

# 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: 12.11.2025  
Az.: 654 K 66-24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück  
in 47179 Duisburg, Heinestraße 40a**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
29.09.2025 ermittelt mit rd.

**719.000 €.**

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

**Inhaltsverzeichnis**

<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 Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Großräumige Lage .....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
3.1.3	Beurteilung der Lage .....	12
3.2	Gestalt und Form .....	12
3.3	Topografie .....	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	12
3.5	Privatrechtliche Situation .....	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.6.2	Bauplanungsrecht .....	15
3.6.3	Weitere künftige Entwicklung .....	16
3.6.4	Bauordnungsrecht .....	16
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	17
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>18</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	18
4.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung .....	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 .....	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	20
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	21
4.3	Bauzahlen .....	21
4.4	Nebengebäude .....	21
4.5	Außenanlagen .....	21
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22

5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	22
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“ .....	25
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
5.4	Vergleichswertermittlung.....	27
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	31
5.4.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	31
5.4.5	Vergleichswert.....	32
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“ .....	33
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	33
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
5.5.3	Sachwertberechnung .....	36
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	37
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“ .....	42
5.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	43
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	44
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	44
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	44
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	44
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>47</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	47
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	47
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>48</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	<p>Es handelt sich um ein im Jahr 1986 in Duisburg Walsum-Aldenrade errichtetes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und einer Einliegerwohnung im ausgebauten Dachgeschoss. Straßenseitig befindet sich ein Anbau, der den Zugang zu den beiden Wohnungen ermöglicht. Zudem ist auf dem Grundstück eine grenzständig errichtete Garage vorhanden.</p> <p>Das L-förmig geschnittene Grundstück weist eine Größe von 982 m<sup>2</sup> auf. Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt insgesamt ca. 208 m<sup>2</sup>, davon mit Teilflächen im ausgebauten Kellergeschoss. Die Größe der Einliegerwohnung bemisst sich auf ca. 60 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche im Kellergeschoss bemisst sich auf etwa 39 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ein Zugang zum Grundstück war nicht möglich; eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Der Baukörper wirkt äußerlich durchschnittlich gepflegt. Ob Bauschäden vorliegen, konnte nicht festgestellt werden. Nach den durch die Gläubigerin vorgelegten Unterlagen wurden in den Jahren 2021 und 2022 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.</p>
Baujahr:	1986 gemäß Energieausweis (eine Prüfung war aufgrund nicht vorhandener Bauakten nicht möglich)
Grundstücksgröße:	982 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	Hauptwohnung (EG und KG) ca. 202 m <sup>2</sup> Einliegerwohnung ca. 60 m <sup>2</sup> Insgesamt ca. 262 m <sup>2</sup>
	Die Angaben wurden einer durch die Gläubigerin vorgelegten Flächenberechnung entnommen. Die Berechnung erfolgte nach DIN 283. Die Angaben konnten nicht geprüft werden.
Mietverhältnisse:	unbekannt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	29.09.2025
Verkehrswert:	719.000 €
Vergleichswert:	734.000 €
Sachwert:	703.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse:	Heinestraße 40a 47179 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Walsum, Blatt 4176, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Walsum, Flur 22, Flurstück 633, Fläche 982 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 15.08.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx  Xxx Xxx Xxx  zu je ½ Anteil

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	29.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	29.09.2025 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 maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Umfang der Besichtigung etc.	Die Besichtigung beschränkte sich auf eine straßenseitige Inaugenscheinnahme des Objekts. Ein Zugang zum Grundstück und zum Gebäude wurde seitens des Eigentümers nicht gestattet,

sodass auch eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte.

#### Hinweis

*Da lediglich eine straßenseitige Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte, erfolgt die Wertermittlung im Wesentlichen nach Aktenlage und dem äußeren Anschein. Einen Risikoabschlag aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung wurde nicht vorgenommen. Die verbleibenden Risiken – etwa abweichende Wohn- und Nutzflächen, Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsdefizite, evtl. baulich notwendige Restarbeiten oder sonstige Zustandsbesonderheiten – sind von potenziellen Bietinteressenten und Drittverwendern des Gutachtens zusätzlich zu beachten.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 654 K 66/24) vom 15.08.2025
- Unbeglaubigter Abdruck aus dem Grundbuch von Walsum, Blatt 4176 (letzte Änderung vom 29.10.2024)

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- (Diverse) Unterlagen wie Bauzeichnungen, Exposé aus dem Jahr 2024, Rechnungen vom Umbau aus dem Jahr 2021/2022, Wertermittlungsgutachten der Bank, Gebäudeenergieausweis (veraltet und im Detail abweichend)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 28.08.2025 ([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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<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 2025, 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 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](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 – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP –  
(<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen”,  
([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts (nicht veröffentlicht)

Die **Bauakten** der Stadt Duisburg standen **nicht zur Verfügung**.

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

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

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden 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 07.01.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).
- b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zu gezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen.
- c) Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind.
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten).
- f) Zum Bestehen oder nicht Bestehen einer Wohnungsbindung.
- g) Ob – und eventuell wie lange – die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG/WFNG NRW unterliegen
- h) Ob das Objekt vermietet ist und falls ja, ab wann Mietverträge bestehen
- i) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen.
- j) Zum Bestehen des Denkmalschutzes.
- k) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- l) Ob ggf. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- m) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- n) 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 keine Wohnungsbindung.
- g) Nicht vorhanden.
- h) unbekannt
- i) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht.
- j) Denkmalschutz besteht nicht.
- k) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht.
- l) Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- m) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt.
- n) Lichtbilder wurden aufgrund der Schreiben des Eigentümers, die dem Gericht vorliegen, nicht gefertigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 12.09.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

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

Die Stadt ist mit 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 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 Stadtgebiet Duisburg ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen und über mehrere Autobahnen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben der A 3 (E 35) und der A 40 (E 34) bestehen weitere Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen sowie die A 524 als südliche Verbindung zum Autobahnkreuz Breitscheid. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist vom Duisburger Stadtzentrum in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet neben innerdeutschen auch zahlreiche internationale Direktverbindungen. Duisburg verfügt über einen Hauptbahnhof mit ICE-, IC-, Regional- und S-Bahn-Anbindungen in alle Richtungen des Bundesgebiets. Die Stadt ist damit auch sehr gut in das nationale und internationale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im September 2025 rd. 13,1 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,8 % bzw. 6,3 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Bundesstraßen:

B8 in ca. 2,0 km Entfernung

Autobahnzufahrten:

A59, AS Duisburg-Walsum, in ca. 0,4 km

A42 Dreieck Duisburg-Nord in ca. 5,4 km

A3 Kreuz Oberhausen-West in ca. 8,7 km

Bahnhöfe:

Bahnhof Dinslaken in ca. 5,5 km Entfernung

Duisburg Hbf. in ca. 13 km Entfernung

Flughäfen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in etwa 34 km Entfernung; der Airport Weeze ist in ca. 63 km zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Duisburg durch die Duisburger Verkehrsgesellschaft AG (DVG) gewährleistet.

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes befinden sich folgende Anbindungen:

Haltestelle *Walsum Betriebshof*: Linie 903

Haltestelle Walsum Rathaus: SB 40, 906, 906E

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Aldenrade liegt im Stadtbezirk Walsum an der nördlichen Stadtgrenze von Duisburg zu Dinslaken. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 13 km.

Die Heinestraße verbindet die Dr.-Hans-Böckler-Straße im Süden mit der Holtener Straße im Norden. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe der Friedrich-Ebert-Straße, einer der Hauptverkehrsachsen zwischen Duisburg-Aldenrade und Dinslaken. Die Friedrich-Ebert-Straße bildet zugleich das Nahversorgungszentrum von Walsum mit diversen Einzelhandelsgeschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

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

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

Der Gebietscharakter der Heinestraße ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Es handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie auch um Mehrfamilienhäuser in den umliegenden Straßen. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und ansprechende Wohnstraße.

Beeinträchtigungen:  
**Anlage 5**

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

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h  
L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 21.10.2025)

Schienenverkehr 24h  
L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 21.10.2025)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:  
**Anlage 6**

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

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

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

L-förmig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Ost- Ausrichtung.

Straßenfront:  
ca. 12 m

mittlere Tiefe:  
ca. 53 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 633	982 m <sup>2</sup>

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

### 3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

Es handelt sich um eine öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn und beidseitig angelegten Gehwegen. Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden, ebenso ein älterer Baumbestand im Straßenraum.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Nach Aktenlage ist davon auszugehen, dass das Grundstück über die folgenden üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse verfügt. Eine Überprüfung vor Ort erfolgte nicht.

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Fernwärmeanschluss (gem. Unterlagen der Gläubigerin)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze besteht eine einseitige Grenzbebauung. Die auf dem Grundstück vorhandene Garage wurde unter Beachtung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Bauwuchs errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

### Anlage 7

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 21.10.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal:

- Gasaustritt in Bohrungen
- Karstgebiet

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 01.09.2025 besteht 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 für das Wertermittlungsobjekt 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 Auffüllmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenverunreinigungen einzustufen sind.

#### **Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden**

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das Flurstück 388 liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter [www.duisburg.de/handlungsempfehlungen](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

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

#### **Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit**

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

verschiedene Schadstoffe überschritten.

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](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 Auftraggeber 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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Abdruck aus dem Grundbuchauszug vom 29.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertrelevanten Eintragungen:

Lfd.. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 14.10.2024 (AZ: 654 K 66/24). Eingetragen am 24.10.2024.

Es wird unterstellt, dass seit diesem Zeitpunkt keine weiteren wertrelevanten Eintragung mehr vorgenommen worden sind.

Anmerkung:

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

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

Herrschermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 02.09.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.
Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter  <a href="https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&amp;login=denkmal&amp;password=Denkmal2024!">https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&amp;login=denkmal&amp;password=Denkmal2024!</a>  abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: <b>Anlage 8</b>	Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als <b>Wohnbauflächen (W)</b> im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.  Hinweis: Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP nach Änderungen der Planzeichnungen 2024 nach Offenlage 2023 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Es befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach der Eigenart der näheren Umgebung, die durch die vorhandene Bebauung geprägt wird. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ist nicht vorhanden.
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 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

### 3.6.4 Bauordnungsrecht

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

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 01.09.2025 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Heinestraße 40 A" für das Grundstück Gemarkung Walsum, Flur 22, Flurstück 633 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt 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.

### **3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Angaben zur tatsächlichen Nutzung zum Wertermittlungstichtag lagen nicht vor. Mietverträge wurden nicht bekannt gemacht.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibungen beruhen weitestgehend auf den von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf den Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Sämtliche Angaben zur Innenausstattung basieren ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der bewertungsrelevanten Daten erforderlich und aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten möglich war. Dabei werden die offensichtlichen und überwiegend vorherrschenden Bauausführungen und Ausstattungsmerkmale dargestellt. Geringfügige Abweichungen in einzelnen Bereichen können auftreten, sind jedoch in der Regel nicht wesentlich werterheblich.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen aus dem Ortstermin oder auf plausiblen Annahmen entsprechend der üblichen Bauweise im jeweiligen Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht überprüft; im Rahmen dieser Wertermittlung wird deren ordnungsgemäße Funktion unterstellt.

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

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf den im Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen, überwiegend jedoch auf den von der Gläubigerin überlassenen Unterlagen.

### 4.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; einseitig angebaut zweigeschossig; unterkellert (Teilausbau mit Gartenzugang); ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1986 (ungeprüft gemäß Energieausweis)
Modernisierung:	Gemäß den ungeprüften vorliegenden Unterlagen der Gläubigerin wurden in den Jahren 2021 und 2022 folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Austausch der Fenster</li><li>• Austausch der Wohnungseingangstür</li><li>• Austausch des Garagentors</li><li>• Einbau einer Fußbodenheizung</li><li>• Modernisierung des Innenausbaus</li><li>• Modernisierung der Bäder</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein aktueller Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor. Der vorhandene Energieausweis ist nicht mehr gültig.
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die vermutliche Raumaufteilung ergibt sich aus den beigegeführten Plänen. Da die von der Gläubigerin übermittelten Unterlagen veraltet sein und von der tatsächlichen Ausführung abweichen können, war eine Überprüfung der Angaben mangels Innenbesichtigung nicht möglich..

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Nach den Unterlagen der Gläubigerin ist davon auszugehen, dass das Kellergeschoss hochwertig zu Wohn-/Arbeitszecken ausgebaut wurde.
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Die Hauseingangstür besteht aus Aluminium, ist mit einem verglasten Lichtausschnitt versehen und verfügt über einen erhöhten Einbruchschutz.
Dach:	Mansardendachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

## 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Zeitgemäße Ausstattung mit LED-Decken-Spots, mehreren Steckdosen je Raum sowie einem integrierten Smart-Home-System.
Heizung:	Nach den durch die Gläubigerin vorgelegten Unterlagen ist davon auszugehen, dass das Gebäude über einen Fernwärmeanschluss mit Fußbodenheizung verfügt.
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung; es gibt Hinweise auf einzelne Klimageräte
Warmwasserversorgung:	Nach den Unterlagen der Gläubigerin ist davon auszugehen, dass die zentrale Warmwasserbereitung über eine an die Fernwärmeheizung angeschlossene Heißwassertherme erfolgt.

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung basiert ausschließlich auf den vorgelegten Unterlagen der Gläubigerin. Abweichung zur Örtlichkeit sind möglich.

Bodenbeläge:	Überwiegend gefliest; tlw. Laminat / Vinyl
Wandbekleidungen:	Weitestgehend glatt verputzt und gestrichen; tlw. mit Dekor verkleidet
Deckenbekleidungen:	Weitestgehend glatt verputzt, gestrichen und mit eingebauten LED-Spots versehen.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen.
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	<p>Das Objekt verfügt im Erdgeschoss über ein Gäste-WC, das halbhoch gefliest und mit einem Hänge-WC, einem Pissoir sowie einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Der Boden ist gefliest.</p> <p>Im Obergeschoss befinden sich zwei Bäder:</p> <p>Das Elternbad ist mit einer Badewanne, einer bodentiefen Dusche, einem Doppelwaschbecken mit Einhebelmischbatterien sowie einem Hänge-WC ausgestattet. Der Duschbereich ist deckenhoch gefliest, die übrigen Wandflächen sind halbhoch gefliest. Der Boden ist ebenfalls gefliest.</p> <p>Das Kinderbad verfügt über eine bodentiefe Dusche, ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sowie ein Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. Der Duschbereich ist deckenhoch gefliest, die übrigen Wandflächen sind teilweise halbhoch gefliest sowie teils glatt verputzt und gestrichen. Der Boden ist gefliest.</p> <p>Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit bodentiefer Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sowie Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. Der Duschbereich ist deckenhoch, die übrigen Wandflächen sind teilweise halbhoch gefliest. Der Boden ist ebenfalls gefliest.</p> <p>Alle Bäder wurden modernisiert und befinden sich in einem zeitgemäßen Ausstattungszustand.</p>
besondere Einrichtungen:	<p>Nach den durch die Gläubigerin vorgelegten Unterlagen bestehen jedoch Hinweise darauf, dass im Haus folgende besonderen Einrichtungen verbaut sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Smart Home System</li> <li>• Klimasplitgeräte</li> <li>• Wasserenthärtungsanlage</li> <li>• Kamin</li> </ul>
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Loggien, Balkone
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Mangels Besichtigungsmöglichkeit konnte eine allgemeine Beurteilung der Bausubstanz nicht vorgenommen werden.

#### 4.3 Bauzahlen

Bauzahlen: Maße des Hauses:  
8,42 m x 12,99 m

Maße des Anbaus:  
2,63 m x 3,52 m

Die Geschossfläche wurde mit ca. 347 m<sup>2</sup> ermittelt. Bei einer anrechenbaren Grundstücksgröße von 360 m<sup>2</sup> entspricht dies einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,97.

Wohnfläche

Hauptwohnung	ca. 208 m <sup>2</sup>
Einliegerwohnung	ca. 60 m <sup>2</sup>
Insgesamt	ca. 268 m <sup>2</sup>

Nutzfläche

ca. 39 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche (BGF):

ca. 480 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche basiert auf einer vom Auftraggeber überlassenen Flächenberechnung nach DIN 283 (**Anlage 1**). Eine überschlägige Plausibilitätsprüfung erfolgte auf Grundlage der vorliegenden, teilweise veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau.

#### 4.4 Nebengebäude

Garage

#### 4.5 Außenanlagen

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 47179 Duisburg, Heinestraße 40a zum Wertermittlungstichtag 29.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Walsum	4176	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Walsum	22	633	982 m <sup>2</sup>

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage	360 m <sup>2</sup>
Hausgarten		622 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		982 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

##### 5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander

unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

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

#### Vergleichswertverfahren

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

#### Ertragswertverfahren

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

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

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

#### Sachwertverfahren

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

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

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

### 5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Goethestraße Höhe Hs. Nr. 35---(343653/5711120)---Mehrfamilienhäuser) **270,00 €/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)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-3
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,97
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 982 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 360 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	270,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.09.2025	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Goethestraße Höhe Hs. Nr. 35---(343653/5711120)---Mehrfamilienhäuser	abweichend	x 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 270,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	0,7	0,97	x 1,000	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	360	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	2-3	2	x 1,000	
Tiefe (m)	30	30	x 1,000	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier</b>			= <b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>Bodenrichtwert</b>		
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	270,00 €/m <sup>2</sup>	Erläuterung
Fläche	× 360 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 97.200,00 €</b> <b>rd. <u>97.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 insgesamt **97.200 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

#### E2

In einigen Richtwertzonen weichen die Nutzungen einzelner Grundstücke von der prägenden Nutzung ab (im vorliegenden Fall ebenfalls gegeben). So liegen z. B. in Richtwertzonen für Wohnbauflächen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise auch einzelne Grundstücke mit mehrgeschossiger Bauweise und umgekehrt. Auch für diese Grundstücke gilt gemäß örtlicher Fachinformation des Gutachterausschusses der Bodenrichtwert, in der Regel jedoch ohne volle Berücksichtigung der höheren bzw. niedrigeren WGFZ.

#### E3

Für das Wertermittlungsobjekt wird in Anlehnung an das Richtwertgrundstück eine wertermittlungstechnisch anrechenbare Bauland(teil)fläche mit einer mittleren Grundstückstiefe von 30 m berücksichtigt.

## 5.4 Vergleichswertermittlung

### 5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

##### Richtwert

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

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

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen (Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2024) mittels einer multiplen

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

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

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

Die ermittelten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/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)**

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

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

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

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

### **Zu-/Abschläge**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.100,00 €/m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.100,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.09.2025	× 1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	120-139	268	× 0,700	E02
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	150-199	982	× 1,350	E03
Baujahr	1955	1986	× 1,090	E04
Anbauart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,000	
Ausstattungsstandard	mittel	mittel/gehoben	× 1,130	E05
Unterkellerung	1	1	× 1,000	
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	× 1,120	E06
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,000	E07
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.737,63 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			<b>= 2.737,63 €/m<sup>2</sup></b>	

### 5.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### E01

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

#### E02 – E06

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

#### E07

Es wird unterstellt, dass die Einliegerwohnung unvermietet ist, da sich hierzu Hinweise in den Unterlagen der Gläubigerin finden.

**5.4.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.737,63 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 2.737,63 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 268,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 733.684,84 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 733.684,84 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 733.684,84 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 733.684,84 € <b>rd. <u>734.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 mit rd. **734.000 €** ermittelt.

## 5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

### 5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garagengebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	899,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	480,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	50.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	481.520,00 €	16.975,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 29.09.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	908.146,72 €	32.014,85 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	908.146,72 €	32.014,85 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre	48 Jahre
• prozentual		40,00 %	20,00 %
• Faktor	x	0,6	0,8
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	544.888,03 €	25.611,88 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	54.500,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	599.388,03 €	25.611,88 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>624.999,91 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>37.499,99 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>662.499,90 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>97.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>759.699,90 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,88</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“</b>	=	<b>668.535,91 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“</b>	=	<b>668.535,91 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>669.000,00 €</b>

## 5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

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

### Herstellungskosten

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

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, 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	615,00	0,0	0,00
2	685,00	11,5	78,78
3	785,00	44,9	352,46
4	945,00	38,0	359,10
5	1.180,00	5,6	66,08
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			856,42
gewogener Standard = 3,4			
(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		856,42 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV		
• Zweifamilienhaus	×	1,050

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	899,24 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	899,00 €/m <sup>2</sup> BGF

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

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

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

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Ausbau Kellergeschoss (unterstellte Annahme)	50.000,00 €
Summe	50.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Werthaltige Bauteile und besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Wasserenthärtungsanlage	1.000,00 €
Klimasplitgeräte	3.000,00 €
Kamin	5.000,00 €
Balkon EG und 1.OG	21.500,00 €
straßenseitiger Balkon	6.000,00 €
straßenseitige Gaube	18.000,00 €
Summe	54.500,00 €

### Baupreisindex

Gemäß örtlichem Gutachterausschuss ist der Baupreisindex folgendermaßen anzuwenden:

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (624.999,91 €)	37.499,99 €
Summe	37.499,99 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer kann verlängert werden (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn am Wertermittlungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungstaus sowie zur Modernisierung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Orientierungswerte der Modernisierung sind gemäß II.3 ImmoWertA anzuwenden. Der Unterzeichner schätzt die Restnutzungsdauer mit 48 Jahren.

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

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

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

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

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

Die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Werte für Einfamilienhäuser (Reihenmittelhäuser) ergeben sich aus der folgenden Grafik (Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Duisburg 2025, S. 44 und 45):

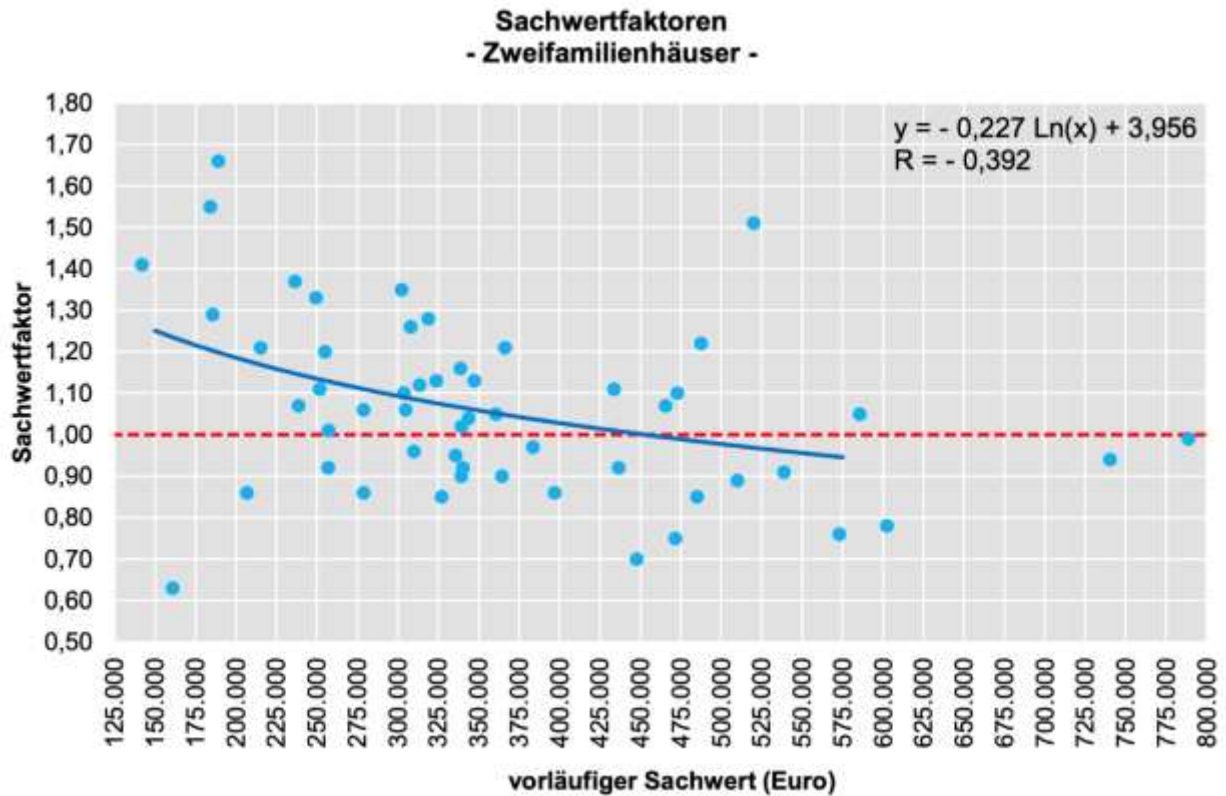
### 5.1.4.4 Zweifamilienhäuser

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

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

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	53
Sachwertfaktor	1,06
Standardabweichung	± 0,22

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	30 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	2.084 Euro / m <sup>2</sup>	± 567 Euro / m <sup>2</sup>
Wohnfläche	183 m <sup>2</sup>	± 48 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard	2,6	± 0,2
vorläufiger Sachwert	362.624 Euro	± 138.513 Euro
anrechenbare Baulandfläche	418 m <sup>2</sup>	± 148 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	38 %	± 12
lagetypischer Bodenwert	304 Euro / m <sup>2</sup>	± 83 Euro / m <sup>2</sup>



Unter Berücksichtigung

- der Lage des Wertermittlungsobjektes,
- der Wohnfläche,
- des gehobenen Ausstattungsstandards,
- der aktuellen Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag und
- der Höhe des vorläufigen Sachwertes

erachtet der Unterzeichner einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 0,88 für marktüblich und angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertrelevanten Auswirkungen der nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens berücksichtigten Objektbesonderheiten korrigierend berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt wurden.

Gem. örtlichem Gutachterausschuss handelt es sich um eine Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, welche im Vorfeld der Ermittlung der Sachwertfaktoren mittels sachverständiger individueller Wertansätze erfolgt.

## 5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Goethestraße Höhe Hs. Nr. 35---(343653/5711120)---Mehrfamilienhäuser) **270 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Hausgarten
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 982 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 622 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Goethestraße Höhe Hs. Nr. 35--- (343653/5711120)--- Mehrfamilienhäuser	abweichend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Hausgarten	× 0,200	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 54,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	622	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>54,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	54,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 622 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 33.588,00 € <b>rd. 33.600,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 insgesamt **33.600 €**.

## 5.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

**Hausgärten** sind an Wohnbaugrundstücke angrenzende Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, nicht als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und keine bauliche Nutzung aufweisen. Sie werden häufig zur Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Grundstückstiefe von etwa 30 m.

Nach dem **Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Duisburg**, herausgegeben vom **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg**, werden Flächen dieser Art – je nach Lage und Einzelfall – überwiegend mit **10 % bis 35 %** des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt. Größere Abweichungen sind im Einzelfall nicht auszuschließen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 26).

Unter Berücksichtigung der Lage, der Erschließungssituation und der Größe der Teilfläche erscheint ein Wertansatz von **20 % des Bodenrichtwertes** sachgerecht und angemessen.

## 5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert
Hausgrundstück	734.000 €	669.000 €
Hausgarten	-	33.600 €
Summe	734.000 €	702.600 € rd. 703.000 €

### 5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **734.000 €**,

der **Sachwert** mit rd. **703.000 €**

ermittelt.

### 5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[703.000 \text{ €} \times 1,000 + 734.000 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 719.000 \text{ €}$ .

## 6 Verkehrswert

### Hinweise zum Verkehrswert

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

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

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

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 47179 Duisburg, Heinestraße 40a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Walsum	4176	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Walsum	22	633

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 mit rd.

**719.000 €**

**in Worten: siebenhundertneunzehntausend 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 12. November 2025

---

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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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: Flächenberechnung nach DIN 283
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

**Anlage 1: Flächenberechnung nach DIN 283**

Seite 1 von 2

## Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

**Erdgeschoß**

Wohnen und Essen	$(7,63^5 + 0,24 + 1,26) \times 7,69^75$ ./ $[(2,76 + 0,11^5) \times (1,26 + 0,24)]$ Abzug Treppe i.M. $(1,50 \times 2,13^3)$	$\times 0,97 =$	$60,93 \text{ m}^2$
Terrasse	$3,00 \times 8,04^75 \times 0,97$	$\times 0,25 =$	$5,85 \text{ m}^2$
Küche	$2,76 \times 4,38^5$	$\times 0,97 =$	$11,74 \text{ m}^2$
Gäste-WC	$1,26 \times 1,13^5$	$\times 0,97 =$	$1,39 \text{ m}^2$
Diele	$2,32^{25} \times 3,01$ $+ (1,13^5 + 0,11^5) \times 1,63^5$	$\times 0,97 =$	$8,76 \text{ m}^2$ <del><math>13,07 \text{ m}^2</math></del>
Windfang	$1,38^5 \times (1,76 + 0,36)$	$\times 0,97 =$	$2,85 \text{ m}^2$
			<u><math>95,83 \text{ m}^2</math></u> =====
			<u><math>91,52 \text{ m}^2</math></u>

**Obergeschoß**

Eltern + Ankleide	$5,26 \times 7,69^75$	$\times 0,97 =$	$39,27 \text{ m}^2$
Bad/WC	$2,26 \times 4,44^75$	$\times 0,97 =$	$9,75 \text{ m}^2$
Flur	$3,13^5$ (./ 1,00) $\times 2,13^5$	$\times 0,97 =$	$4,42 \text{ m}^2$
Balkon	$8,04^75 \times 1,50 \times 0,97$	$\times 0,25 =$	$2,93 \text{ m}^2$
Kinder	$3,01 \times 5,19^75$	$\times 0,97 =$	$15,18 \text{ m}^2$ ✓
Bad/Wc	$2,51 \times 1,26$	$\times 0,97 =$	$3,07 \text{ m}^2$
Flur	$2,57^{25} \times 1,26$	$\times 0,97 =$	$3,14 \text{ m}^2$
			<u><math>77,76 \text{ m}^2</math></u> =====

- 2 -

Bild 1: Flächenberechnung nach DIN 283 Quelle: Unterlagen der Gläubigerin

**Anlage 1: Flächenberechnung nach DIN 283**

Seite 1 von 2

- 2 -

**Dachgeschoß**

Wohnen	$(4,13^5 \times 3,69^{75} + (0,60 \times 2,63^5))$	$\times 0,97/-$	$16,36 \text{ m}^2 / 19,18$
Küche	$(3,01 \times 2,26) + (1,50 \times 0,60)$	$\times 0,97/-$	$7,47 \text{ m}^2 / \checkmark$
Bad/WC	$3,01 \times 1,44^{75}$	$\times 0,97/-$	$4,23 \text{ m}^2 / \checkmark$
Schlafen	$4,26 \times 3,63^5$	$\times 0,97/-$	$15,02 \text{ m}^2 / 15,36$
Diele	$(2,26 \times 1,50) + (1,01 \times 3,82^{25})$	$\times 0,97/-$	$7,03 \text{ m}^2 / \checkmark$
Abstell	$1,26 \times 4,01$	$\times 0,97/-$	$4,90 \text{ m}^2 / \checkmark$
Balkon	$3,25 \times 1,80 \times 0,97$	$\times 0,25/-$	$1,42 \text{ m}^2 / 2,08$
			<hr/>
			$56,43 \text{ m}^2 / 60,25 \text{ qm}$
			=====
			s. Beil. Deckblatt

**Kellergeschoß - Nutzflächen**

Kellerbar	$5,44^{75} \times 5,26$	$\times 0,97/-$	$27,79 \text{ m}^2 /$
Gästezimmer	$2,13^5 \times 5,26$	$\times 0,97/-$	$10,89 \text{ m}^2 /$
			<hr/>
			$38,68 \text{ m}^2 /$
			=====

**Übrige Räume:**

Sauna, Wirlpool, Kellerräume und Verkehrsflächen

<b>Insgesamt:</b>	Erdgeschoß	$91,52 \text{ m}^2$
	Obergeschoß	$95,83 \text{ m}^2$
	Dachgeschoß	$56,43 \text{ m}^2 \quad 60,25$
	Kellergeschoß	$38,68 \text{ m}^2$
		<hr/>
		$268,70 \text{ m}^2$
		=====
		$264,50 \text{ m}^2 \quad 268,21$

4100 Duisburg 18, im August 1984

Bauaufsichtlich geprüft

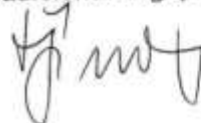


Bild 2: Flächenberechnung nach DIN 283 Quelle: Unterlagen der Gläubigerin

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

Seite 1 von 7

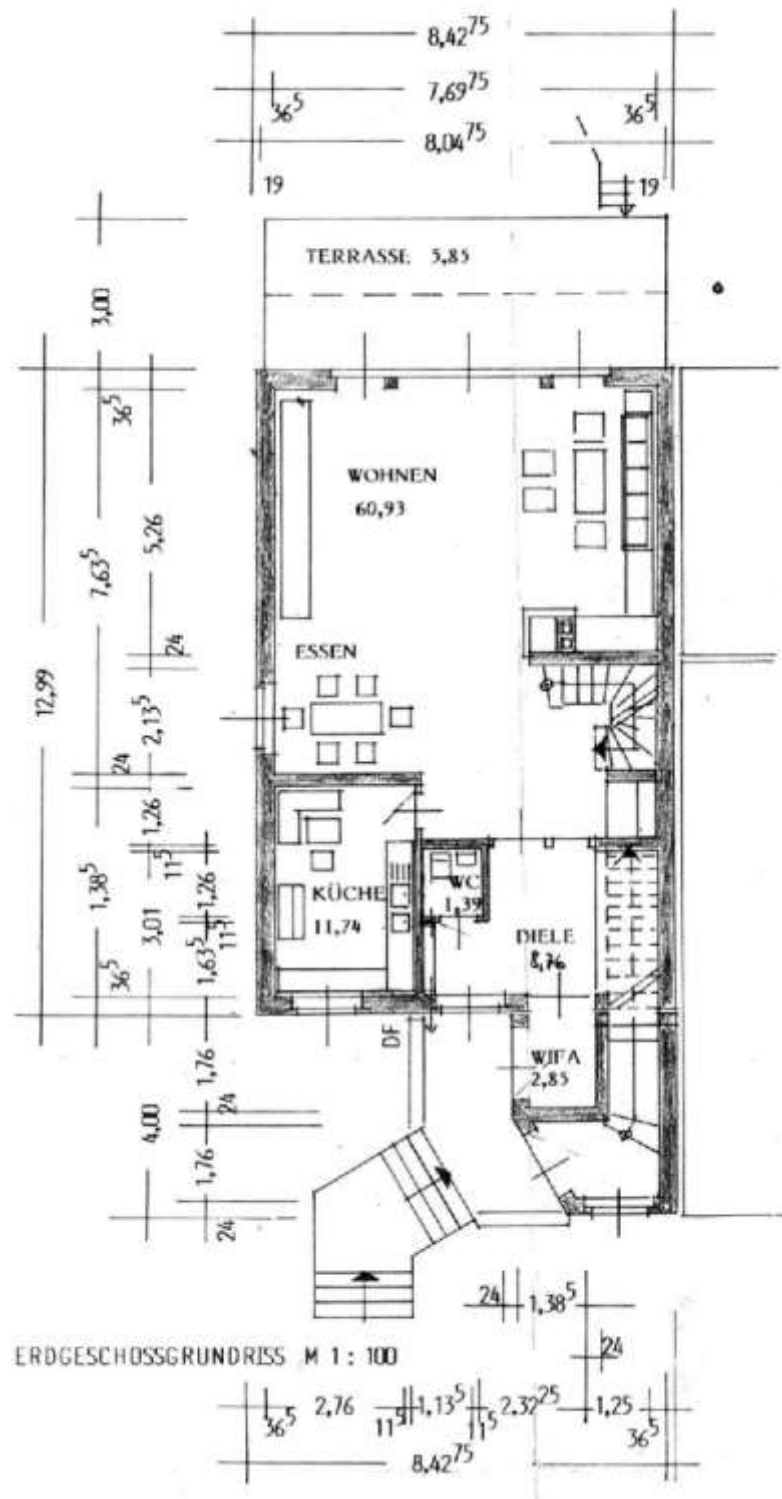


Bild 1: Grundriss EG Quelle: Unterlagen der Gläubigerin

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

Seite 2 von 7

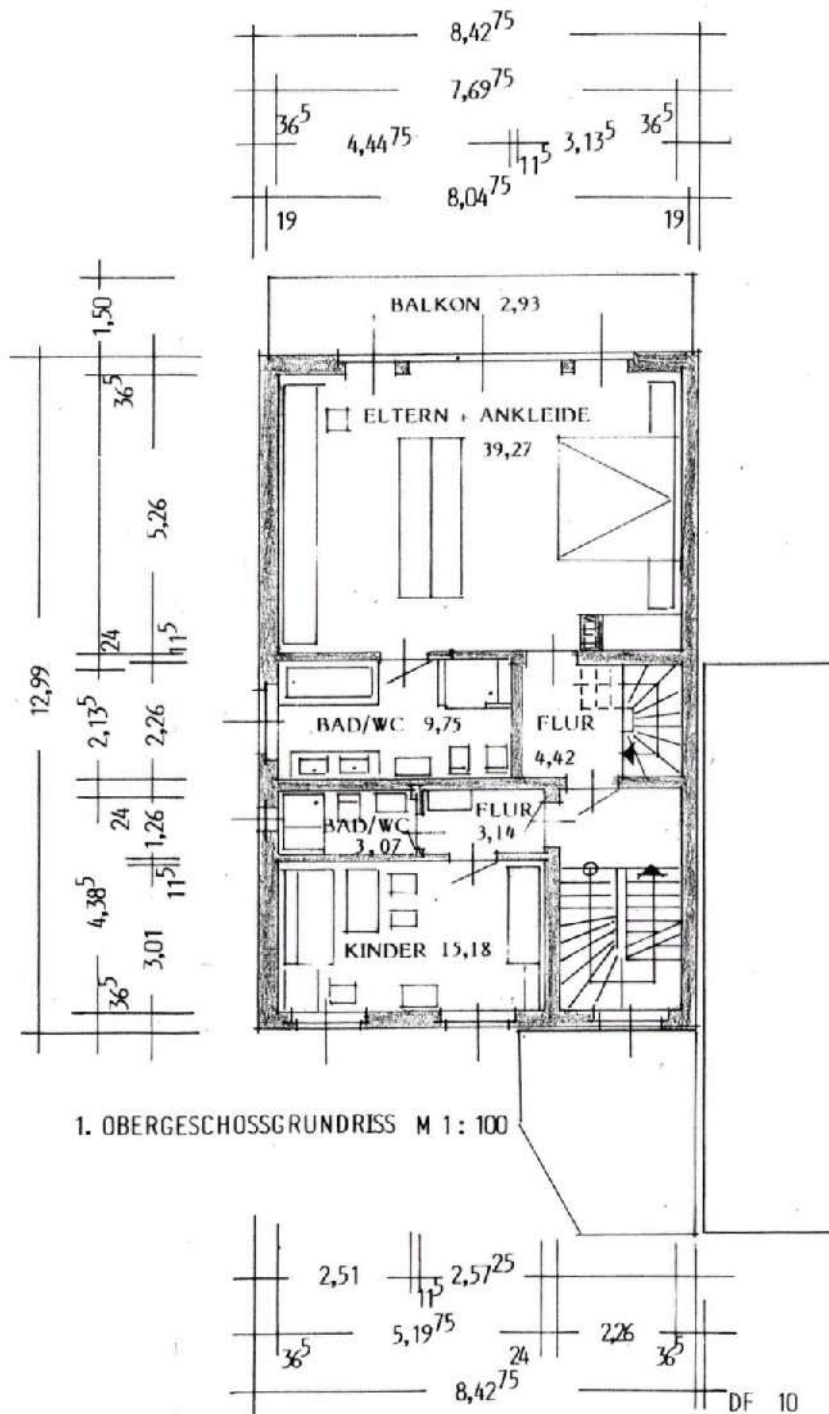


Bild 2: Grundriss 1.OG Quelle: Unterlagen der Gläubigerin



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

Seite 4 von 7

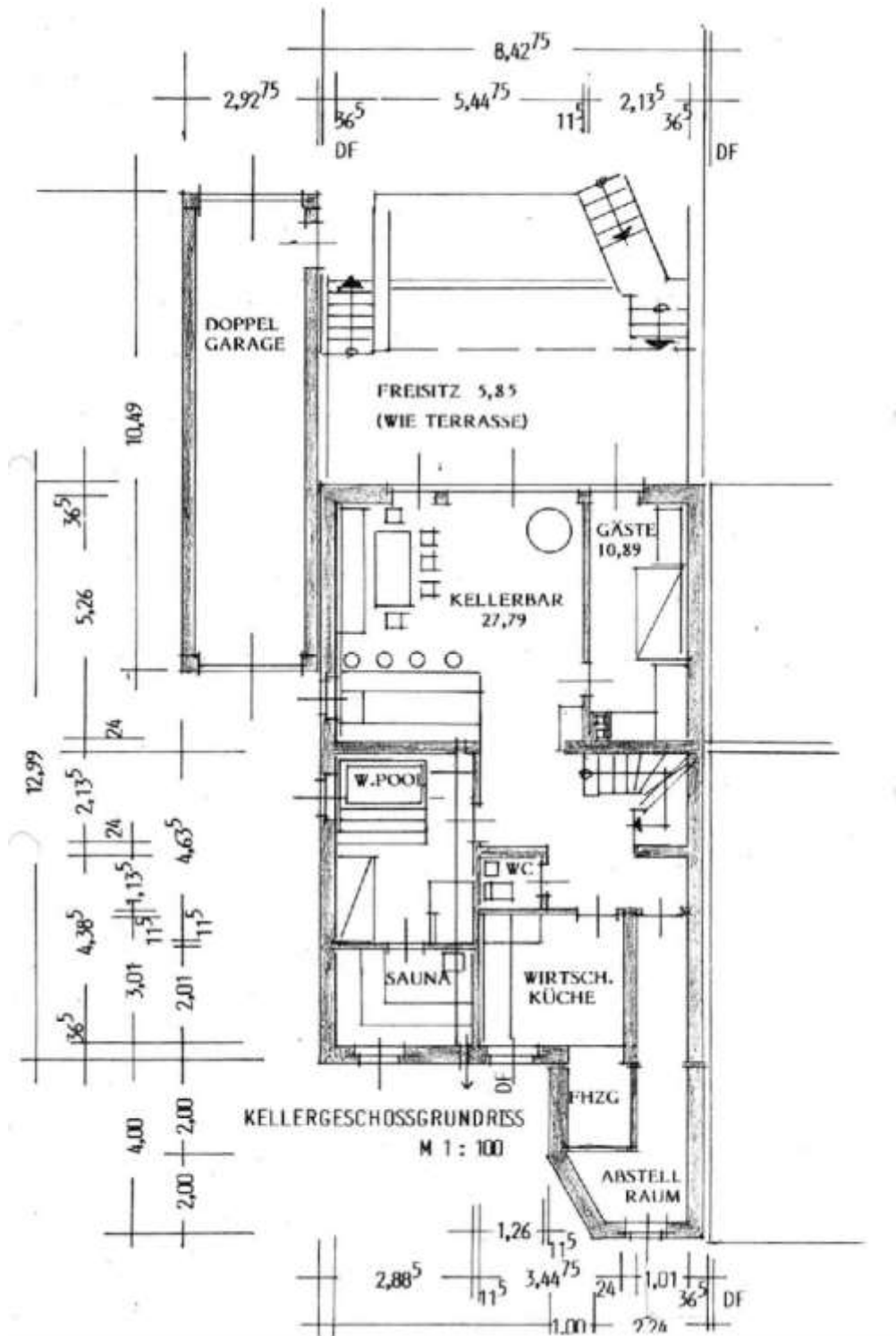


Bild 4: Grundriss KG Quelle: Unterlagen der Gläubigerin



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

Seite 6 von 7

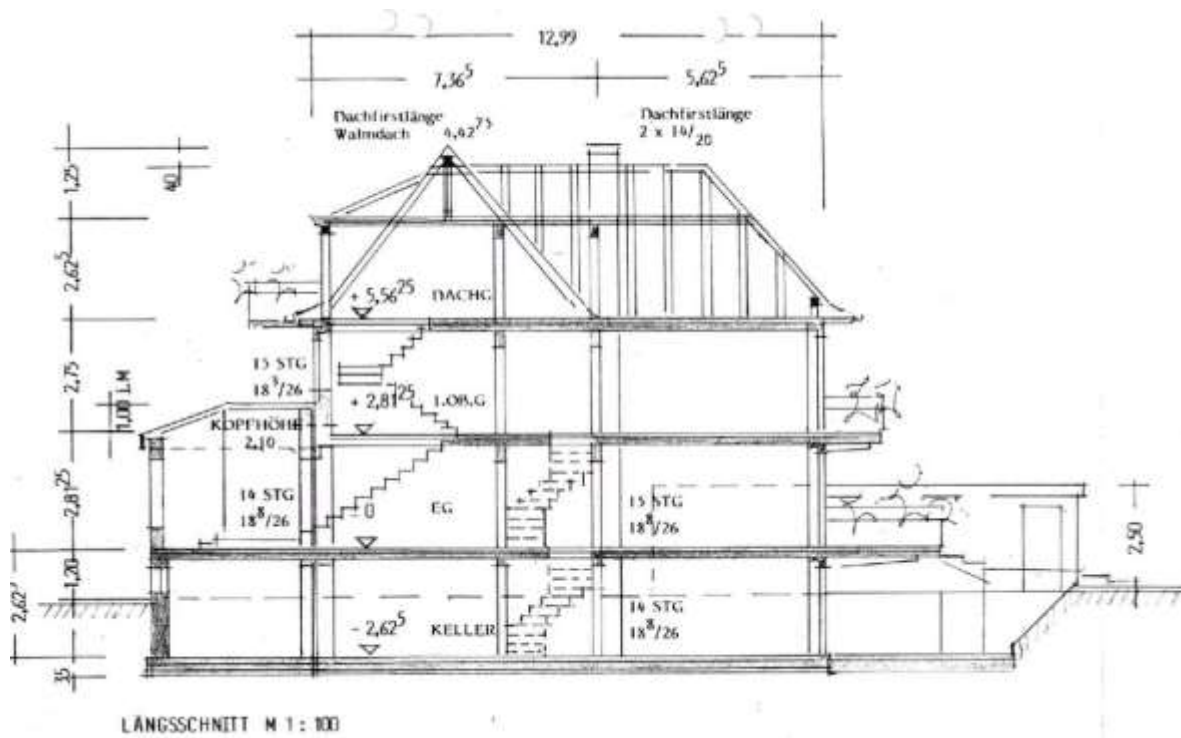


Bild 6: Längsschnitt Quelle: Unterlagen der Gläubigerin

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

Seite 7 von 7



Bild 7: Ansicht Quelle: Unterlagen der Gläubigerin

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

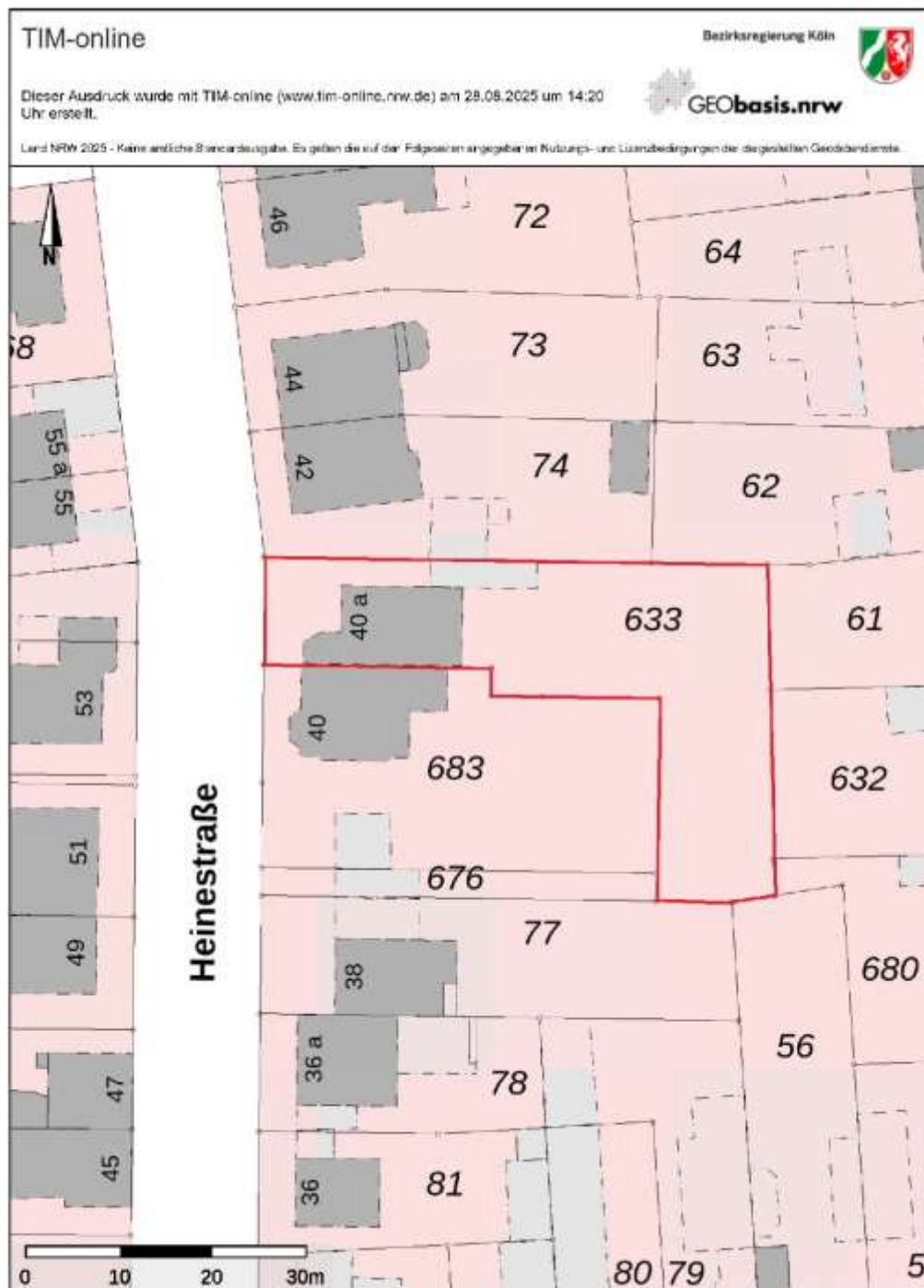
Seite 2 von 2



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/> - Eigene Darstellung

# Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1



Ministerium für Umwelt,  
Naturschutz und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



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

## Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 1

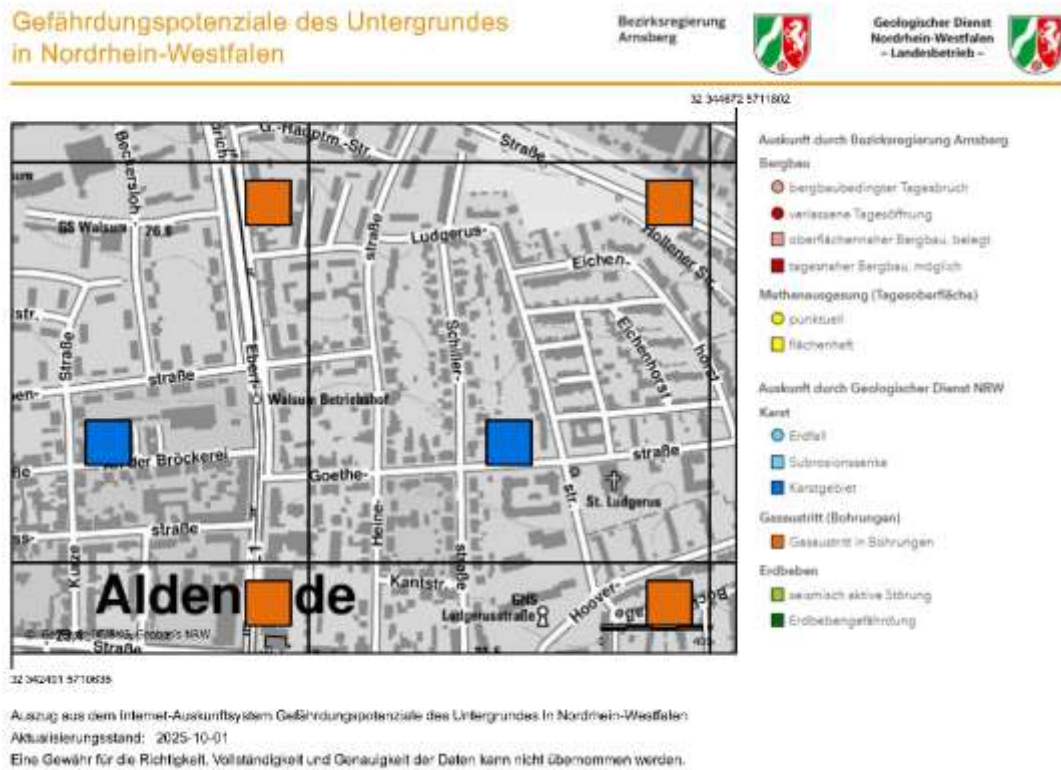
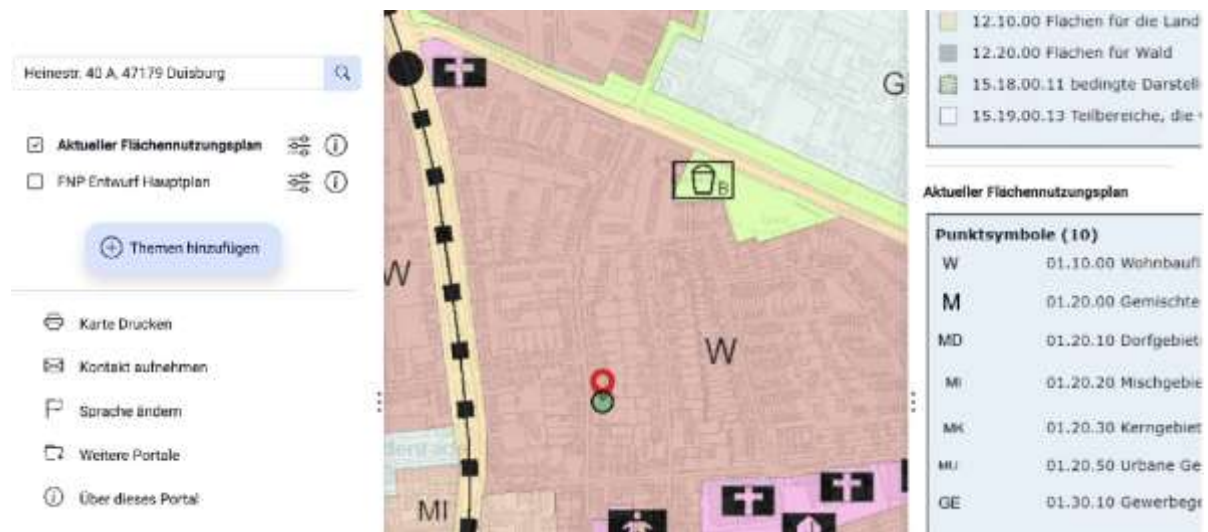


Bild 1: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

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

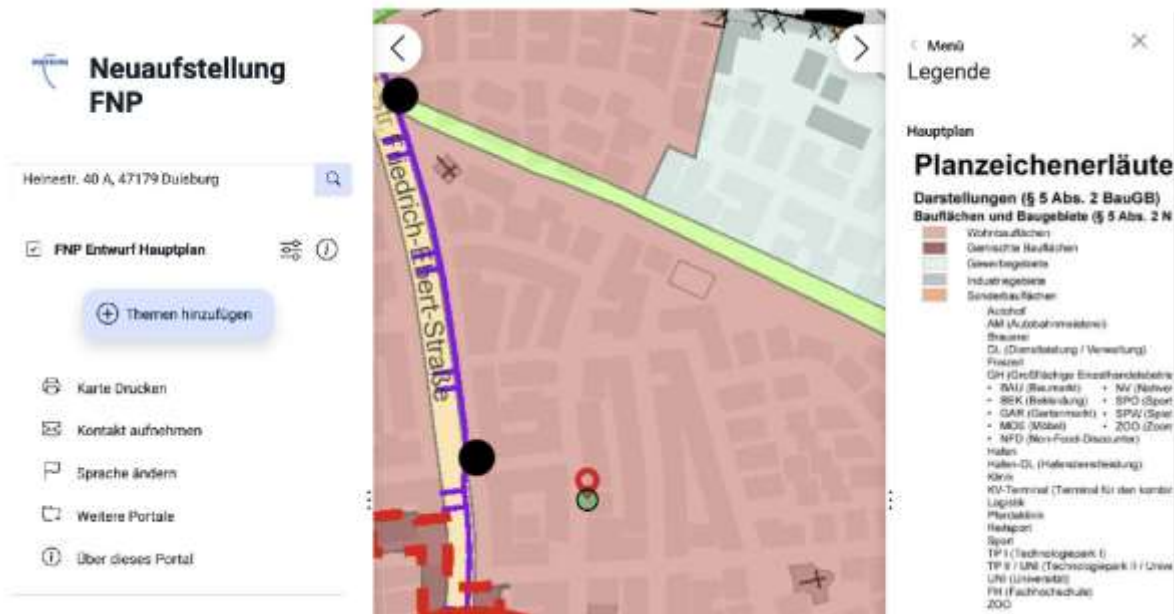
Seite 1 von 2



FNP aktuell Quelle: [https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen\\_bauen/fnp-im-geoportal.php](https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/fnp-im-geoportal.php)

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

Seite 2 von 2



FNP 2027 [https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen\\_bauen/fnp-im-geoportal.php](https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/fnp-im-geoportal.php)  
 Quelle: