

# 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: 14. Dezember 2023  
Az.: 105 K 032-23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 47053 Duisburg, Charlottenstraße 60



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
11.09.2023 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**68.000 €.**

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	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.....	11
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 .....	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
3.6.2	Bauplanungsrecht .....	14
3.6.3	Bauordnungsrecht.....	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	15
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>16</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	16
4.2	Mehrfamilienhaus.....	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
4.3	Bauzahlen .....	17
4.4	Nebengebäude.....	17
4.5	Außenanlagen.....	17
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	18
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	18
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	18
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	18
5.3	Bodenwertermittlung .....	20
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21

---

<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>23</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	23
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>24</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	<p>Es handelt sich um ein im „Vergnügungsviertel“ der Duisburger Altstadt ca. 1897 errichtetes, beidseitig angebautes, dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Unterkellerung und augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss.</p> <p>Die Grundstücksgröße beträgt 305 m<sup>2</sup>. Der aufstehenden Bausubstanz ist keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und wird als abrisstauglich eingeschätzt.</p> <p>Ein Zugang zum Gebäude war nicht möglich.</p>
Baujahr:	ca. 1897 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	305 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 475 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Besonderheiten:	<p>Das nachbarliche Gebäude Charlottenstraße 58 ist eben falls Gegenstand eines Zwangsversteigerungsverfahrens (105 K 085-23). Für die Grundstücke Charlottenstraße 60 + 58 bestand eine positive planungsrechtliche Bauvoranfrage für die Errichtung eines Objekts mit gewerblicher Zimmervermietung. Diese Voranfrage ist nach mehrfacher Verlängerung am 22 August 2023 ausgelaufen.</p>
Wertermittlungsstichtag:	11.09.2023
Verkehrswert:	68.000 €
Bodenwert:	68.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einemabrissreifen Mehrfamilienwohnhaus aus der Gründerzeit
Objektadresse:	Charlottenstraße 60 47053 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 24257, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 321, Flurstück 95, Größe 305 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 24.07.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

### 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.
Wertermittlungsstichtag:	11.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)  Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	11.09.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	11.09.2023

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Ein Zugang zu dem leerstehenden Gebäude war nicht möglich.

**Hinweis**

*Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 105 K 032/23) vom 21.07.2023
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Duisburg, Blatt 24257 (Amtlicher Ausdruck vom 12.06.2023)

Durch die Zwangsvollstreckungsschuldnerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Voranfrage** Architekt
- **Antrag auf Vorbescheid** vom 14.11.2018
- **Vorbescheid** vom 08.01.2019
- **3. Verlängerung einer Genehmigung** vom 07.11.2022 (Ablauf der Verlängerung 22.08.2023)
- **Grundrisse (tlw. nicht bemaßt), Lageplan, Ansichten** zum Antrag

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 30.07.2023 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2023** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Internet-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 – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

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

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

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

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 21.07.2023 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen,

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt. Das gesamte Objekt ist leerstehend.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Es wurden erhebliche Bauschäden festgestellt. Verdacht auf Hausschwamm ist nicht auszuschließen.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 30.07.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Ortstermin ist keiner der Beteiligten erschienen.

Dem Unterzeichner wurde durch die Zwangsvollstreckungsschuldnerin die Verlängerung einer Genehmigung der Stadt Duisburg für die Errichtung einer baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke, hier: Errichtung eines Wohngebäudes mit 30 gewerblich zu vermietenden Zimmern und zwei Gaststätten im Erdgeschoss vom 7.11.2022 vorgelegt. Die Verlängerung hatte Gültigkeit bis zum 22.08.2023. Das Bauvorhaben bezog sich auf

die Grundstücke Charlottenstraße 58-60, Flurstück 95 und 96.

Inwieweit diese Genehmigung nochmals verlängert wurde, blieb unklar. Aufgrund dessen bleibt der Sachverhalt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Das gegenständliche Grundstück wird in dieser Wertermittlung ausschließlich für sich betrachtet.

Angaben von Beteiligten oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung erfolgten 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 Mitte  
Ortsteil Altstadt

Duisburg ist mit 507.900 Einwohnern (Stand 30.06.2023) 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 126.461 Einwohnern bei 24,9 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit 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.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im November 2023 rd. 12,6 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,6 %).

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 Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik die Plätze 70 und 64. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 40, Ausfahrt Duisburg – Zentrum, in ca. 700 m
- A 59, Ausfahrt Duisburg-Hochfeld in ca. 1,4 km Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 2 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 22 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV):

In Duisburg wird der ÖPNV von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) bzw. der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft (NIAG) betrieben.

Die Haltestelle "Marientor" befindet sich in fußläufiger Entfernung mit den Linien:

- 923 (DU-Kaldenhausen -- Rumeln -- Rheinhausen -- Hochfeld -- Stadtmitte -- DU-Hbf Osteingang)
- 926 (DU-Homberg -- Hochheide -- Essenberg -- Stadtmitte -- Duisburg Hbf -- DU-Neudorf)
- 928 (DU-Winkelhausen -- Asterlagen -- Stadtmitte -- Neudorf - - DU-Bissingheim)
- 931 DU-Duissern - Neudorf - Wanheimerort - Hochfeld - Stadtmitte - DU-Duissern
- NE 2 (Du-Hbf Osteingang -- Duisburg-Hochheide
- NE 4 (DU-Innenhafen -- DU-Hüttenheim)
- SB 10 (Kamp-Lintfort -- Neukirchen-Vluyn -- Moers-Hülsdonk - - Duisburg)
- SB 30 (Duisburg -- Moers -- Kamp-Lintfort -- Geldern)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an der Südseite der Charlottenstraße im Ortsteil Altstadt des Stadtbezirks Mitte, in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereichs Charlottenstraße Querstrich Julius-Weber-Straße.

Der Stadtbezirk Mitte bildet das Zentrum der Stadt Duisburg. Er umfasst die Ortsteile Altstadt, Dellviertel, Duissern, Hochfeld, Kaßlerfeld, Neudorf-Nord und Neudorf-Süd, Neuenkamp sowie Wanheimerort. Der Stadtbezirk grenzt im Norden an den Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl und Meiderich/Beeck, im Osten an die Stadt Mülheim a. d. Ruhr, im Süden an den Stadtbezirk Duisburg-Süd und im Westen an den Rhein bzw. den Stadtbezirk Rheinhausen.

Das Stadtzentrum ist ca. 1,0 km vom Bewertungsgrundstück entfernt.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch eine geschlossene, III- bis V-geschossige, gemischt genutzte Bebauung. Im näheren Umfeld des Bewertungsgrundstücks befinden sich mehrere Vergnügungsstätten mit vorwiegend Bordellbetrieben, Saunaclubs und Sexshops.

Im weiteren Umfeld schließen sich industriell bzw. gewerblich genutzte Flächen (Stadtwerke Duisburg) sowie der Außenhafen an.

Beeinträchtigungen:

Es herrscht reger Durchgangsverkehr. Zudem sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Stadtwerken die Immissionen als überdurchschnittlich einzustufen.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr  
L-den > 65... <= 70 dB(A)  
L-den > 70... <= 75 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 04.12.2023)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Sowohl die Wohnlage als auch die Gewerbelage sind als einfach im Bereich eines „Vergnügungsviertels“ zu beurteilen.

Im Umfeld der Liegenschaft, insbesondere auf der Südseite der Charlottenstraße, sind strukturell bedingte Leerstände erkennbar.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Südost-Ausrichtung.

Straßenfront:  
ca. 12 m

mittlere Tiefe:  
ca. 25 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 95	305 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 Anliegerstraße

Straßenausbau: Die Charlottenstraße verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitig plattierten Gehwegen. Es besteht ein einseitig angelegter Parkstreifen. Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden.

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

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

Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gemäß dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW (<http://www.gdu.nrw.de/>) befindet sich das zu beurteilende Objekt in einem Gebiet mit folgendem Merkmal:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 14.08.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

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

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

#### Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

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

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

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

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.06.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 105 K 032-23). Eingetragen am 12.06.2023

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 30.07.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

#### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg (Vorentwurf vom 30.11.2016) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als "Gemischte Bauflächen (MI / MD)" dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB

(einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (**unbeplanter Innenbereich**).

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

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

### 3.6.3 Bauordnungsrecht

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

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde durch die Zwangsvollstreckungsschuldnerin die Verlängerung einer Genehmigung der Stadt Duisburg für die Errichtung einer baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke, hier: Errichtung eines Wohngebäudes mit 30 gewerblich zu vermietenden Zimmern und zwei Gaststätten im Erdgeschoss vom 7.11.2022 vorgelegt. Die Verlängerung hatte Gültigkeit bis zum 22.08.2023. Das Bauvorhaben bezog sich auf die Grundstücke Charlottenstraße 58-60, Flurstück 95 und 96.

Inwieweit diese Genehmigung nochmals verlängert wurde, blieb unklar. Aufgrund dessen bleibt der Sachverhalt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

### 3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem, leerstehenden und abrisssreifen Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; beidseitig angebaut; III-geschossig; Unterkellerung; augenscheinlich ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1897 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Außenansicht:	Straßenseitig besteht eine baujahrtypisch gegliederte Fassade mit Verzierungen, insbesondere im Bereich der Fenster. Erkerbildung mit kleinen Balkonen im 1. und 2. Obergeschoss.

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die in der Anlage beigefügten Grundrisse sind veraltet und weichen im Detail ab. Sie dienen nur einer ersten Orientierung.

Da es sich um eine abrisssreife Bausubstanz handelt, wird auf eine weitere detaillierte Beschreibung verzichtet.



### 4.3 Bauzahlen

Bauzahlen

Das Grundstück ist intensiv ausgenutzt. Die ermittelte Geschossfläche beträgt rd. 586,87 m<sup>2</sup>. Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 305 m<sup>2</sup> entspricht dies einer realisierten Geschossflächenzahl von rd. 1,9.

### 4.4 Nebengebäude

Gem. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) befindet sich auf dem Grundstück noch ein 1-geschossiges Nebengebäude

### 4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Charlottenstraße 60 zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Duisburg	24257	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	321	95	305 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.

#### 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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21). 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 21).

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 Wertermittlungstichtags 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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Juliusstraße---Mehrfamilienhäuser, Gewerbe) **135 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,27
Grundstücksfläche (f)	=	305 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>135,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	11.09.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Juliusstraße---Mehrfamilienhäuser, Gewerbe	Vergleichbar mit angrenzender Lage zur BRW-Zone 50102 (Vergnügungstätte)	× 1,30	E2
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 175,50 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,2	1,9	× 1,27	E3
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	305	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV		× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>222,89 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>222,89 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 305 m <sup>2</sup>	

<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 67.981,45 €	
	<u>rd. 68.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 insgesamt **68.000 €**.

### 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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Randbereich der Bodenrichtwertzone. Nördlich der Charlottenstraße, wo sich eine konzentrierte Ansiedlung der Vergnügungsstätten befindet, wird ein höherer Bodenrichtwert ausgewiesen. Dies erscheint plausibel, da mit vergleichbaren Grundstücken höhere Renditen erzielt werden können.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dieser Bodenrichtwertzone, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den Richtwert in Höhe von 30 % für angemessen.

#### E3

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Für die Wertermittlung wird die derzeit realisierte wertrelevante Geschoßflächenzahl zugrunde gelegt. Eine Abstimmung auf die planungsrechtliche GFZ erfolgt aufgrund der unklaren zukünftigen Bebauung des Grundstücks nicht.

## 6 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **68.000 €** ermittelt.

Der Wert des vergleichbarer Grundstück bestimmt sich in der Regel nach dem Bodenwert abzüglich der üblichen Freilegungskosten gemäß § 16 Abs. 3 ImmoWertV:

"Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden."

Im Normalfall würde daher ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die aufstehenden Gebäude zügig abreißen, um das Grundstück einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Auffällig ist, dass dies seit mehreren Jahren nicht geschehen ist. Zum Wertermittlungsstichtag hat sich das Finanzierungsumfeld in Verbindung mit gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten insbesondere für Neubauprojekte im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verschlechtert. In diesem Teilmarkt sind derzeit nur geringe Umsätze zu verzeichnen.

Vergleichbare Objekte nehmen kaum am gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne des § 94 BauGB teil. Sie werden häufig außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gehandelt.

Die gutachterliche Erfahrung zeigt, dass, wenn vergleichbare Objekte überhaupt gehandelt werden, sich die Preise an den in der Wertermittlung als unvergänglich angenommenen Bodenwerten orientieren. Abbruchkosten bleiben häufig unberücksichtigt, da sie in der Regel weiter in der Zukunft liegen und daher aus kaufmännischer Sicht abgezinst werden und somit am Wertermittlungsstichtag nur einen geringen Einfluss haben.

Im vorliegenden Fall sind vom Verkehrswert abweichende Preise nicht auszuschließen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Parallelverfahrens für die Liegenschaft Charlottenstraße 58, da eine Projektierung eines Neubauvorhabens im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken vermutlich wirtschaftlichere Ansätze ermöglicht als die Neubebauung eines einzelnen Grundstücks.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47053 Duisburg, Charlottenstraße 60

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	24257	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	321	95

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 mit rd.

**68.000 €**

**in Worten: achtundsechzigtausend 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 14. Dezember 2023



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 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 2023
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

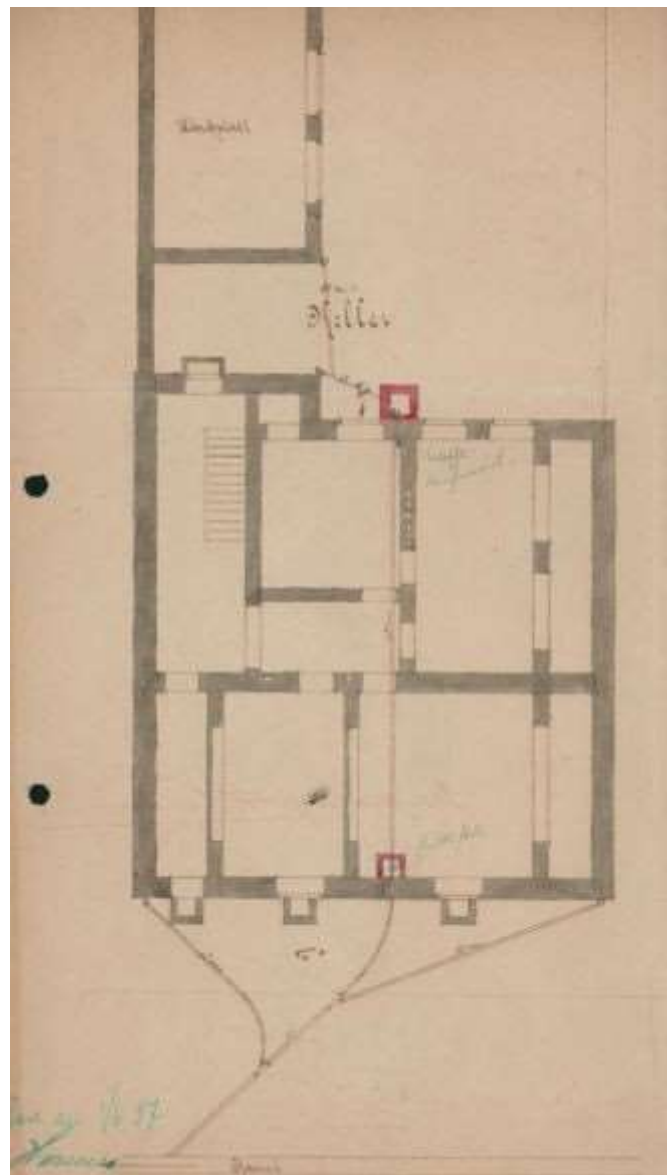
Seite 3 von 3



Bild 5: Umgebungsbebauung

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

Seite 1 von 1



Grundriss Kellergeschoss Quelle: Bauakte Stadt Duisburg  
1:

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

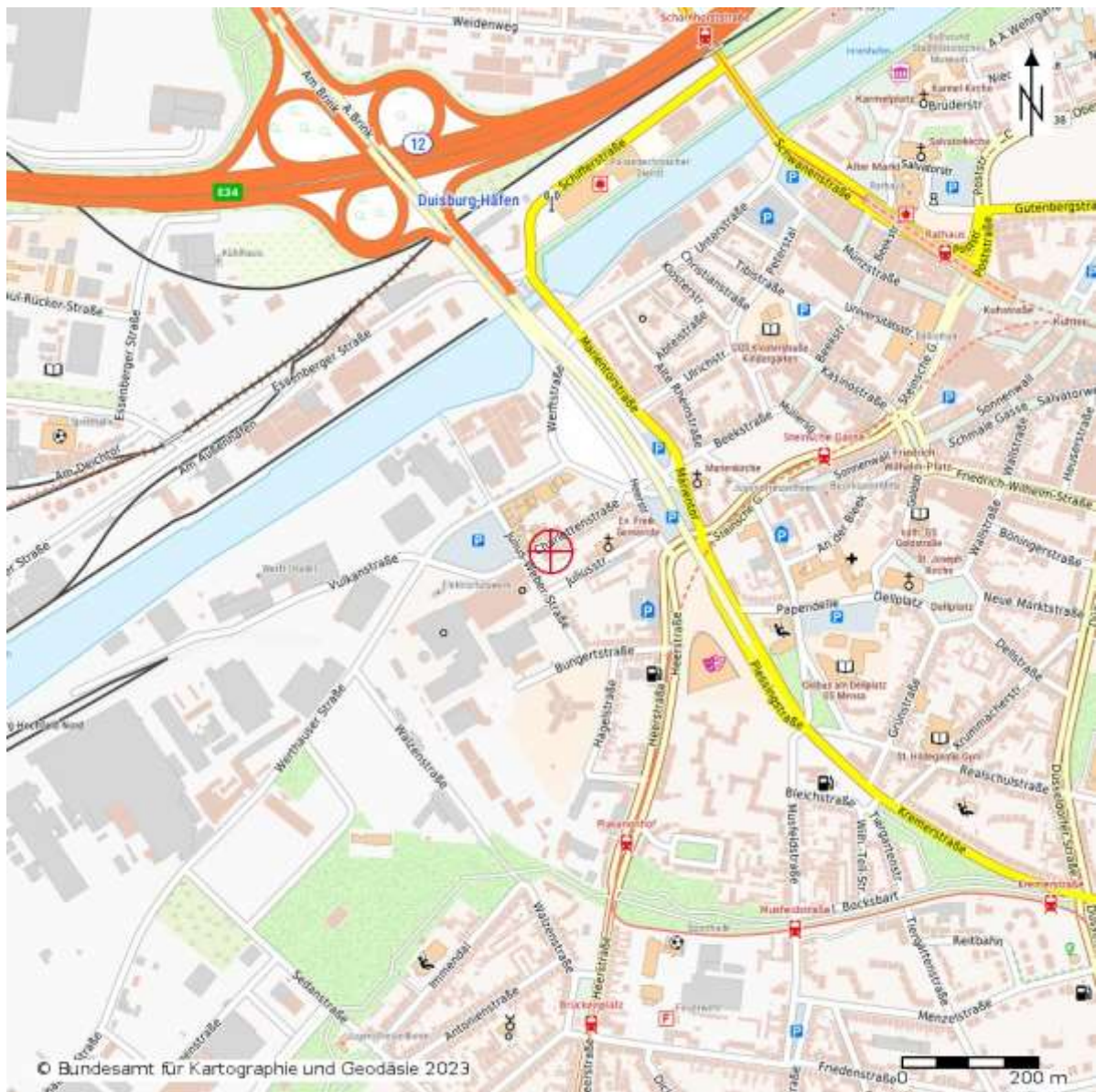
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

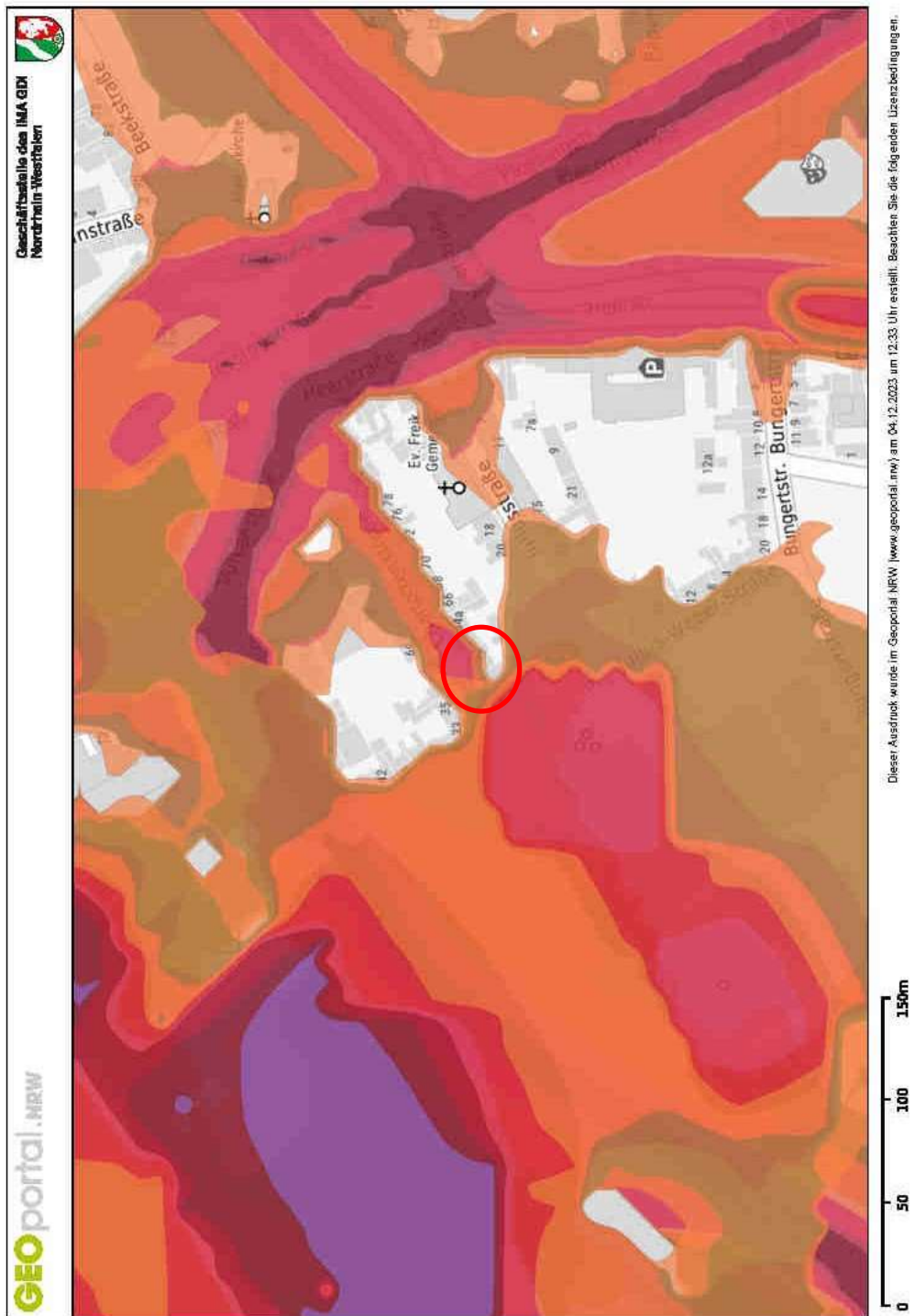
### Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



**Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -**

Seite 1 von 3




Quelle: Geoportal.NRW




# Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -

Seite 2 von 3



Geschäftsstelle des IMA GDI  
Nordrhein-Westfalen



**Weitere Themen**

Bauwerke:

*WMS Umgebungslärmkartierung 2017 Runde 3*  
*Industriefläche, Nachtpegel LNight*

**Industrie nachts**

$L_{night} / \text{dB(A)}$

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

Gemeindegrenzen

*Industriefläche, 24h-Pegel LDEN*

**Industrie 24h**

$L_{den} / \text{dB(A)}$

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

Gebäude

Gemeindegrenzen

*Flugverkehr, Nachtpegel LNight*

**Flugverkehr nachts**

$L_{night} / \text{dB(A)}$

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

Gemeindegrenzen

*Flugverkehr, 24h-Pegel LDEN*

**Flugverkehr 24h**

$L_{den} / \text{dB(A)}$

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

Gebäude

Gemeindegrenzen

*Schiene sonstige, Nachtpegel LNight*

**Schieneverkehr nachts (sonstige Schienenwege)**

$L_{night} / \text{dB(A)}$

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

Gemeindegrenzen

*Schiene sonstige, 24h-Pegel LDEN*

Quelle: Geoportal.NRW

**Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -**

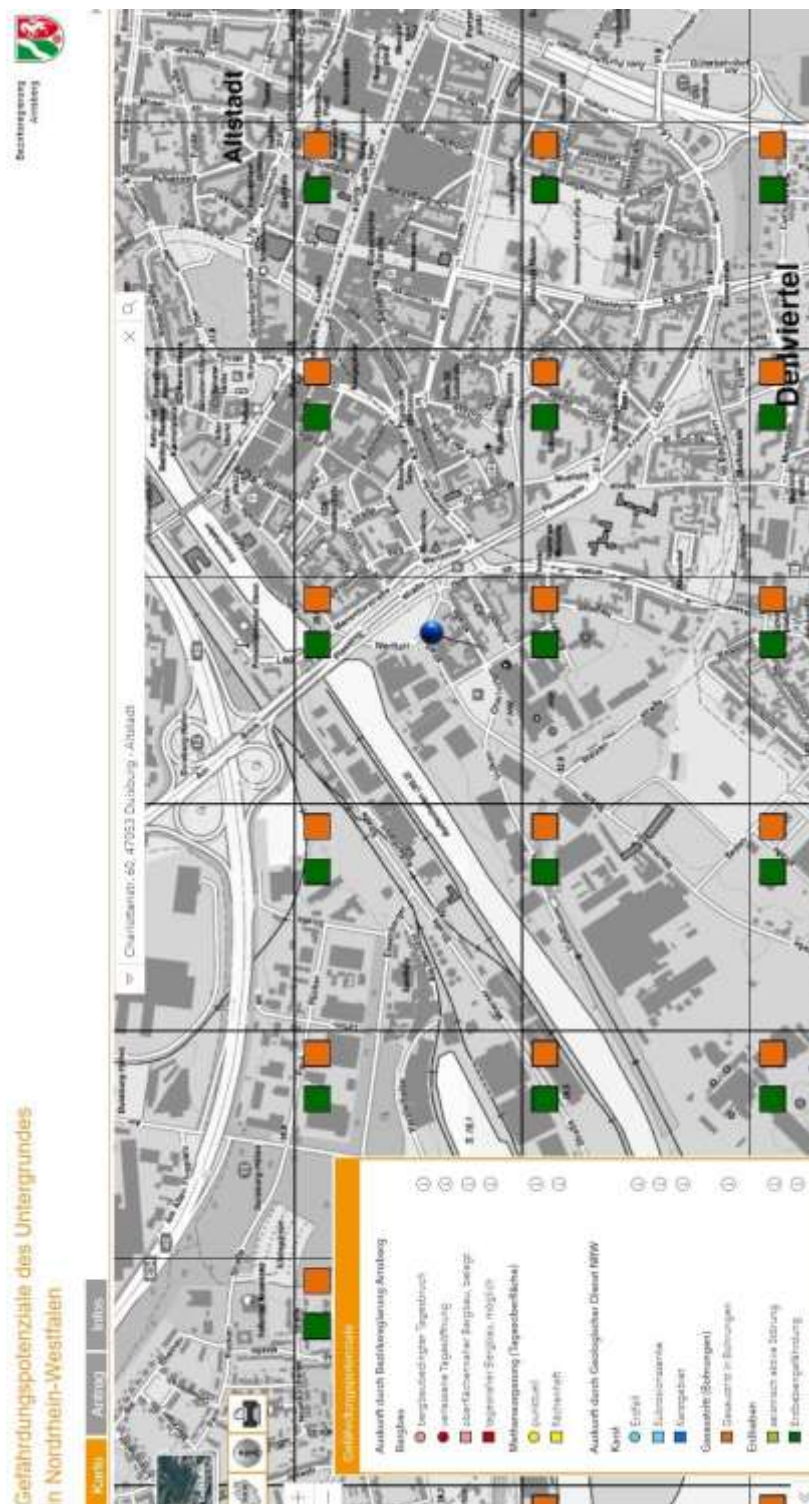
Seite 3 von 3



Quelle: Geoportal.NRW

### Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1



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