

# 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: 09. April 2020  
AZ: **105 K 048-19**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des im Wohnungsgrundbuch von **Homberg, Blatt 8335** eingetragenen **280/100.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für die bebauten Grundstücke in **47198 Duisburg, Gemarkung Homberg, Flur 19, Flurstück 1264, Gebäude- und Freifläche, Ottostraße 58, 60, 62, 64, Größe: 8.256 m<sup>2</sup>, Flur 19, Flurstück 1265, Gebäude- und Freifläche, Moerser Straße, Größe: 13 m<sup>2</sup>**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im Haus **Ottostraße 58 im 18. Obergeschoss vorne/links, Nr. 70 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 70 des Aufteilungsplanes**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
31.03.2020 ermittelt mit rd.

**8.700 €**

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>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
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	Maßgaben des Auftraggebers .....	7
2.5	Besonderheiten des Auftrags .....	7
2.6	Objektspezifische Besonderheiten .....	10
2.7	WEG-Verwalter .....	10
2.8	Besonderheiten zum Wertermittlungsstichtag .....	11
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>12</b>
3.1	Lage .....	12
3.1.1	Großräumige Lage und geopolitische Daten .....	12
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	15
3.2	Gestalt und Form .....	17
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	18
3.4	Privatrechtliche Situation .....	19
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	20
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	20
3.5.2	Bauordnungsrecht .....	20
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	20
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	21
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	21
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>22</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	22
4.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums .....	22
4.3	Beschreibung des Sondereigentums .....	22
4.3.1	Fläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	22
4.3.2	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	23
4.3.3	Bauschäden/Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum ....	23
4.3.4	Hausgeld und Rücklagen .....	24
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b> .....	<b>25</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	25
5.2	Vergleichswertermittlung .....	26
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>28</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	28
<b>7.2</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>30</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem 1974 errichteten, 20-geschossigen Wohnhochhaus im Ortsteil Homberg-Hochheide. Das Objekt umfasst 320 Einheiten. Es besteht eine hohe Leerstandsquote. Es sind zahlreiche Zwangsversteigerungsverfahren anhängig.

Die gegenständliche Wohnung unterteilt sich gemäß Aufteilungsplan in Wohnraum, Essplatz mit Küche, Abstellraum, Flur, Diele, Bad, Schlafraum und Balkon und verfügt über eine Größe von ca. 68 m<sup>2</sup>.

Der Wohnanlage wurden in der Vergangenheit brandschutztechnische Maßnahmen auferlegt, die inzwischen überwiegend umgesetzt sein sollen. Weitere Maßnahmen zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums (z. B. Asbestsanierungen) waren zum Stichtag noch nicht vollständig ausgeführt.

Wohnfläche:	ca. 68 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	insgesamt 8.269 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Sanierungsvermerk (vgl. § 142 BauGB) - Zwangsverwaltungsvermerk - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	Xxx Xxx Xxx
Wertermittlungsstichtag:	31.03.2020
Ursprungsbaujahr:	1974
Verkehrswert:	8.700 €
Vergleichswert:	8.700 €
Verkehrswert/m <sup>2</sup> :	128 €/m <sup>2</sup>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung in einem Hochhaus
Objektadresse:	Ottostraße 58, 60, 62, 64 (58) 47198 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Homberg, Blatt 8335
Katasterangaben:	Gemarkung Homberg Flur 19, Flurstück 1265; Größe: 13 m <sup>2</sup> Gemarkung Homberg, Flur 19, Flurstück 1264, Größe: 8.269 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg - Zwangsversteigerung - Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftragseingang vom 12.03.2020
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck 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:	31.03.2020
Qualitätsstichtag:	06.07.2015 (Eintragung des Sanierungsvermerks)
Tag der Ortsbesichtigung:	31.03.2020
Umfang der Besichtigung:	Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.03.2020 über den anberaumten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Es wurde eine Innenbesichtigung vorgenommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frau xxx (Mitarbeiterin des Unterzeichners)</li><li>• Herr Wegmann (Unterzeichner)</li></ul>

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

*Durch das Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:*

- beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 25.01.2020

*Von der Zwangsvollstreckungsschuldnerin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:*

Es wurden **keine Unterlagen** zur Verfügung gestellt.

*Von der Antragstellerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:*

Es wurden **keine Unterlagen** zur Verfügung gestellt.

*Von der Zwangsverwaltung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:*

- **Mieteraufstellung/Zusammenstellung der Sollmieten**; ggf. vorhandene **Schlüssel bei Leerstand**
- **Mietverträge (soweit vorhanden)**
- **Inbesitznahmebericht (vermietete Whg./leerstehende Wohnung)**

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Grundstücksmarktbericht 2020** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (Auswertungszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019)
- **Bodenrichtwertliste 2020**
- Telefonische und schriftliche **Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Hausakten** der Stadt Duisburg
- **Aufzeichnungen** des Unterzeichners während des Ortstermins
- **Angaben zum Hausgeld** der zu bewertenden Wohnung und **Rücklagen der Gemeinschaft**

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die xxxx 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 Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 09.03.2020 beauftragt, 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:

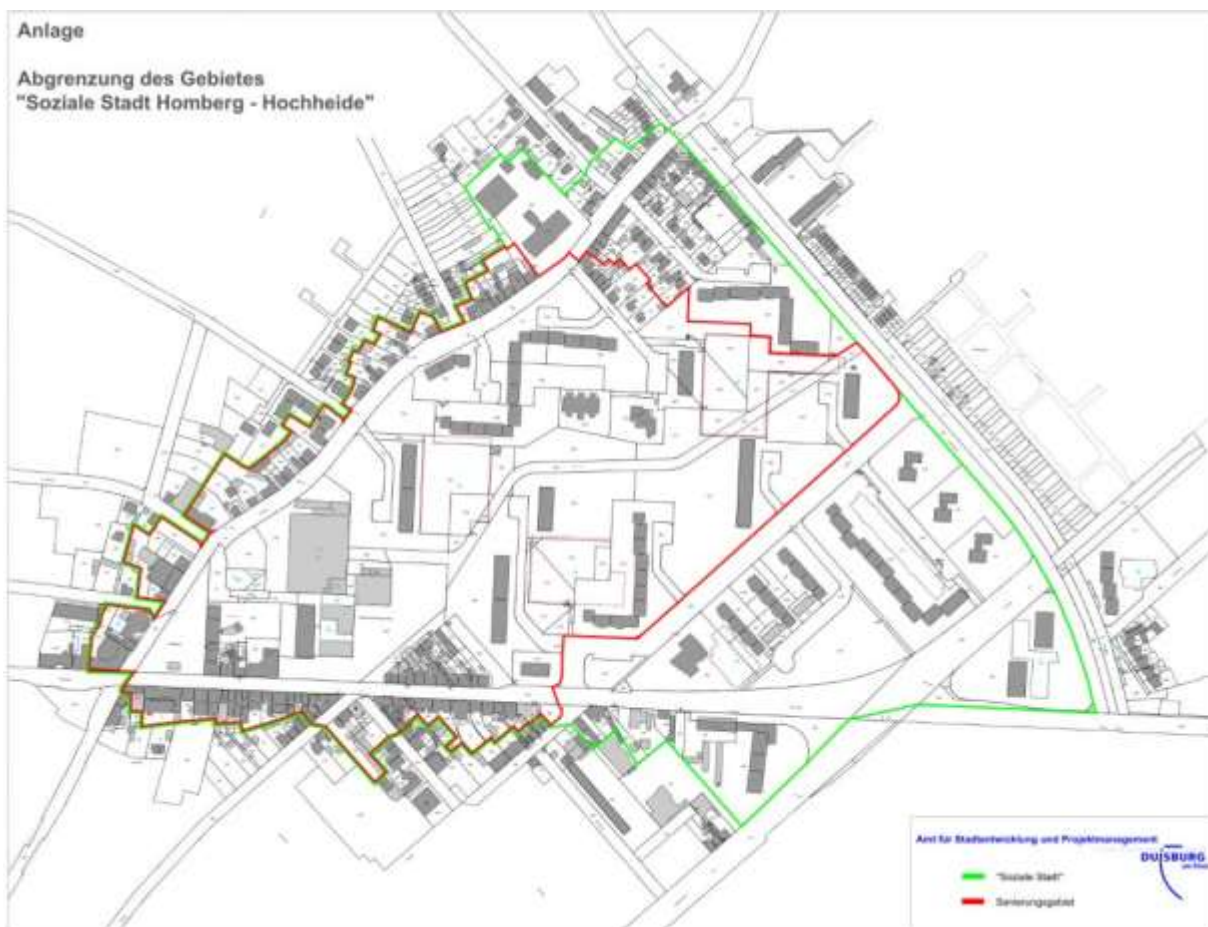
- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen.

Mit der Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, gegebenenfalls ladungsfähige Anschrift) sowie des Wohnungsverwalters wurde der Sachverständige zudem beauftragt.

- zu a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- zu c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- zu d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen wurden nicht bekannt gemacht.

## 2.5 Besonderheiten des Auftrags

Die Stadt Duisburg führt im Sanierungsgebiet "Homberg-Hochheide" eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (§ 142 BauGB) durch.



Abgrenzung des Gebietes der „Sozialen Stadt“ (grün) und das Sanierungsgebiet (rot)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 2. März 2015 nach Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen die Sanierungssatzung Duisburg-Homburg-Hochheide beschlossen. Die Satzung wurde am 30. März 2015 im Amtsblatt für die Stadt Duisburg bekannt gemacht und ist seit diesem Tage rechtsverbindlich. Die Durchführung des Sanierungsverfahrens richtet sich nach den Vorschriften der §§ 136 ff. des Baugesetzbuches.

Durch das Grundbuchamt erfolgte die Eintragung des Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der vom Sanierungsverfahren betroffenen Grundstücke. Der Sanierungsvermerk besitzt nur einen hinweisenden Charakter und hat keine Rangstelle. Nach Beendigung der städtebaulichen Sanierung durch Aufhebung der Sanierungssatzung oder bei vorzeitigem Abschluss der Sanierung einzelner Grundstücke werden die Sanierungsvermerke durch das Grundbuchamt auf Ersuchen der Stadt Duisburg gelöscht.

Eine Sanierungsmaßnahme kann nur dann erfolgreich und zügig durchgeführt werden, wenn während ihrer Dauer alles unterbleibt, was ihre Durchführung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Nach § 144 Baugesetzbuch bedürfen daher bestimmte Vorgänge im Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Stadt Duisburg.

Für die folgenden beispielhaft genannten Vorgänge ist eine Genehmigung erforderlich:

- Instandsetzungen und Modernisierungen an bestehenden Gebäuden, die deren Wert wesentlich steigern und für die *keine* baurechtliche Genehmigung erforderlich ist
- Abschluss von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr (ausgenommen sind Mietverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist);
- Grundstücksverkäufe und Bestellung von Erbbaurechten;
- Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten, wie Grundschulden und Dienstbarkeiten;
- Grundstücksteilungen;
- Begründung, Änderung oder die Aufhebung von Baulasten im Baulastenverzeichnis.

Für Vorhaben zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie zum Abbruch von Anlagen, für die eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung im Zusammenhang mit der Baugenehmigung erteilt. Die Genehmigung ist vom Eigentümer vor Vorhabenbeginn schriftlich zu beantragen.

Nach § 24 Baugesetzbuch steht der Stadt Duisburg beim Verkauf von im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu. Wird vom Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht, stellt die Stadt Duisburg auf Antrag ein Zeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes aus.

Die Satzung sieht außerdem die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach §§ 152 ff. Baugesetzbuch vor. Die Vorschriften sind die Grundlage für die Bemessung von sanierungsunbeeinflussten Entschädigungsleistungen bei Grunderwerb. Außerdem stellen die Vorschriften sicher, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die ohne Gegenleistung der Eigentümer erst durch Maßnahmen der Sanierung bewirkt werden, mit zur Finanzierung der Sanierung beitragen. Ob und in welcher Höhe Ausgleichsbeiträge zu erheben sind, ist nach Abschluss der Sanierung zu ermitteln. Für Erschließungsanlagen, die im Sanierungsgebiet hergestellt, erweitert oder verbessert werden, fallen keine Beiträge an.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.quartier-hochheide.de/sanierung/> (abgerufen am 12.03.2020)



**Besonderer Hinweis für Bietinteressenten:**

**Interessenten, die im Zwangsversteigerungsverfahren eine Wohnung erwerben und später weiterverkaufen wollen, müssen berücksichtigen, dass die Stadt Duisburg in diesem Fall eine Preisprüfung durchführen wird. Sollte der vereinbarte Kaufpreis im Weiterverkauf vom Verkehrswert nach oben abweichen, kann die Zustimmung zum Kaufvertrag verweigert werden.**

Dies ist nach Aussage der Stadt Duisburg wie folgt begründet:

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch Satzung der Stadt Duisburg vom 6. März 2015. In der Satzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB nicht ausgeschlossen<sup>2</sup>.

Nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks oder ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem solchen Rechtsgeschäft begründet wird, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass die Durchführung der Sanierung u. a. wesentlich erschwert wird oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Gemäß § 153 Abs. 2 BauGB liegt bereits eine wesentliche Erschwerung der Sanierung i. S. d. § 145 Abs. 2 BauGB vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Grundstücks der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück über dem Wert, der sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt, liegt (sogenannte Preisprüfung).

Die Preisprüfung bezieht sich auf den nach Maßgabe des § 153 Abs. 1 BauGB modifizierten Verkehrswert des Grundstücks, d. h. sie schließt auch die baulichen Anlagen mit ein. Bei Wohnungs- und Teileigentum bezieht sich die Preisprüfung auf den Miteigentumsanteil nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Nach Sinn und Wortlaut erstreckt sich die Preisprüfung bei bebauten Grundstücken auf den für das Grundstück einschließlich einer vorhandenen Bebauung vereinbarten Gegenwert und nicht allein bezogen auf Grund und Boden.

Die Stadt Duisburg hat die Preisprüfung durchzuführen, sofern die Verpflichtung zur Entrichtung eines Ausgleichsbetrages nicht erloschen ist, d. h. Ausgleichsbeträge nicht entweder durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung oder durch Bescheid vorzeitig festgesetzt und entrichtet wurden. Dies ist hier nicht der Fall.

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer des Grundstücks zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierung an die Stadt Duisburg einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen (§ 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich bei Abschluss der Sanierung zu entrichten (§§ 154 Abs. 3 Satz 1, 162 und 163 BauGB). Maßgeblicher Wertermittlungstichtag hierfür ist der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) oder in den Fällen des § 163 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Abschlusserklärung für dieses Grundstück.

Mit der Preisprüfung soll zum einen ausgeschlossen werden, dass sich der Veräußerer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks der Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch Verlangen eines entsprechend hohen Kaufpreises entzieht; zum anderen soll der Erwerber

<sup>2</sup> [https://www.duisburg.de/rathaus/rathausundpolitik/ortsrecht/S62.13\\_Sanierungsgebiet\\_DU-Homberg-Hochheide\\_SATZUNG\\_plus\\_PLAN.pdf](https://www.duisburg.de/rathaus/rathausundpolitik/ortsrecht/S62.13_Sanierungsgebiet_DU-Homberg-Hochheide_SATZUNG_plus_PLAN.pdf)

davor geschützt werden, für die sanierungsbedingten Werterhöhungen doppelt zu zahlen, nämlich einmal bei der Entrichtung des überhöhten Kaufpreises und zum anderen bei der Zahlung des zu erwartenden Ausgleichsbetrags (§ 154 BauGB). Die Zahlung eines Kaufpreises über dem Wert nach § 153 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aber nicht zulässig. Als unwesentlich nimmt die Rechtsprechung eine Abweichung vom Verkehrswert von 5 % bis 10 % an.

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

Der eingetragene Sanierungsvermerk wird berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass dieser im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergeht.

## 2.6 Objektspezifische Besonderheiten

Dem Unterzeichner wurde in der Vergangenheit bekannt gemacht, dass in den Wohnungen Asbest-Sanierungen durchgeführt werden müssen. Gemäß Beschluss sollen die Sanierungen die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen übernehmen. Die Kosten betragen, abhängig von der Wohnungsgröße, zwischen 4.000,- € bis 6.000,- € je Einheit. Gemäß einem dem Unterzeichner nicht vorliegenden Gutachten würden die betroffenen Wohnungen in zwei Klassen eingeteilt. Bei Wohnungen der Stufe 1 sollten die Asbest-Sanierungen bis August 2013 abgeschlossen sein. Ansonsten drohe eine Untersagungsverfügung der Stadt Duisburg. Wohnungen der Stufe 2 werden demnach nur mit einer fortlaufenden Prüfung belegt. Inwieweit die Maßnahmen zwischenzeitlich umgesetzt wurden, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Bietinteressenten wird empfohlen, hierzu Rücksprache mit der WEG-Verwaltung zu nehmen.

Detaillierte Informationen über weitere, zukünftig notwendige Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum lagen dem Unterzeichner nicht vor.

Aufgrund der hohen Leerstandsquote, nicht einbringlicher Forderungen an Wohngeldzahlungen gegenüber Miteigentümern bzw. einer großen Anzahl anhängiger Zwangsversteigerungsverfahren innerhalb der Eigentümergemeinschaft, wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach Liquiditätssonderumlagen gebildet.

Interessenten wird dringend empfohlen, vor Vermögensdisposition aktuelle Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft zu recherchieren, dies gilt insbesondere für evtl. zu erwartende Sonderumlagen.

## 2.7 WEG-Verwalter

Xxx  
Xxx  
Xxx

## **2.8 Besonderheiten zum Wertermittlungsstichtag**

Die Bundesrepublik Deutschland steht zum Wertermittlungsstichtag im Zeichen der „Corona-Pandemie“.

Durch Erlasse der Länder sowie durch mehrere Allgemeinverfügungen der Kommunen ist das öffentliche Leben im März 2020 weitestgehend zum Erliegen gekommen. Wie lange die Situation anhalten wird, ist noch nicht absehbar.

Hiervon ist auch der Immobilienmarkt betroffen. Es ist davon auszugehen, dass derzeit keine bzw. wesentlich weniger Transaktionen mehr stattfinden. Die Auswirkungen der Situation auf die Verkehrswerte (Marktwerte) von Immobilien sind somit zurzeit noch nicht messbar bzw. seriös vorhersehbar.

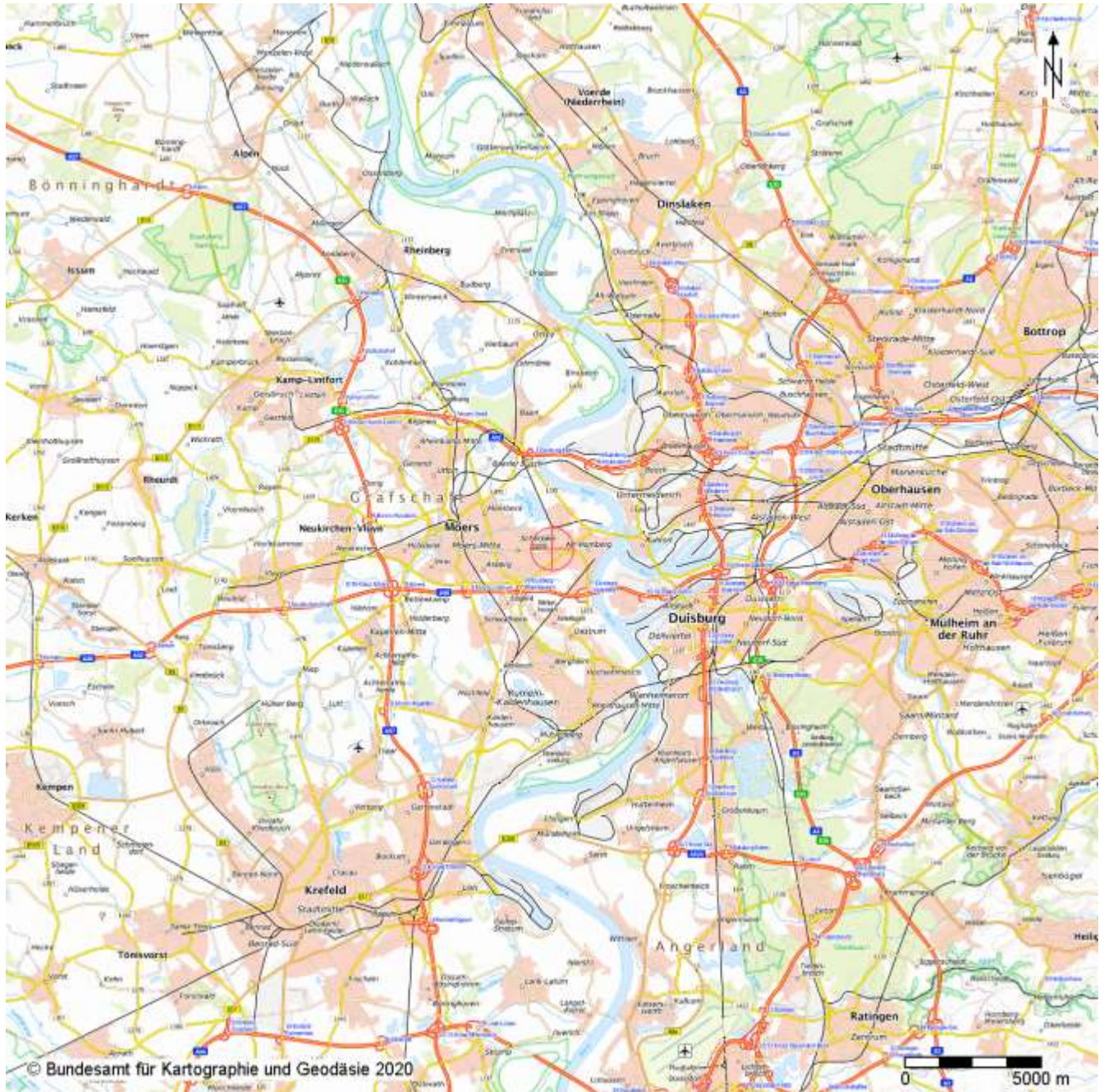
Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten ausschließlich auf Basis der zum Wertermittlungsstichtag verfügbaren Daten gearbeitet. Diese Daten berücksichtigen die „Corona-Pandemie“ nicht.

Direkte Verwender und Drittverwender des Gutachtens müssen dies bei Vermögensdisposition berücksichtigen. Gegebenenfalls muss das Gutachten zu einem späteren Zeitpunkt aktualisiert und fortgeschrieben werden.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage und geopolitische Daten



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Ort und geopolitische Daten:

Duisburg  
Stadtbezirk Homberg / Ruhrort / Baerl  
Ortsteil Homberg-Hochheide  
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km  
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km

Duisburg ist mit 502.642 Einwohnern (Stand 30.09.2019) 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 111.277 Einwohnern bei 22,1 %.

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 A 3 und der A 40 bestehen Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen und die A 524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Rhein-Ruhr-Flughafen 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 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 2019 rd. 10,4 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (6,5 % bzw. 4,9 %).

Mit Stand 2016 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 89,0 unter dem Landesdurchschnitt NRW (100,0) und dem Bundesdurchschnitt. 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. Im Städteranking (IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche) der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegt Duisburg im Niveau- und Dynamikranking jeweils den Platz 67; im Zukunftsranking den Platz 70. 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

#### Verkehrsanbindungen:

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

#### Autobahnzufahrt:

A 40, Ausfahrt Duisburg-Homberg, ca. 10 Fahrminuten bis zum Objekt.

#### Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 20 Fahrminuten Entfernung

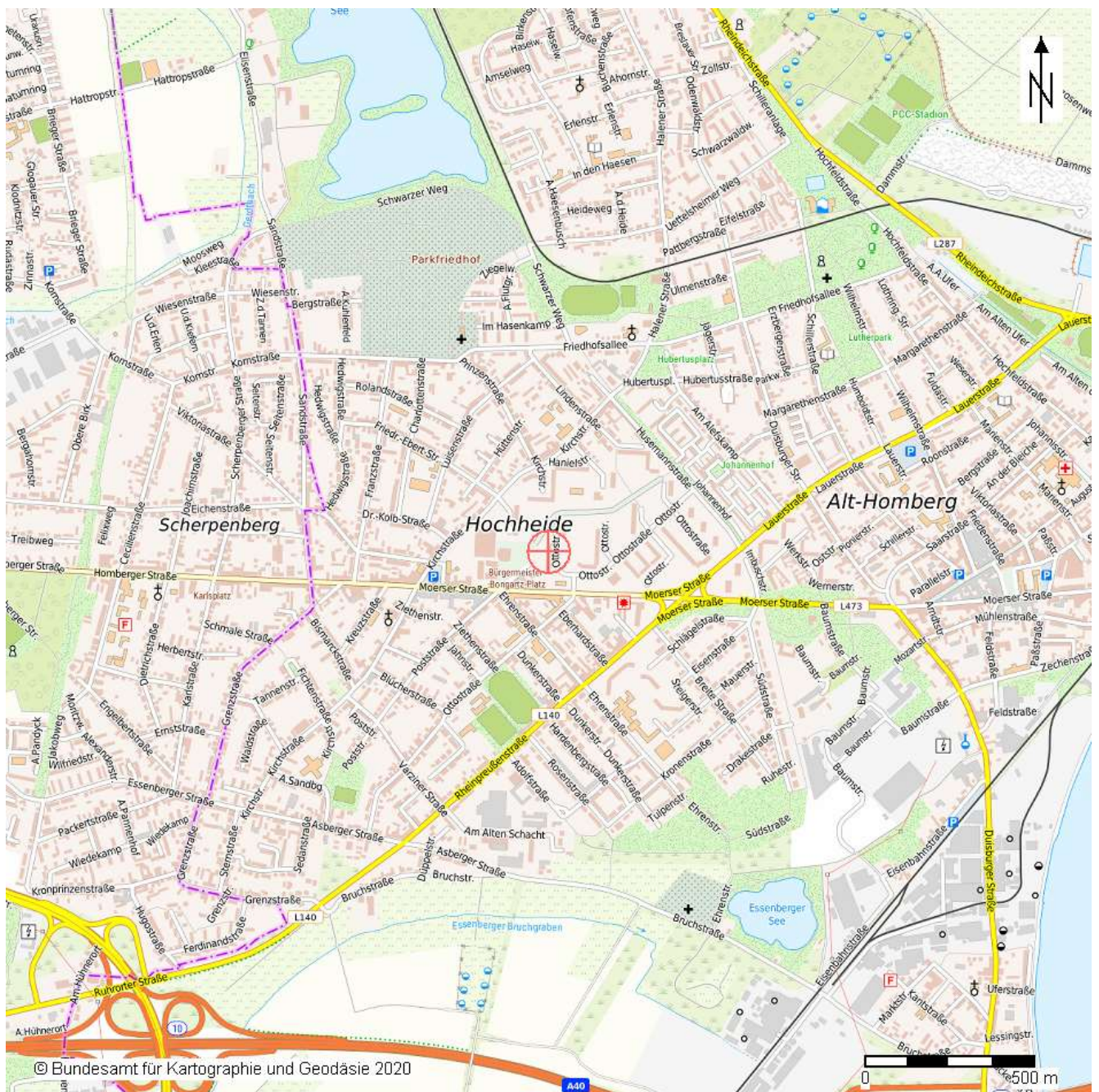
#### Flughafen:

Der Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Moerser Straße (Linien 911, 926, 929).

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

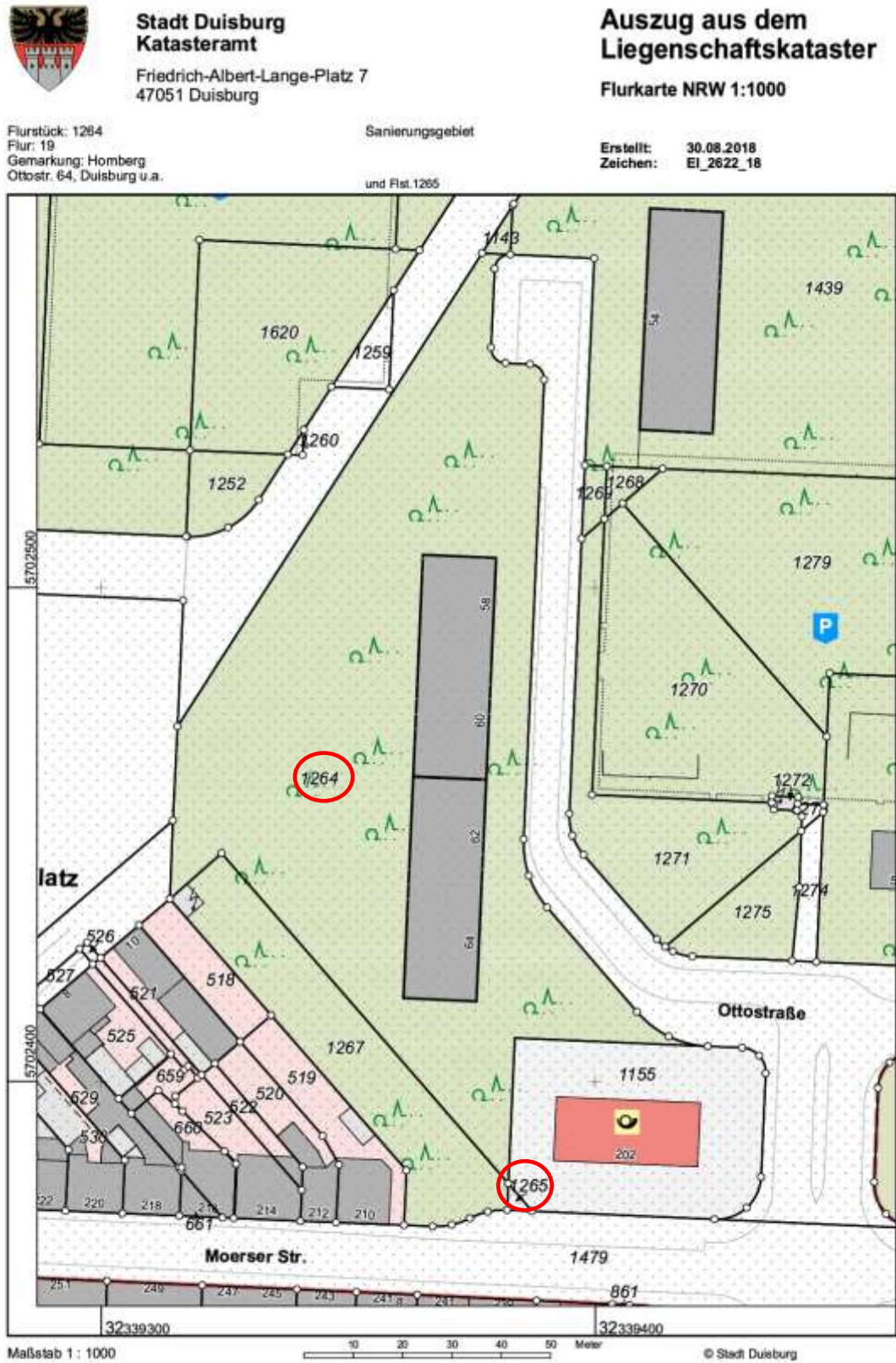


(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

innerörtliche Lage:	Das "Hochhausquartier Hochheide" befindet sich im Stadtteil Hochheide im linksrheinischen Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl. Die Entfernung zum Duisburger Stadtzentrum beträgt ca. 9 km. Die Entfernung zur Stadtgrenze Moers beträgt ca. 3 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Der Gebietscharakter wird geprägt durch sechs Hochhäuser, die jeweils über 20 Wohngeschosse mit insgesamt 1.440 Wohneinheiten (WE) verfügen. Ein Hochhaus wurde mittlerweile abgerissen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere vier- bis acht-geschossige Wohnblöcke. Abgesehen von den städtebaulichen dominanten „Weißen Riesen“ wird der Ortsteil durch eine vielseitige Baustruktur geprägt. Die Arbeitersiedlungen Johannenhof und Rheinpreußensiedlung heben sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität ab.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich um den Marktplatz Moerser Straße / Kirchstraße. Der Bereich dient in Hochheide als Nahversorgungszentrum und wurde ursprünglich als „Ladenstadt“ für das Hochhausquartier-Hochheide konzipiert.</p>
Beeinträchtigungen:	Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Wohnlage:	<p>Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.</p> <p>Bereits Mitte der 1980er Jahre hatte der ehemals bevorzugte Wohnungstyp an Beliebtheit verloren, was sich in einer geringeren Nachfrage und Wohnungsleerständen in den Hochhäusern widerspiegelte. Seit dieser Zeit sanken in Duisburg sowie in Hochheide die Bevölkerungszahlen.</p> <p>Der Ortsteil Hochheide, insbesondere im Bereich des Hochhausquartiers, gilt am Immobilienmarkt als einfache Wohnlage mit erheblichen strukturellen und sozialen Problemen. Die Anzahl der Haushalte die Transferleistungen empfangen, liegt über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Viele Gebäude befinden sich in einem vernachlässigten Gesamtzustand. Die Leerstandsquote liegt ebenfalls über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.</p>



### 3.2 Gestalt und Form



Topografie:	Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.
Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 1264 $\Rightarrow$ 8.256 m <sup>2</sup> Flurstück 1265 $\Rightarrow$ 13 m <sup>2</sup>  <u>Form:</u> Unregelmäßige Grundstücksform.

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Ottostraße.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Ottostraße ist eine öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn sowie beidseitig angelegten und plattierten Gehwegen. Im Bereich des Bewertungsobjektes wird sie zur Sackgasse mit Wendehammer. Kanalisation sowie Straßenbeleuchtung sind vorhanden.
Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten:	Es besteht ruhiger Anwohnerverkehr. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind eingeschränkt vorhanden. Auf einem Nachbargrundstück befindet sich eine nicht öffentliche Tiefgarage.
Grundstücksanschlüsse:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wasser</li><li>• Abwasser</li><li>• Strom</li><li>• Fernwärme</li><li>• Telefon</li></ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen befindet sich das zu bewertende Objekt in einem Erdbebenzonenbereich der Kategorie 0-3. Da sich die vorgenannte Zone über die gesamte Niederrheinische Bucht erstreckt, ist für das Bewertungsobjekt kein gesonderter Werteeinfluss feststellbar. Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, z. B. bezüglich Berg-

schäden oder Drängewasser wurden nicht angestellt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird zudem ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.01.2020 vor. Hiernach bestehen in Abtl. II des Grundbuchs Blatt 8335 folgende Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 4:

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund Ersuchen vom 02.04.2015 (Stadt Duisburg, 62-21 Wa) eingetragen am 06.07.2015

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg, 105 L 016-19). Eingetragen am 20.11.2019.

Lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg, 105 K 048-19). Eingetragen am 25.01.2020.

*Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unberücksichtigt. Es wird der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen.*

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nach § 136 Abs. 1 BauGB Maßnahmen in Städten und Dörfern, durch die ein Gebiet (Sanierungsgebiet) zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll, wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss. Nach Abschluss eines Sanierungsverfahrens können einerseits Bodenwerterhöhungen entstanden sein, andererseits ist die Stadt Duisburg aber berechtigt, entstandene Werterhöhungen durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Eigentümern wieder abzuschöpfen. Ob, wann und in welcher Höhe die Stadt Duisburg Ausgleichsbeträge erheben wird, ist zum Wertermittlungsstichtag unklar. Da Aufwendungen in der Zukunft aus

kaufmännischer Sicht abzuzinsen sind, verlieren sie sich zum Wertermittlungsstichtag im Rundenbereich des Verkehrswertes. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile, hat der Sanierungsvermerk zum Wertermittlungsstichtag aus sachverständiger Sicht keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

Wohnungsbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht nicht.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichner telefonisch erfragt. Demnach besteht für die zu bewertende Liegenschaft keine Eintragung.

Denkmalschutz:

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

#### 3.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die bauordnungsrechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Brandschutztechnische Bestimmungen wurden nicht geprüft.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungsstichtag Beiträge nach §§ 122 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. weitere Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen – wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Duisburg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einer Hochhauswohnanlage bebaut. Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgte im Jahr 1995. Die Häuser Ottostraße 58, 60, 62, 64 stellen wirtschaftlich eine Einheit dar.

Die zu bewertende Wohnung ist zum Stichtag leerstehend.

## 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 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

*Aufgrund der Vielzahl der innerhalb der Anlage abhängigen Verfahren wird auftragsgemäß aus Kostengründen auf die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums verzichtet. Hierzu wird auf ein ausführliches Gutachten unter dem Aktenzeichen 105 K 036-11 verwiesen, in dem auch das Gemeinschaftseigentum beschrieben ist.*

### 4.3 Beschreibung des Sondereigentums

#### 4.3.1 Fläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 18. Obergeschoss vorne/ links des Hauses Ottostraße 58.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Angabe der WEG-Verwaltung ca. 68 m<sup>2</sup>. Die Angabe wurde auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) auf Plausibilität überprüft und wird für dieses Gutachten übernommen.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die angegebene Fläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnen
- Essplatz/Küche
- Abstellraum
- Flur
- Bad
- Schlafräum
- Balkon

Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt mittleren Wohnansprüchen. Das Badezimmer ist innen liegend.
Besonnung und Belichtung:	gut

#### 4.3.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	aufgebrauchte bzw. fehlende Bodenbeläge
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Fenster:	Fenster im Alurahmen mit Zweischeibenverglasung  Dem Unterzeichner ist bekannt, dass die Fensteranlagen in den Wohnungen oftmals schadhaft sind.
Heizung:	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Türen:	einfache Holztüren
Elektroinstallationen:	wohnungstypische Elektroinstallationen mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
sanitäre Installation:	Das innen liegende Badezimmer verfügt über sanitäre Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbauwanne</li> <li>• Handwaschbecken</li> <li>• WC</li> </ul>
besondere Einrichtungen, besondere Bauteile im Sondereigentum:	keine

#### 4.3.3 Bauschäden/Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: <sup>3)</sup>	Feuchteschäden Taubenbefall Fehlende Badewannenverkleidung Fehlende Amaturen
Modernisierungsbesonderheiten:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Die Wohnung war von Schädlingsbefall betroffen. Inwieweit noch Befall besteht, konnte aufgrund des in der Wohnung noch befindlichen Mobiliars nicht abschließend geklärt werden.
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Die Wohnung befindet sich in einem nicht vermietbaren Zustand. Es besteht Renovierungsbedarf.

<sup>3)</sup> Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

#### 4.3.4 Hausgeld und Rücklagen

Hausgeld und Rücklagen:

Gemäß Angaben der WEG-Verwaltung beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 203 €.

Die Höhe des Hausgeldes und die nachhaltig erzielbare Mieten stehen in einem wirtschaftlichen Missverhältnis.

Gemäß Angabe des WEG-Verwalters vom 26.11.2019 beträgt die IST-Rückstellung per 31.12.2018 insgesamt 598.288,40.

Interessenten wird empfohlen, Informationen zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition bei der WEG-Verwaltung zu erfragen.



## 5 Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil durch den Gutachterausschuss der Stadt Duisburg

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Dem Sachverständigen liegen aufgrund einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg Vergleichspreise von Wohnungseigentumen des Teilmarktes „Weiterverkäufe“ aus den Jahren 2012 bis 2015 für das Objekt „Ottostraße 58, 60, 62, 65“ vor. Hierbei wurden Korrelationen zwischen Kaufpreis, Vermietungssituation und Geschosslage festgestellt.

Die Vergleichsfälle weisen mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum hinreichend übereinstimmende Objektmerkmale auf.

Die Wertableitung für das zu bewertende Wohnungseigentum erfolgt daher durch einen Preisvergleich gemäß § 15 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Dabei sind gemäß § 8 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Nach statistischer Bereinigung der Vergleichsdaten um Ausreißer und Extremwerte sowie Anpassung der Vergleichspreise an die zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Wertverhältnisse ergeben sich folgende Vergleichsdaten (Kauffälle über Wohnungen mit 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

## 5.2 Vergleichswertermittlung

### KV alle (68 m<sup>2</sup>)

Anzahl:	33	
MW:	<b>157</b>	€/m <sup>2</sup>
Stdabw.:	74,86	€/m <sup>2</sup>
Median:	125	€/m <sup>2</sup>
Min:	59	€/m <sup>2</sup>
Max:	309	€/m <sup>2</sup>

durchschnittlicher Vergleichspreis:		157 €/m <sup>2</sup>
Berücksichtigung der Vermietungssituation:	+ 0 %	0 €/m <sup>2</sup>
Berücksichtigung der Geschosslage	+ 0 %	<u>0 €/m<sup>2</sup></u>
Angepasster Vergleichswert		<b>157 €/m<sup>2</sup></b>

### Vergleichswertberechnung:

68 m <sup>2</sup> x 157 €/m <sup>2</sup>	10.676 €
Abzug für Bauschäden/Baumängel in der Wohnung	2.000 €
	8.676 €
<b>Vergleichswert:</b>	<u>rd. 8.700 €</u>

## 6 Verkehrswert

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums wurde mit 8.700 € ermittelt.

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 den 280/100000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Ottostraße 58, 60, 62, 64 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 18. Obergeschoss vorne/links des Hauses Ottostraße 58 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 70 bezeichnet

<i>Wohnungsgrundbuch</i>	<i>Blatt</i>	<i>lfd. Nr.</i>
Homberg	8335	1
<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstücke</i>
Homberg	19	1265, 1264

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2020 mit rd.

**8.700 €**

**in Worten: achttausendsiebenhundert Euro**

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig sein kann oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 09. April 2020



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

## **7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2020
- (2) Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2020
- (3) Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter – Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2020
- (4) Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2020
- (5) Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- (6) Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 4. Auflage 2013

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

(1) Fotodokumentation

(2) Grundrisse

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingang

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Bild 3: Treppenhaus/Fahrstühle



Bild 4: Wohnungseingangstür



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 5: Innenansicht



Bild 6: Innenansicht

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 4



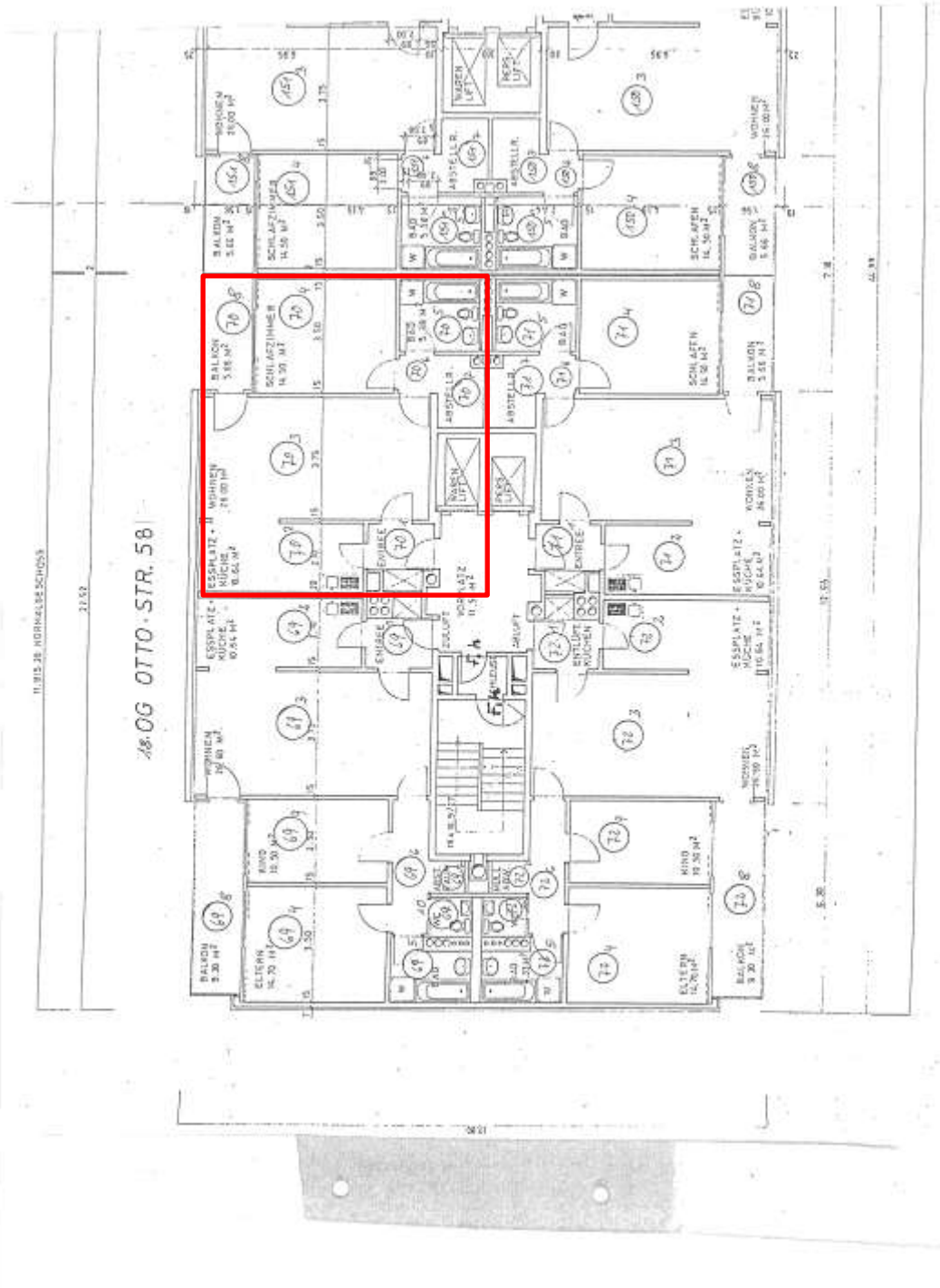
Bild 7: Balkon



Bild 8: Innenansicht

**Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse  
(im Detail abweichend und nicht maßstabgerecht)**

Seite 1 von 1



Grundriss 1: 18. Obergeschoss, SE-Nr. 70