Grundstück ist in Teilen verwildert und wirkt äußerlich vernachlässigt.

#### 4.3 Nebengebäude

Massiv erstellte Garage mit Stahlschwinger.

#### 4.4 Bauzahlen

Bauzahlen: **Anlage 10**

Die Flächen wurden der anliegenden Flächenberechnung entnommen und anhand den beigefügten Grundrisse überschlägig auf Plausibilität überprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen

Maße des Hauses:

10,99 m x 7,00 m + 6,00 m x 9,69 m

Wohnfläche

ca. 105,19 m<sup>2</sup>

Die Geschossfläche wurde mit ca. 135,07 m<sup>2</sup> ermittelt. Bei einer Grundstücksgröße von 399 m<sup>2</sup> entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,33.

#### 4.5 Außenanlagen

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

## 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 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 Wertermittlungstichtag

als auch

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

zur Verfügung.

#### Ertragswertverfahren

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

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

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

## 5.2 Vergleichswertermittlung

### 5.2.1 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.

### 5.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Richtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung Immobilienrichtwerte (IRW) gem. § 38 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) ermittelt und durch Beschluss am 27.02.2024 bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 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 01.01.2019 bis 31.12.2023) 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 1.372 Datensätze der Kaufpreissammlung eingeflossen.

Die ermittelten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup> 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) / m<sup>2</sup>
- 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](http://www.boris.nrw.de) zu entnehmen.

### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

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

### **Zu-/Abschläge**

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

### 5.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2024**

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Duisburg.

Die gewählte Adresse ist: Ährenstr..

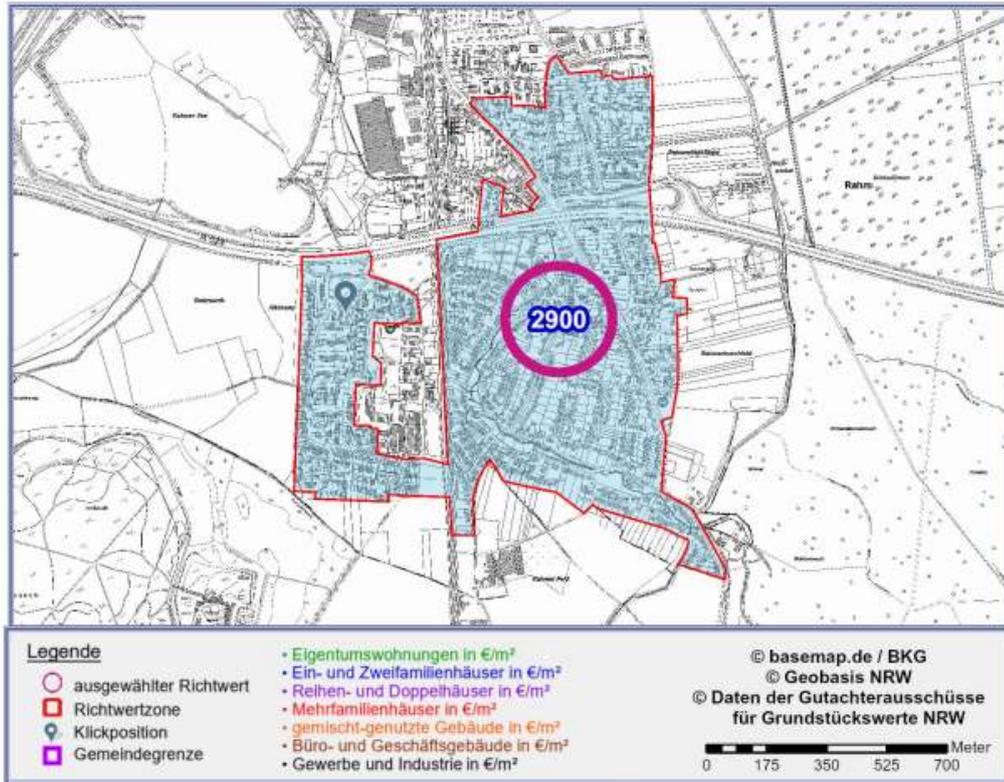


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erfstraße 7, 47051 Duisburg  
Tel.: 0203/283-984224

**Erläuterung zum Immobilienrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Duisburg
Immobilienrichtwertnummer	7063001
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2900 €/m²</b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1955
Wohnfläche	120-139 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	150-199 m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: Immobilienrichtwert Boris-NRW

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

<b>I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors</b>	= 2.900,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktor</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>2.900,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors</b>				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.01.2025	× 1,00	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	120-139	105,19	× 1,10	E10
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	150-199	399,00	× 1,21	E11
Baujahr	1955	1970	× 1,06	E12
Anbauart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,00	
Ausstattungsstandard	mittel	mittel	× 1,00	
Unterkellerung	vorhanden	teilunterkellert	× 0,93	E13
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.805,09 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m <sup>2</sup>	
insgesamt – €/m <sup>2</sup>				
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			= <b>3.805,09 €/m<sup>2</sup></b>	

### Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### E10-E13

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

## 5.2.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.805,09 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.805,09 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 105,19 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 400.257,42 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 8.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 408.257,42 €	
Erbbaurechtsfaktor	- 0,85	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 347.018,81 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 347.018,81 €</b> <b>rd. <u>347.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd. **347.000 €** ermittelt.

## 5.2.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

### E2

Garage

#### Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

pauschal

Bezeichnung	Wert
Garage	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

### E3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ermittelt einen Erbbaurechtskoeffizienten analog zur ImmoWertV über das Vergleichswertverfahren, ausgehend vom fiktiven Volleigentum.

Für den Bereich der Stadt Duisburg sind Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2022 und 2023 ausgewertet worden, d.h. es wurde jeweils das „fiktive Volleigentum“ (Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht) ermittelt. Aus den Verhältnissen Kaufpreis zum fiktiven Volleigentum wurde ein durchschnittlicher Erbbaurechtskoeffizient (Mittelwert) ermittelt.

In die Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten sind geringfügig Kauffälle eingeflossen, bei denen eine höhere Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen im Vergleich zur Restlaufzeit des Erbbaurechts vorliegt.

Nach § 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Die Besonderheit des Erbbaurechts besteht also darin, dass der Eigentümer des Grund und Bodens und der Eigentümer des Bauwerks als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts zwei verschiedene Personen oder Institutionen sind, die durch die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags in einer besonderen Beziehung stehen. Die wertrelevanten Kriterien des Erbbaurechts ergeben sich daraus, dass der Erbbauberechtigte für die Laufzeit des Vertrags das grundstücksgleiche Recht besitzt, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen und dafür dem Grundstückseigentümer ein Entgelt in Form eines Erbbauzinses zu zahlen hat.

Der Erbbaurechtskoeffizient bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Weitere Einzelheiten zum Modell sind den örtlichen Fachinformationen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu entnehmen.

## 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

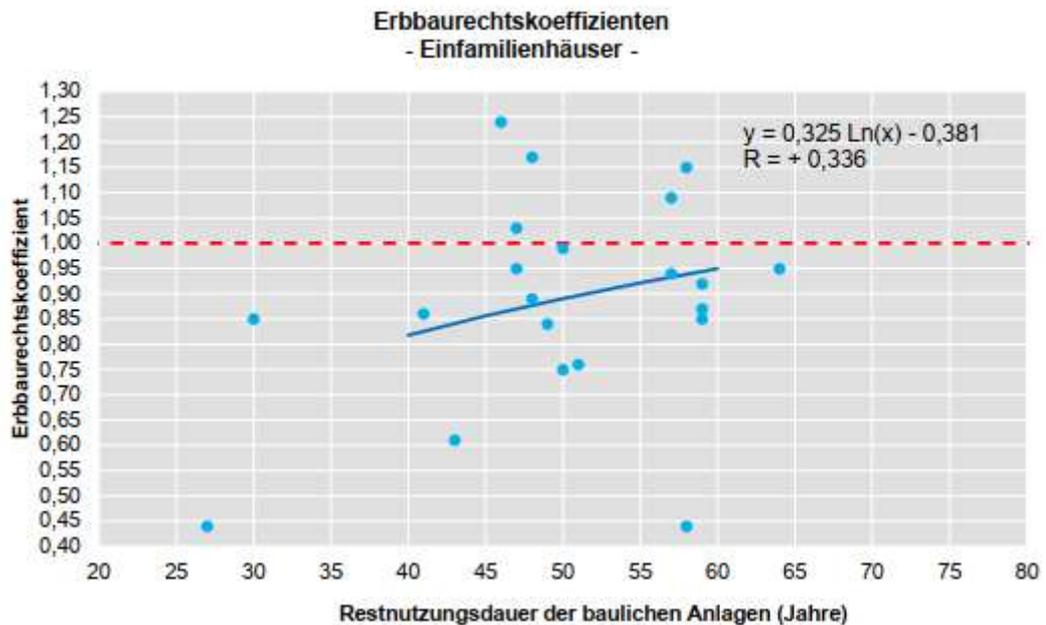
### 7.2.1 Erbbaurechtskoeffizient für Einfamilienhäuser

Definition und Modellbeschreibung zu dem Erbbaurechtskoeffizienten befinden sich in Kapitel 8.3.

Für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Erbbaurechtskoeffizient. Die Kauffälle lagen vermehrt im Norden Duisburgs, insbesondere im Stadtbezirk Walsum. Es konnte auf eine Abhängigkeit des Erbbaurechtskoeffizienten von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen geschlossen werden. Tendenzen ausschließlich für das Jahr 2023 konnten auf Grund geringer Fallzahlen nicht ermittelt werden.

Datenbasis	2022 / 2023
Anzahl der Fälle	21
Auswertungsmerkmale	Erbbaurechte (Einfamilienhäuser)
Erbbaurechtskoeffizient	0,89
Standardabweichung	± 0,21

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
fiktives Volleigentum	324.286 Euro	± 36.547 Euro
Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>	± 10 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre	± 9 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts	65 Jahre	± 18 Jahre
lagetypischer Bodenwert	293 Euro / m <sup>2</sup>	± 53 Euro / m <sup>2</sup>



## 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.

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

### Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Mietflächen 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 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	347.000 €
Sicherheitsabschlag 10 %:	<u>34.700 €</u>
	<u>312.300 €</u>
	<b><u>rd. 312.000 €</u></b>

Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Bungalow und Garage bebaute Grundstück in 47269 Duisburg, Ährenstr. 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Huckingen	6241	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Huckingen	69	209

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

**312.000 €**

**in Worten: dreihundertzwoölftausend 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 07. März 2025



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ErbbauRG:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**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 9: Ausschnitt B-Plan
- Anlage 10: Wohnflächenberechnung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Bild 5: Ansicht



Bild 6: Ansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Bild 7: Ansicht



Bild 8: Hauseingang

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Bild 9: Garage

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

Seite 1 von 1

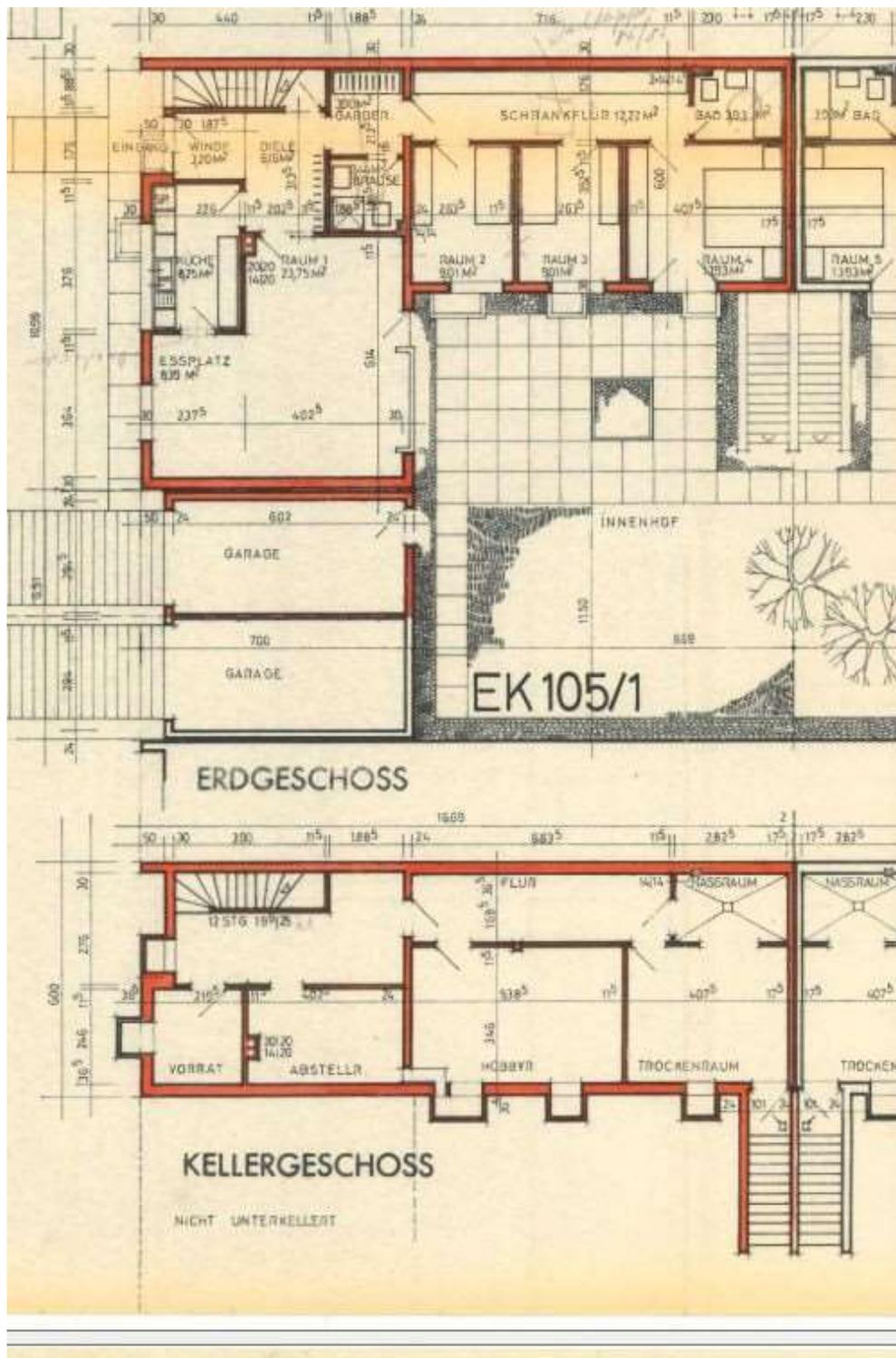


Bild 1: Grundriss KG und EG, Garage Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



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

Seite 1 von 1

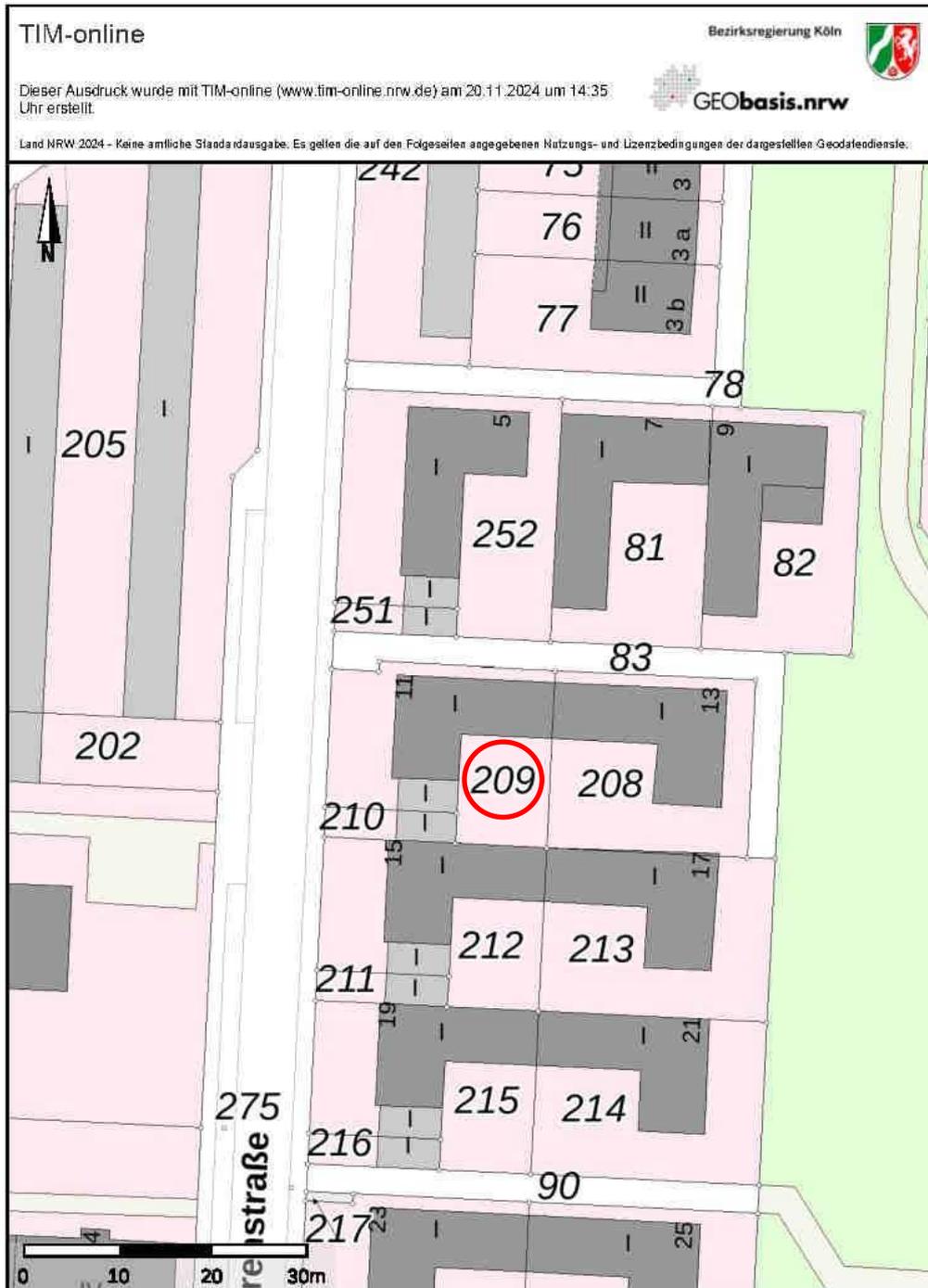


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

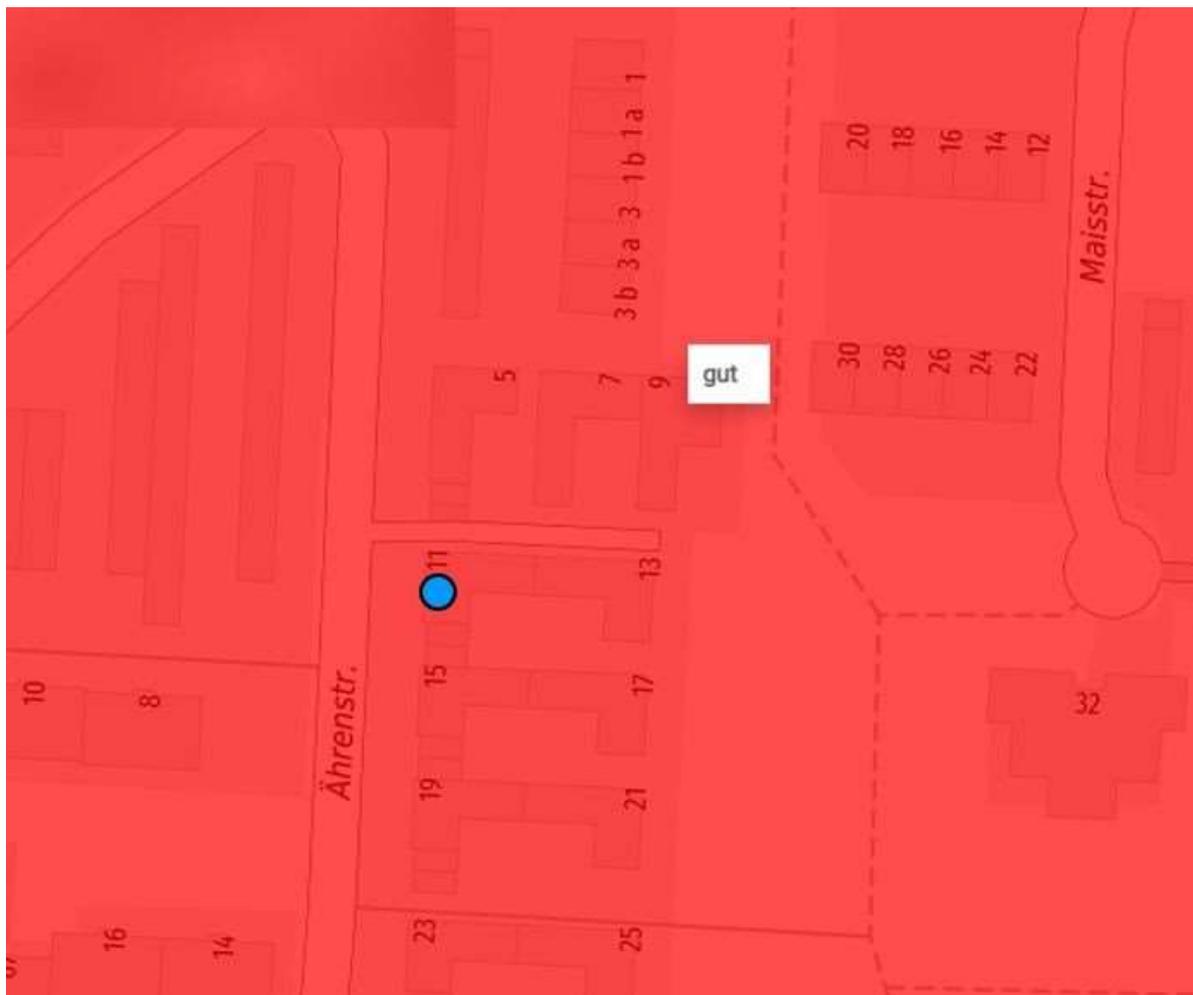
**Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW**

Seite 1 von 1

Quelle: <https://umgebungslaerm.nrw>

**Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte**

Seite 1 von 1

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

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

Seite 1 von 1



Bild 1: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

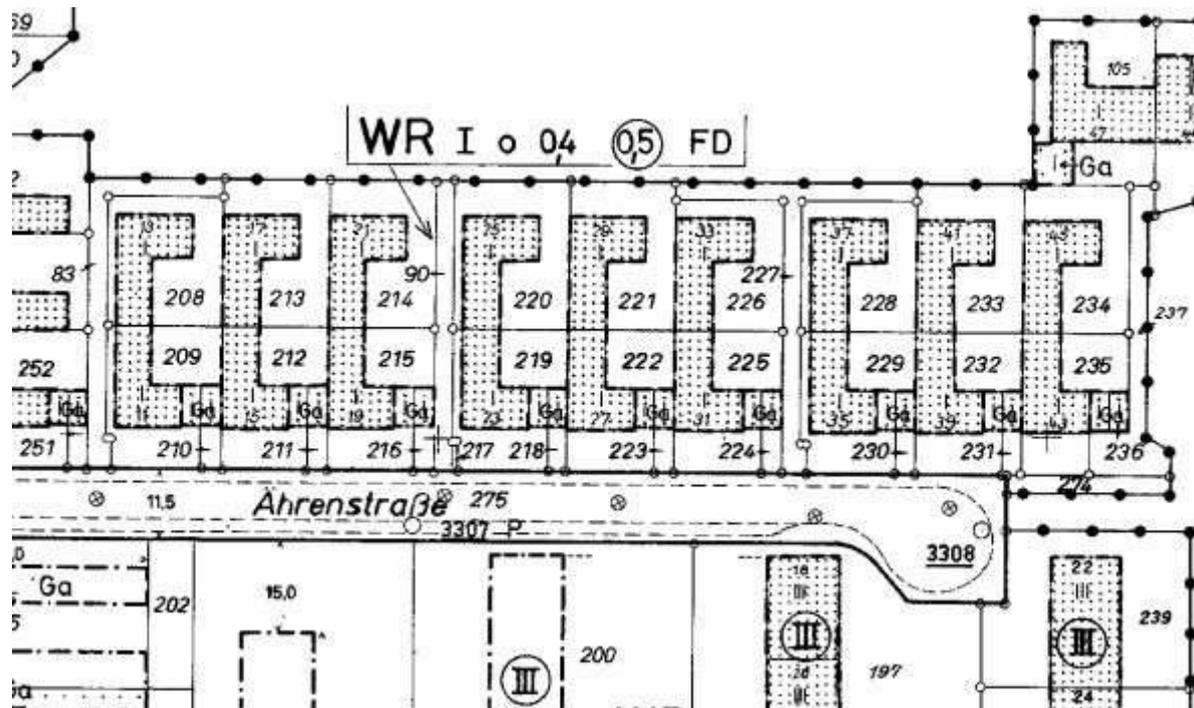
**Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Seite 1 von 1

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

### Anlage 9: Ausschnitt B-Plan

Seite 1 von 1



Quelle: <https://www.geoportal.nrw/>

**Anlage 10: Wohnflächenberechnung**

Seite 1 von 1

**WALDEMAR SCHWANKE**  
 ARCHITECT  
 41 DUISBURG, RÜHNWICH-STRASSE 21A, TEL. 2544/2541 11

**Bauordnungsamt**  
 - 83 -  
 2. FEB. 1968

**Wohnflächenberechnung**  
 nach DIN 283

**AKTE**

Bauvorhaben: Duisburg-Rahm-West  
 Kenn-Nr. 7572 Einfamilienstrim-  
 häuser EK 105/1

Bauherrin: Hausbau Wüstenrot, Gemeinnützige  
 Gesellschaft m.b.H., 7140 Ludwigsburg,  
 Hohenzollernstr. 12-14

Raum 1	6,14 x 4,025 x 0,97	
	./ 0,625 x 0,365 x 0,97	23,75 qm ✓
Essplatz	3,64 x 2,375 x 0,97	8,39 qm ✓
Küche	3,76 x 2,26 x 0,97	8,25 qm ✓
Windfang	1,76 x 1,875 x 0,97	3,20 qm
Diele	3,135 x 2,025 x 0,97	6,16 qm
Garderobe	2,135 x 1,685 x 0,97	3,90 qm
Brausebad	1,885 x 1,885 x 0,97	3,44 qm
Raum 2	3,525 x 2,635 x 0,97	9,01 qm ✓
Raum 3	3,525 x 2,635 x 0,97	9,01 qm ✓
Raum 4	3,525 x 4,075 x 0,97	13,93 qm ✓
Schrankflur	1,76 x 7,16 x 0,97	12,22 qm
Wannenbad	1,76 x 2,30 x 0,97	3,93 qm
	<b>Wohnfläche insgesamt:</b>	<b>105,19 qm</b> *****

Duisburg, den 31. 1. 1968  
 Schw./Ml. *W. Schwanke*

Bild 1: Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg