

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: 9. November 2023
Az.: 105 K 082-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
unbebaute Grundstück
in 47138 Duisburg, Varziner Straße



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.10.2023 ermittelt mit rd.

21.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.1.3	Beurteilung der Lage.....	9
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Topografie	9
3.4	Erschließung:	9
3.5	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.6	Privatrechtliche Situation	11
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.7.2	Bauplanungsrecht	12
3.7.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.1.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
4.2	Bodenwertermittlung	15
5	Verkehrswert	17
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	18
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	18
7	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein unbebautes, teilweise verwildertes Grundstück in Duisburg-Obermeiderich. Die Grundstücksgröße beträgt 685 m². Das Grundstück ist in Teilen eingefriedet.

Das Grundstück ist überplant mit dem seit 1967 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 265. B. Demnach liegt das Grundstück außerhalb bestehender Baulinien und Baugrenzen. Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Duisburg v. 26.10.2023 (Herr xxxx) ist eine Bebauung des Grundstück nicht möglich.

Das Flurstück 168 grenzt nicht unmittelbar in eine öffentliche Erschließungsfläche.

Gelebt wird derzeit ein Zugang über das Flurstück 169. In diesem Zusammenhang wurden die nachbarlichen Grundbücher, in dem die Flurstücke 169, 162 und 166 eingetragen sind, durch den Unterzeichner eingesehen. Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück 168 bestehen hier nicht.

Das Grundstück wird wertermittlungstechnisch als Hausgarten beurteilt.

Grundstücksgröße:

685 m²

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

Das Grundstück ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg erfasst (AA 0306 – Auffüllungen mit Technogenen Beimengungen).

Erschließungsbeiträge:

Erschließungsbeitrag gezahlt; KAG-Beiträge offen

Wertermittlungstichtag:

18.10.2023

Verkehrswert:

21.000 €

Bodenwert:

21.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.
Objektadresse:	Varziner Straße (ohne Nummer) 47138 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 7958, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 70, Flurstück 168 (685 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 28.09.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	xxxxx

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:	18.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	18.10.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Das Grundstück konnte begangen werden. Die Begehungsmöglichkeiten waren aufgrund der teilweisen starken Verwilderung des Grundstücks eingeschränkt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Herr xxxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)• Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Beschluss** (Az. 105 K 082/23) vom 27.09.2023
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Meiderich, Blatt 7958 (Amtlicher Ausdruck vom 11.08.2023)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 11.10.2023 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des 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)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (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, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **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 27.09.2023 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.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 05.10.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen 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 Meiderich/Beeck
Ortsteil Obermeiderich

Duisburg ist mit 507.900 Einwohnern (Stand 30.06.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 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 Oktober 2023 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,7 %).

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, Nordrheinische 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 3, Ausfahrt Oberhausen-Lirich, ca. 2 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg HBF in ca. 6 km Entfernung

Bahnhof Meiderich-Süd in ca. 1,5 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf-Airport befindet sich in etwa 30 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich direkt auf der Varziner Straße (Linie 906).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Nordöstlich der Innenstadt gelegener Ortsteil von Duisburg. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Die Entfernung zur Stadtgrenze nach Oberhausen beträgt ca. 1,5 km Entfernung.

Die Varziner Straße verbindet die Emmericher Straße mit der Ruhrorter Straße.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine sowohl aufgelockerte als auch geschlossene, meist zweigeschossige Wohnbebauung. Nördlich der Varziner Straße schließen großflächige, industriell genutzte Flächen (Chemiewerk) an. Östlich liegt ein großer Werksparkplatz, westlich befindet sich neben der Hausnummer 16 ein Discounter. Südlich schließt das Bewertungsgrundstück an einen Kleingartenverein an.

Beeinträchtigungen (**Anlage 5**):

Auf der Varziner Straße herrscht starker Durchgangsverkehr (auch Schwerlastverkehr)

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im

Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr nachts
L-den > 60... <= 65 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 07.11.2023)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Die Wohnlage weist sowohl Stärken als auch Schwächen auf und ist insgesamt als mittlerer Wohnlage einzustufen. Nachteilig sind der Durchgangsverkehr und die nördlich angrenzenden industriell genutzten Flächen anzumerken. Von Vorteil ist die Südlage des Grundstücks mit einem angrenzenden Kleingartenverein.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Im Wesentlichen rechteckig geschnittenes Grundstück.

Straßenfront:
ca. 13 m

mittlere Tiefe:
ca. 48 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 168	658 m ²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück überwiegend eben.

3.4 Erschließung:

Erschließung:

Das Flurstück 168 grenzt nicht unmittelbar in eine öffentliche Erschließungsfläche.

Gelebt wird derzeit ein Zugang über das Flurstück 169. In diesem Zusammenhang wurden die nachbarlichen Grundbücher, in dem die Flurstücke 169, 162 und 166 eingetragen sind, durch den Unterzeichner eingesehen. Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück 168 bestehen hier nicht.

Das Flurstück ist nur unvollständig eingefriedet. Zum nachbarlichen Flurstück 166 besteht keine Einfriedung. Hierbei handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Varziner Straße 22).

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Parkstreifen; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen; großkroniger Baumbestand
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine Anschlüsse vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser Anlage 6:	<p>Gemäß dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW (http://www.gdu.nrw.de/) befindet sich das zu bewertende Objekt in einem Gebiet mit folgendem Merkmal:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erdbebengefährdung• Gasaustritt in Bohrungen
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 18.10.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>Das angefragte Flurstück 168 wird im südlichen Grundstücksbereich von einer im Kataster über Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen der Stadt Duisburg unter der Nummer AA 0306 geführten Altablagerung überlagert.</p> <p>Bei der Altablagerung handelt es sich um Auffüllungen mit technologischen Beimengungen. Für die Altablagerung wurde im Auftrag des Amtes für kommunalen Umweltschutz im Jahr 1999 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt (xxxxx: Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der Altablagerung AA 0306 Gelderblomstraße in Duisburg Meiderich. Kerpen, 10.08.1999).</p> <p>Die betreffenden Auszüge des Gutachtens können bei Bedarf und nach Terminabsprache bei der Unteren Bodenschutzbehörde eingesehen werden.</p> <p><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></p> <p>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.</p>

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

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

Anmerkung:

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

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Amtsgericht Duisburg 105 K 082/23). Eingetragen am 11.08.2023

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.

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 09.10.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

3.7.2 Bauplanungsrecht

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

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt.

Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 14.12.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 265 der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

WR	= Reines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,9

Demnach liegt das Grundstück außerhalb bestehender Baulinien und Baugrenzen. Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Duisburg v. 26.10.2023 (Herr xxx) ist eine Bebauung des Grundstück nicht möglich.

Siehe anliegenden Bebauungsplan (**Anlage 2**).

Bietinteressenten wird empfohlen, gegebenenfalls vor Vermögensdisposition nochmals weitere Recherchen anzustellen.

3.7.3 Bauordnungsrecht

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

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): ungeordnetes Rohbauland

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß Anfrage vom 04.10.2023 wurde mitgeteilt, dass der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage Varziner Straße für o.g. Flurstück gezahlt ist.

Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist nicht gezahlt

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.9 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.

3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist zum Stichtag unbebaut. Es ist in Teilen verwildert.

Derzeit wird das Grundstück durch die WEG Varziner Straße 22 bewirtschaftet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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.“

4.1.2 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).

Auf eine kosten- und zeitintensive Vergleichswertermittlung wird verzichtet, da hieraus keine Qualitätsverbesserung des Ergebnisses zu erwarten ist.

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: €/m² Grundstücksfläche).

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

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Gelderblomstraße Höhe Hs. Nr. 63---Mehrfamilienhäuser) **200 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	18.10.2023
Entwicklungsstufe	=	ungeordnetes Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	Hausgarten
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	685 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.10.2023 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)	=	200,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	18.10.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Gelderblomstraße Höhe Hs. Nr. 63--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Hausgarten	× 0,15	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	30,00 €/m ²
WGFZ	1	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	685	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	ungeordnetes Rohbauland	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV		× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	30,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,00 €/m²

Fläche	×	685 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	20.550,00 €	
	rd.	<u>21.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2023 insgesamt **21.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Fläche wird aufgrund der im Bebauungsplan bestehenden Baulinien und Baugrenzen sowie der Aussage der Stadt Duisburg, dass eine Bebauung nicht möglich sei, als Hausgarten eingestuft.

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

Flächen dieser Art werden auf dem Duisburger Grundstücksmarkt je nach Lage und Einzelfall überwiegend zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt. Größere Abweichungen sind nicht auszuschließen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Duisburg, S. 28).

Im vorliegenden Fall wird dem Grundstück unter Berücksichtigung der Lage und Größe sowie der Erfassung des Grundstücks im Altlastenverdachtsflächenkataster ein Wert von 15 % des lagetypischen Bodenwertes beigemessen.

5 Verkehrswert

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

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.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 47138 Duisburg, Varziner Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	7958	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	70	168

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2023 mit rd.

21.000 €

in Worten: einundzwanzigtausend 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 09. November 2023



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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 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

6.2 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

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Bebauungsplan 265
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5: Geo.Portal NRW
- Anlage 6: Gefährdung des Untergrundes in NRW

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Zugang zum Grundstück über Flurstück 169

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Bild 3: Ansicht nachbarliches Gebäude Varziner Straße 22



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Bild 7: Ansicht



Bild 8: Ansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Bild 9: Ansicht



Bild 10: Ansicht

Anlage 2: Bebauungsplan 265

Seite 1 von 1

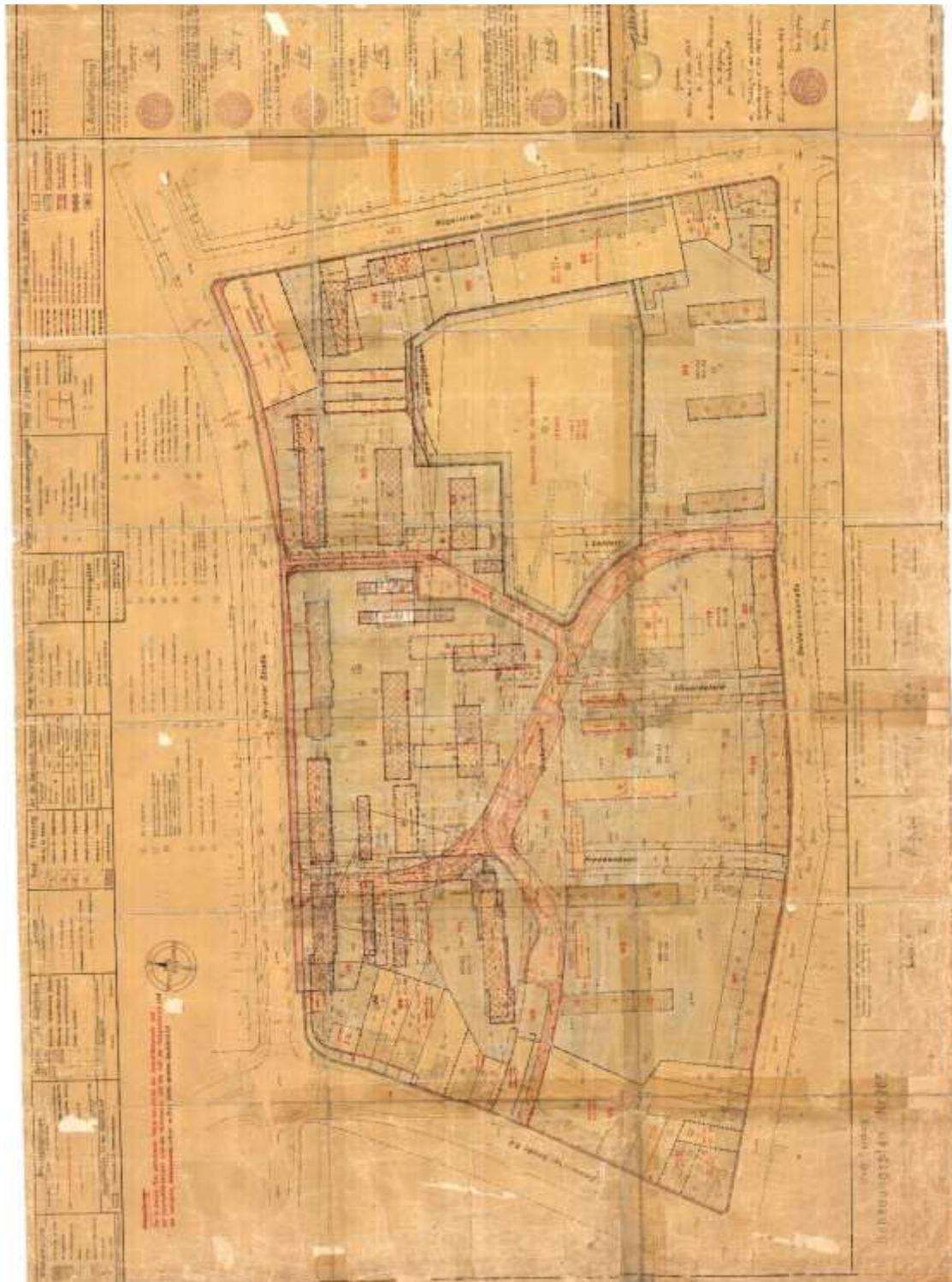
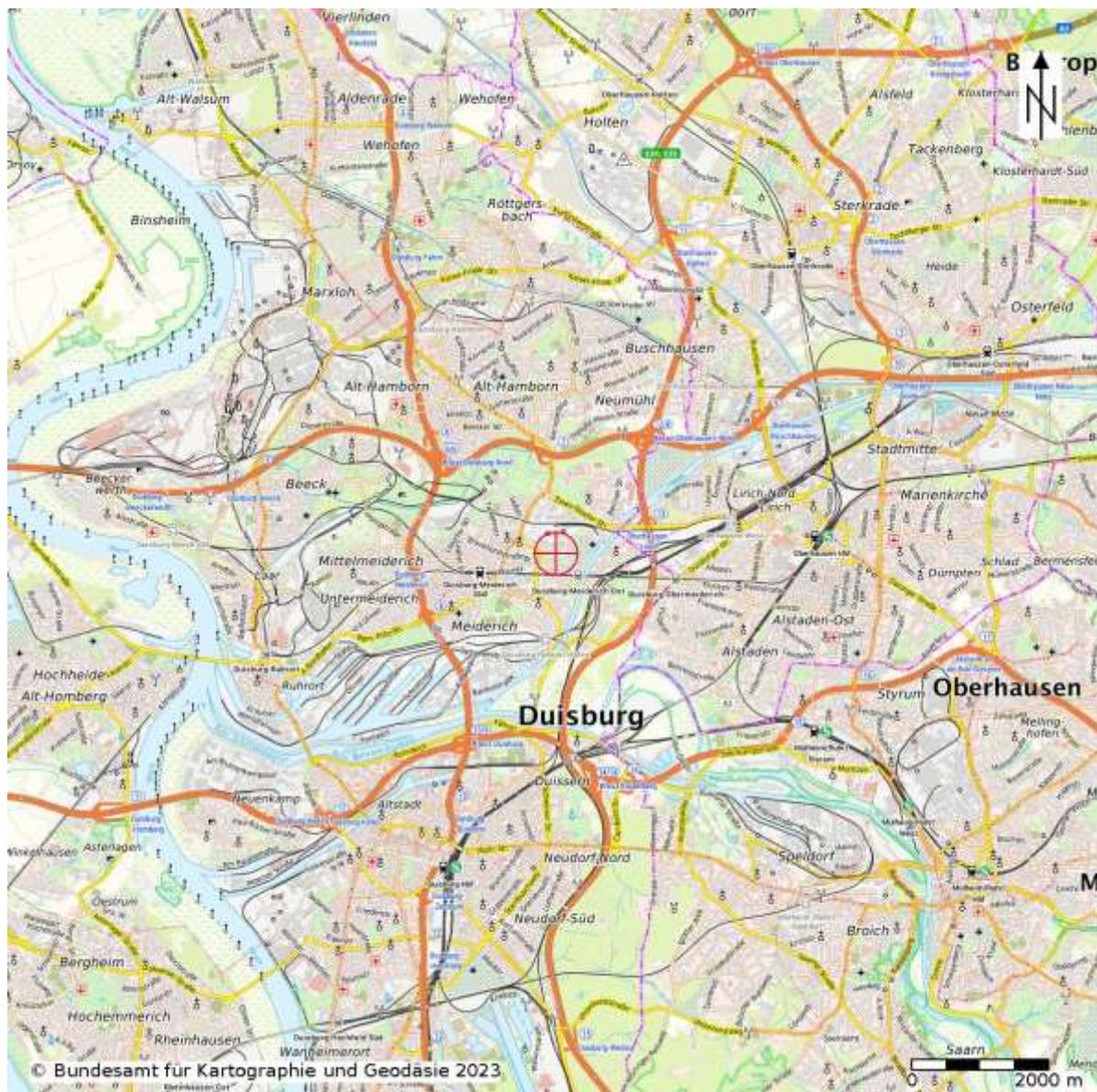


Bild 1: Bebauungsplan 265 Quelle: Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

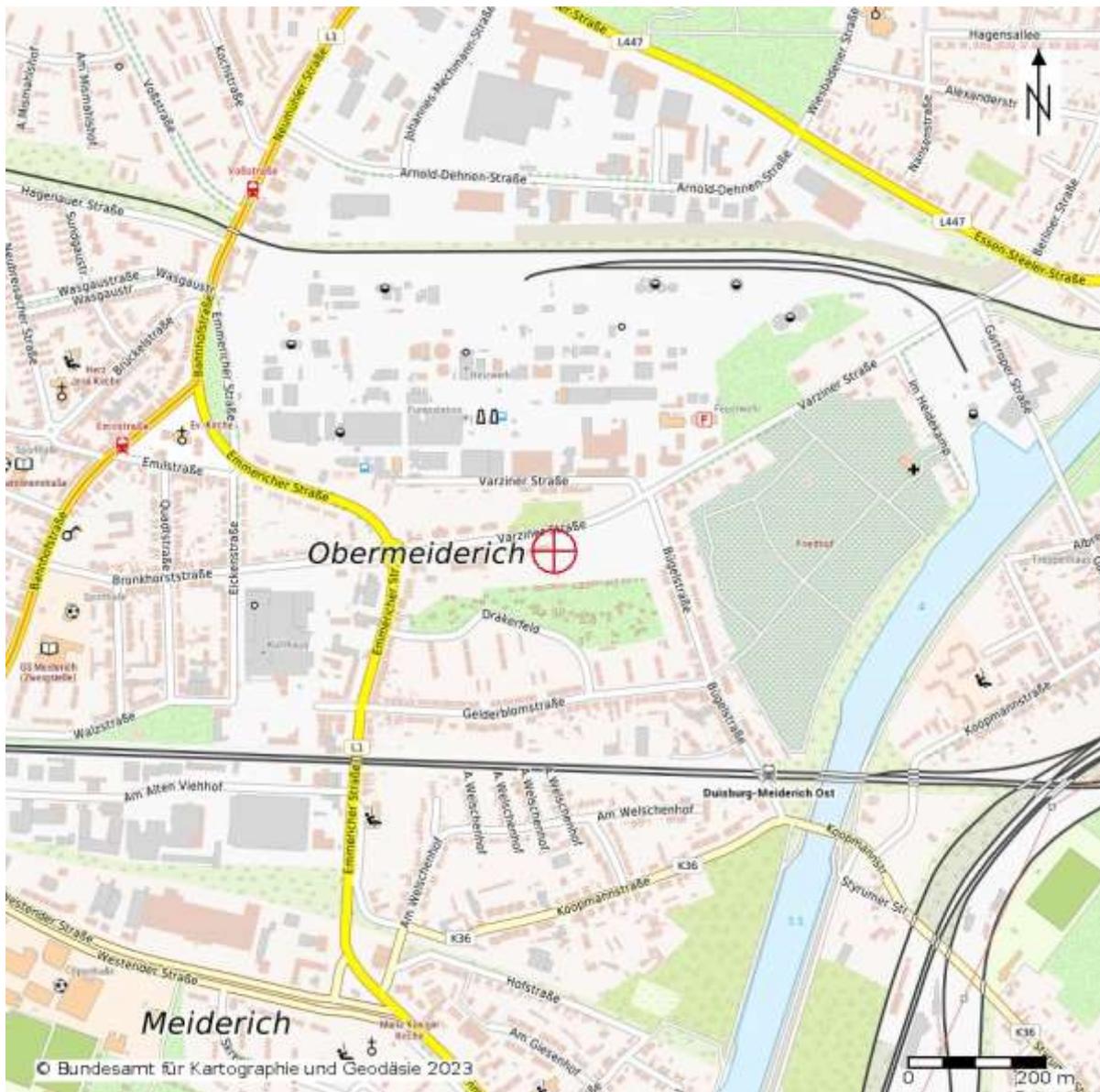
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

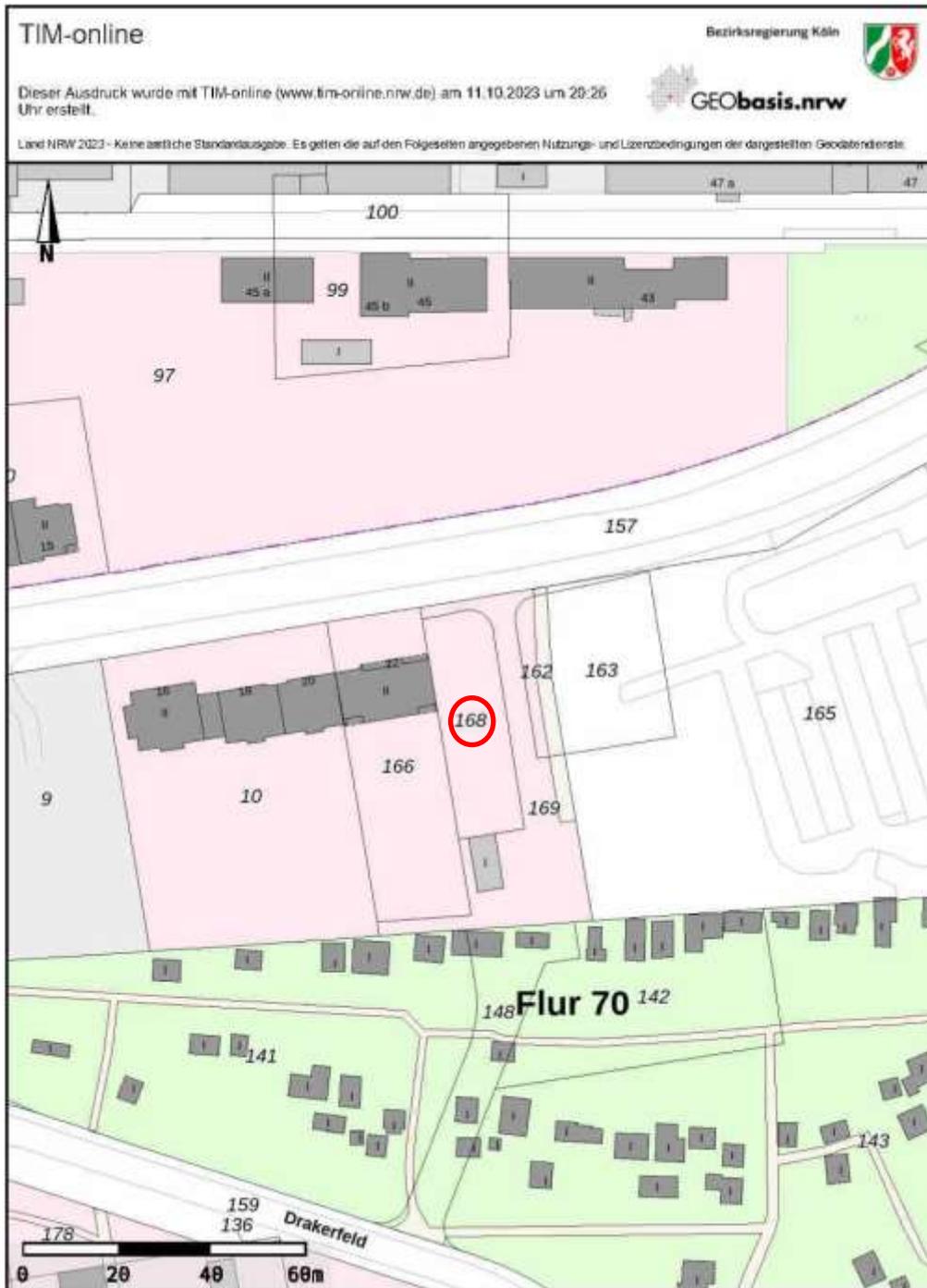
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1



Anlage 5: Geo.Portal NRW

Seite 1 von 4

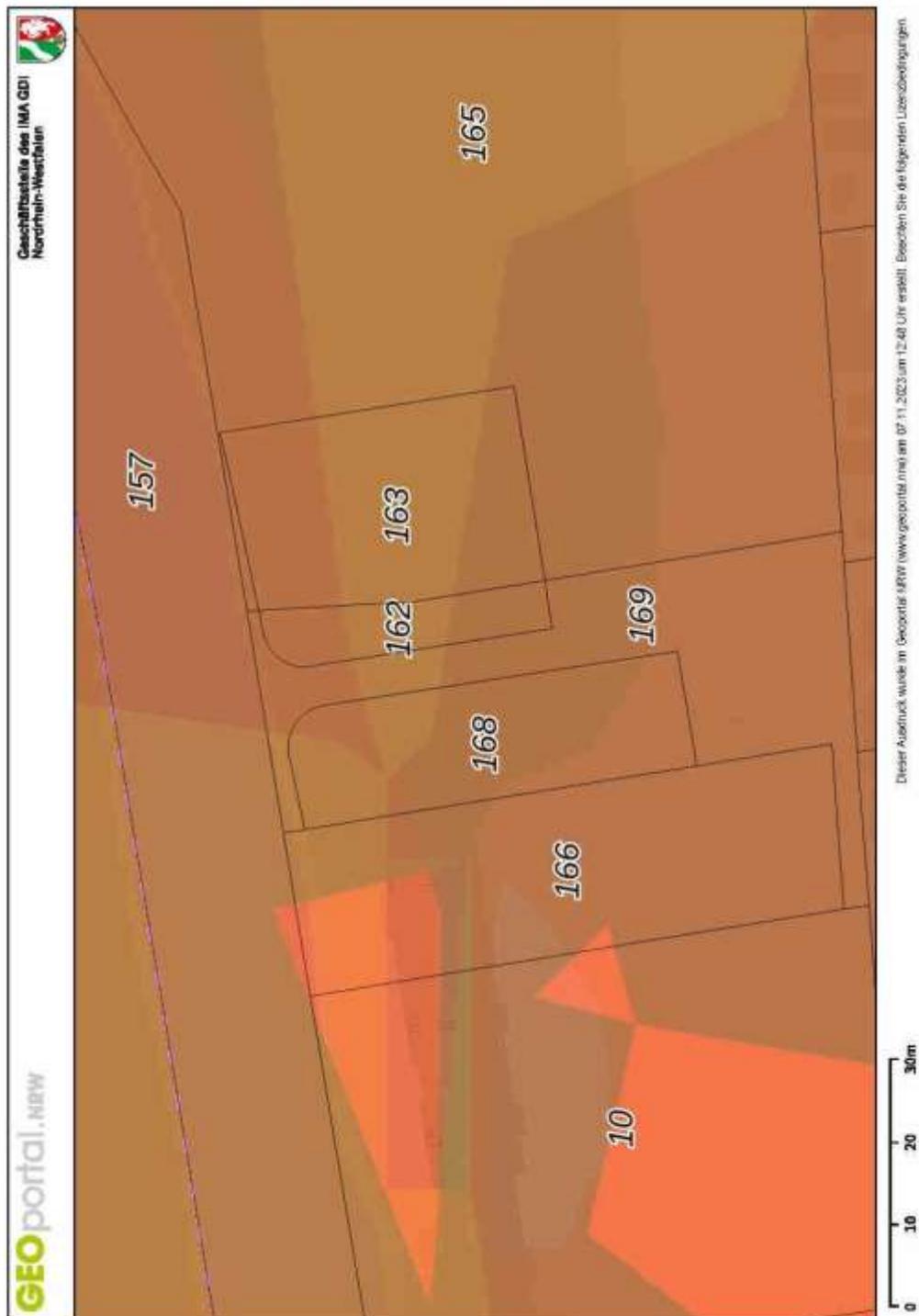


Abb. 1: Quelle: GeoPortal.NRW

Anlage 5: GeoPortal NRW

Seite 2 von 4

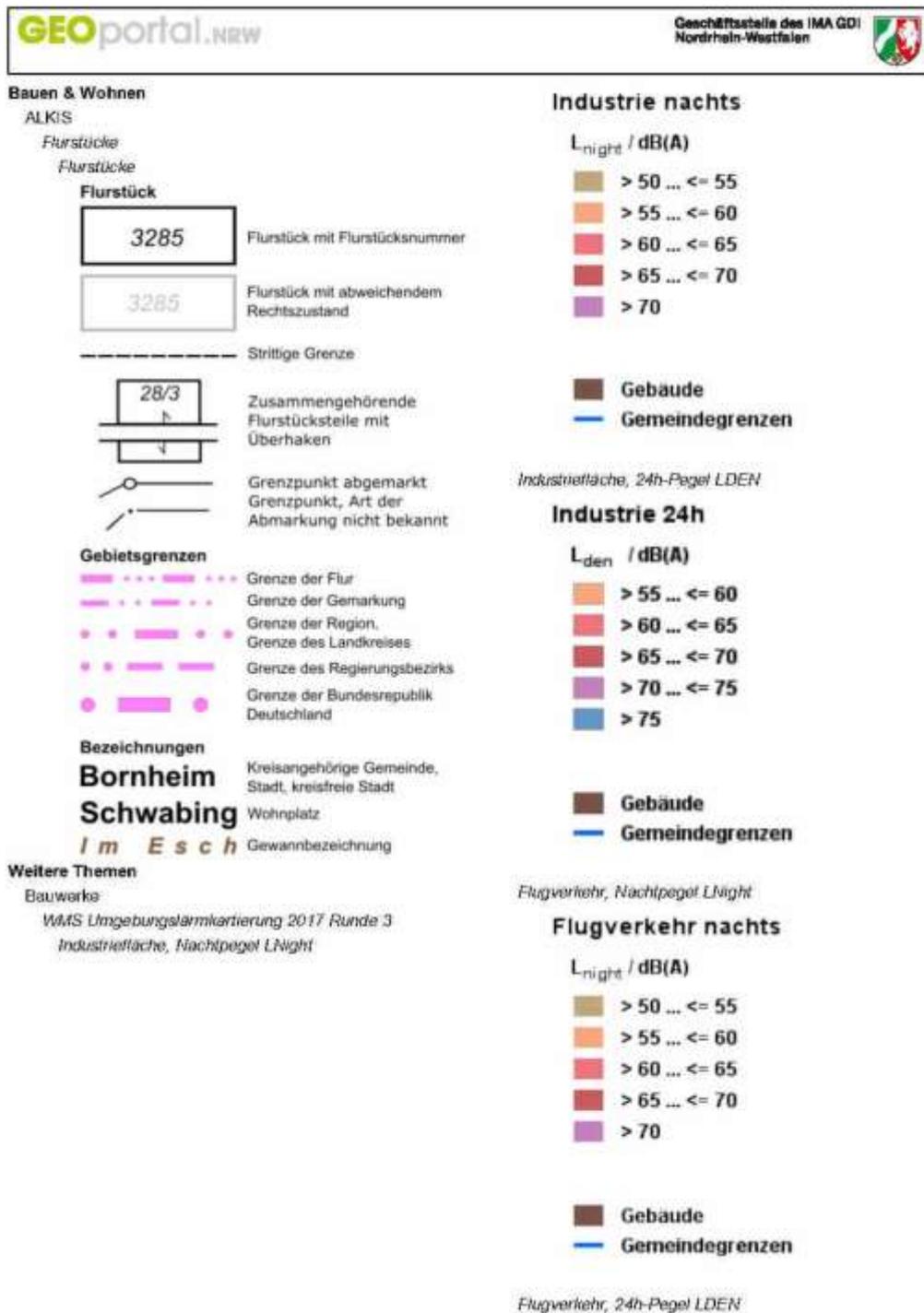


Abb. 2: Quelle: GeoPortal.NRW

Anlage 5: Geo.Portal NRW

Seite 3 von 4

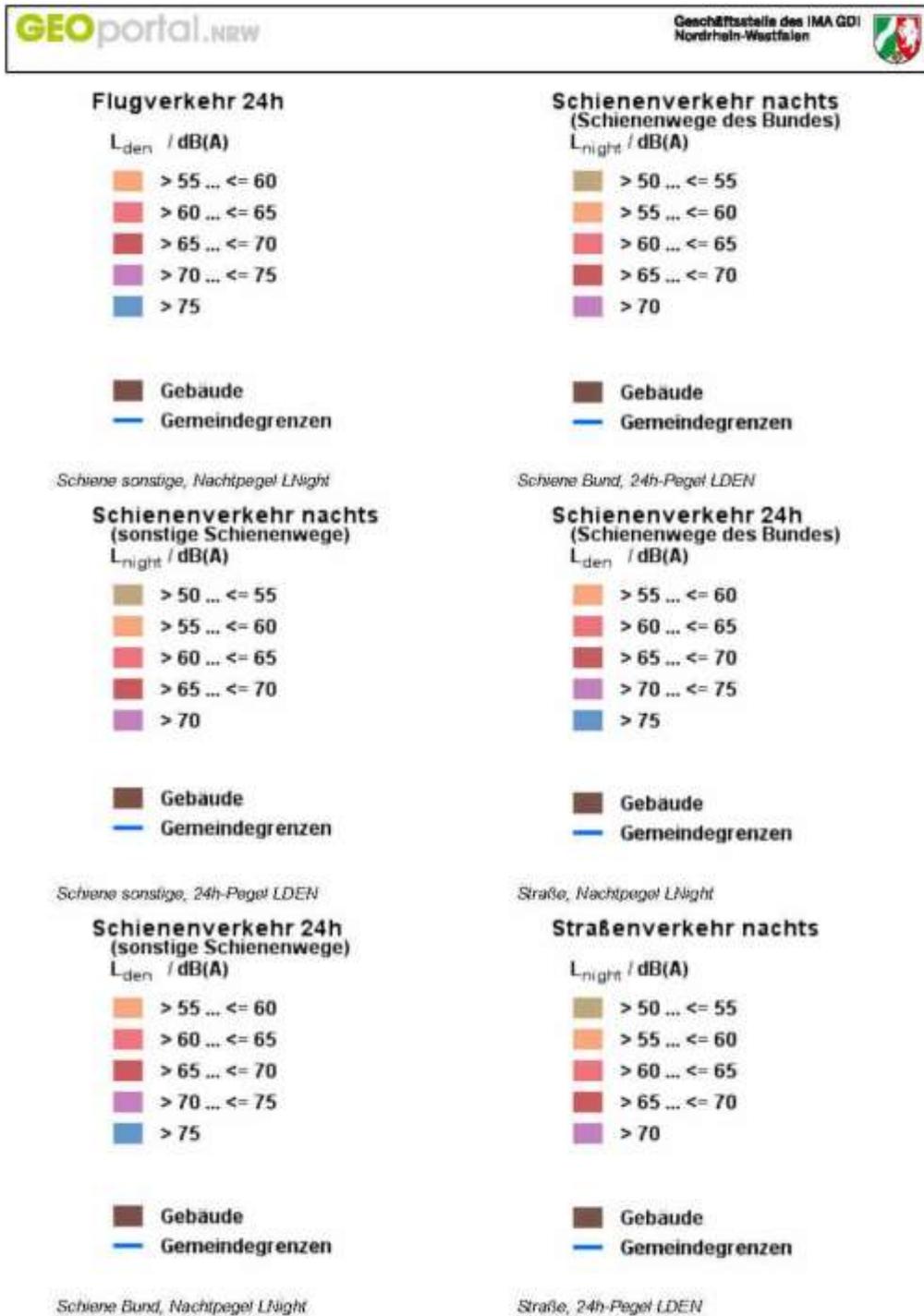


Abb. 3: Quelle: GeoPortal.NRW

Anlage 5: Geo.Portal NRW

Seite 4 von 4

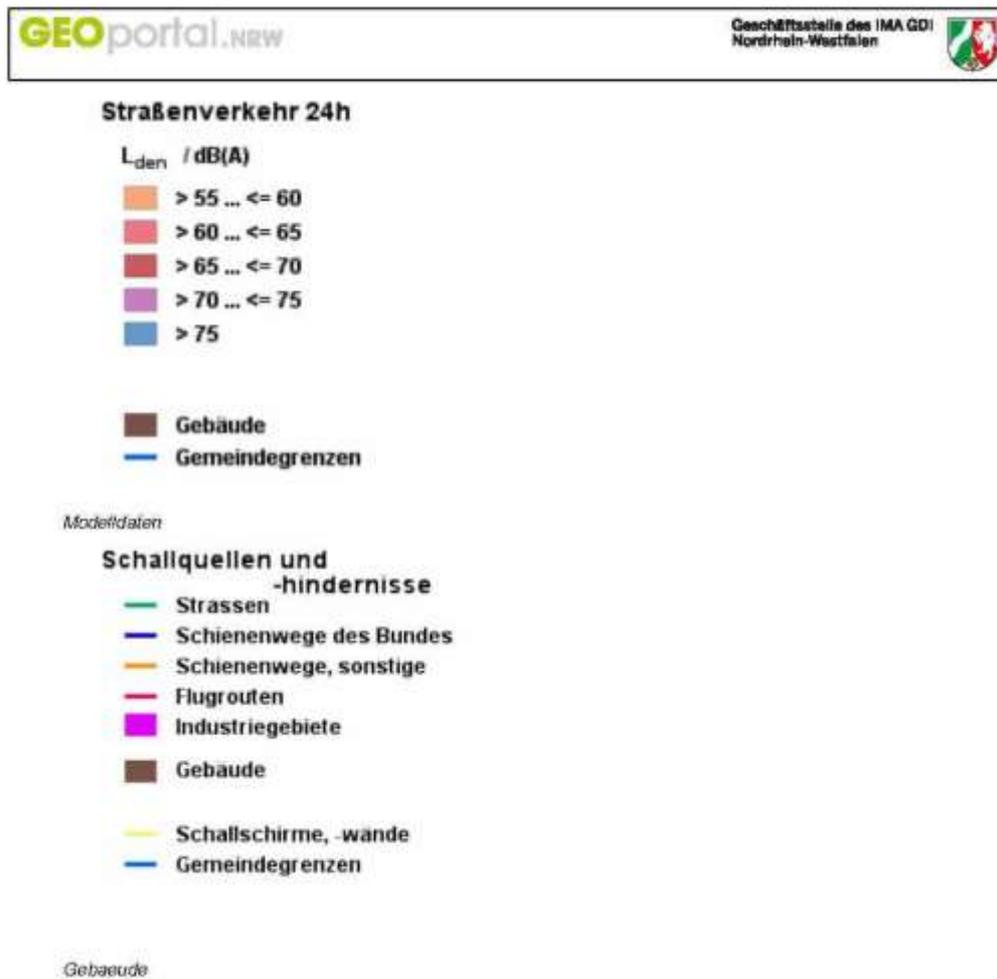
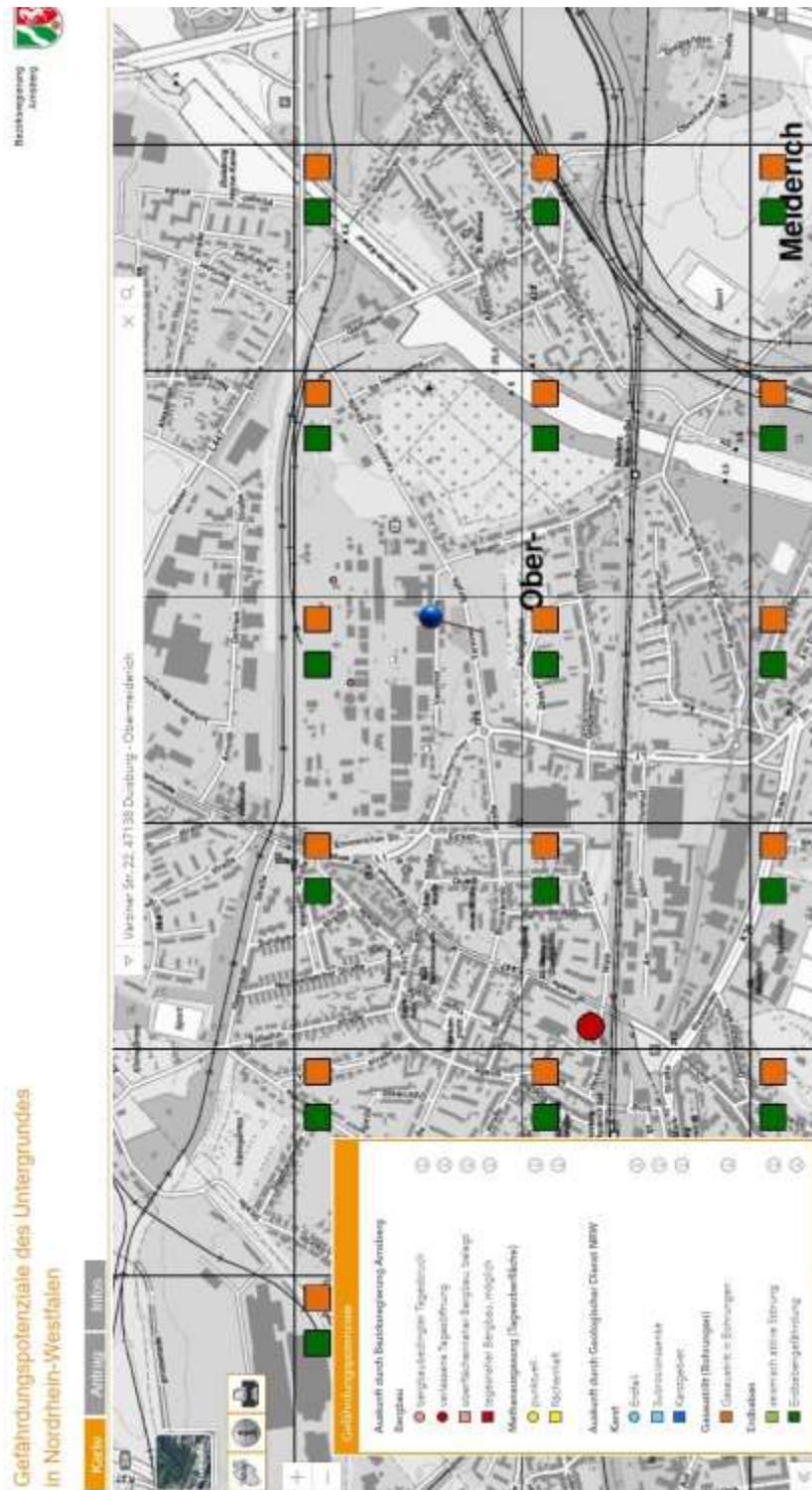


Abb. 4: Quelle: GeoPortal.NRW

Anlage 6: Gefährdung des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1



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