

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: 29.04.2024
Az.: 105 K 098-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit den ehemaligen baulichen Anlagen des
St. Barbara-Hospitals bebaute Grundstück
in 47167 Duisburg, Barbarastraße 63, 65, 67, 72,
Schwester-Eutymia-Straße



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

07.02.2024 ermittelt mit rd.

569.000 €.

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	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Topografie	11
3.4	Erschließung:	12
3.5	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.6	Privatrechtliche Situation	14
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.7.2	Bauplanungsrecht	15
3.7.3	Weitere künftige Entwicklung	17
3.7.4	Bauordnungsrecht	18
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	20
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
4.2	Bauzahlen	21
4.3	Nebengebäude	21
4.4	Außenanlagen	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	22
5.1.1	Zu den herangezogenen Verfahren	23
5.1.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
5.2	Bodenwertermittlung	25
5.2.1	Wertermittlung für das Bewertungsteilbereich A - Bauland	25
5.2.2	Wert des Bewertungsteilbereich A - Bauland	26
5.3	Wertermittlung für das Bewertungsteilbereich B - Rohbauland	27
5.3.1	Bodenwertermittlung	27
5.3.2	Vergleichswertermittlung	30

5.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	30
5.3.4	Wert des Bewertungsteilbereichs B - Rohbauland	31
6	Verkehrswert	32
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
8	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein brachliegendes, mit den ehemaligen baulichen Anlagen des St. Barbara-Hospitals bebautes Grundstück im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn, östlich der Barbarastraße und nördlich der Gartenstraße.
	Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist brachliegend und weist überwiegend einen verwilderten Strauch- und Baumbewuchs auf. Teilflächen sind befestigt und dienen als Zufahrten bzw. Stellplatzflächen. Den aufstehenden Gebäuden ist keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen.
Grundstücksgröße:	15.199 m ²
Mietverhältnisse:	keine
Herschvermerke:	keine Eintragungen
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk vom 16.11.2023
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	keine
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	07.02.2024
Bodenwert:	3.609.000 €
Werteinfluss Freilegungskosten:	ca. 3.047.000 €
Verkehrswert:	569.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit abrisssreifen Gebäuden.
Objektadresse:	Barbarastraße 63, 65, 67, 72, Schwester-Eutymia-Straße 47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 1378, lfd. Nr. 30
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 22, Flurstück 803, zu bewertende Fläche_15.199 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg
	Auftrag vom 22.01.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens – Beschluss vom 15.01.2024 (Az. 105 K 098/23)
	Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	07.02.2024 (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:	07.02.2024

Umfang der Besichtigung etc.:

Das Grundstück konnte nur außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden. Die aufstehenden Gebäude wurden nicht begangen. Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage.

Ein Risikoabschlag für die nicht mögliche Begehung des Grundstücks wird nicht vorgenommen. Bietinteressenten wird vor Vermögensdisposition empfohlen, wenn möglich eine eingehende Besichtigung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude vorzunehmen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 105 K 098/23) vom 15.01.2024
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Hamborn, Blatt 1378 (Amtlicher Ausdruck vom 16.11.2023)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 19.04.2024 (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 Ortsbaurecht, Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Städtebaulicher Vertrag** (Stadt Duisburg/WBD-AöR) über Erschließungsleistungen vom 18./19.09.2019
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen; **59 Bände**)

- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den xxxxxx 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 Unterzeichner 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 15.01.2024 beauftragt, gemäß § 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 mehr geführt. Die aufstehenden Gebäude stehen leer.
- 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 24.01.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand 31.12.2023) 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 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

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 März 2024 rd. 12,9 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 6,0 %).

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 verkehrstechnische Anbindung des Wertermittlungsgrundstücks an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist wie folgt gegeben und kann als gut bewertet werden.

Kreisstraßen

K 10 (Amsterdamer Str./Gartenstr./Wiener Str.) unmittelbar angrenzend

K 35 (Obermarxloher Straße) in ca. 500 m

Autobahnanschlüsse:

- A 42 – AS Duisburg-Neumühl in 0,8 km Entfernung
- A 59 – Kreuz Duisburg-Nord in ca. 1,9 km Entfernung
- A 3 – Kreuz Oberhausen-West in ca. 3,0 km Entfernung

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10 km Entfernung

Flughafen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in etwa 30 km Entfernung, der Airport Weeze ist in ca. 59 km zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Duisburg wird überwiegend von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) betrieben.

Folgende ÖPNV-Verbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Wertermittlungsgrundstück:

- Haltestelle "Barbarastraße"
DVG-Linie 908 (DU-Hamborn – Obermarxloh – DU-Neumühl – OB-Buschhausen – OB-Sterkrade)
- Haltestelle "Gartenstraße"
DVG-Linie 909 (DU-Obermeiderich – Meiderich – Beeck – Hamborn – Marxloh – Röttgersbach – Neumühl – DU-Obermeiderich)
DVG-Linie 910 (DU-Obermeiderich – Neumühl – Obermarxloh –

Marxloh – Hamborn – DU-Meiderich)

- Haltestelle “Konrad-Adenauer-Ring”
DVG-Linie 909 (DU-Obermeiderich – Meiderich – Beeck – Hamborn – Marxloh – Röttgersbach – Neumühl – DU-Obermeiderich)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt östlich der Barbarastraße und nördlich der Gartenstraße im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn und bildet das Gelände des ehemaligen St. Barbara-Hospitals.

Das Grundstück ist Bestandteil eines größeren, in der Entwicklung befindlichen Areals. Neben dem gegenständlichen Grundstück bestehen vor dem Zwangsversteigerungsgericht auch weitere Parallelverfahren hinsichtlich der restlichen Flächen des ehemaligen St. Barbara Hospitals.

Der Ortsteil Neumühl hat eine Fläche von 4,73 km² und grenzt im Norden an die Kleine Emscher, im Osten an die A3 bzw. die Nachbarstadt Oberhausen, im Süden an die A42 (Emscherschnellweg) bzw. den Ortsteil Mittelmeiderich und im Westen Übergangslos an die Ortsteile Alt-Hamborn und Obermarxloh. Der Stadtbezirk Hamborn ist mit 77.520 Einwohnern der drittgrößte Stadtbezirk Duisburgs und weist mit 28.097 Nichtdeutschen einen Ausländeranteil von 36,2 % auf. Der Ortsteil Neumühl ist mit 18.244 Einwohnern der zweitgrößte der fünf Ortsteile des Stadtbezirks Hamborn und liegt mit einem Ausländeranteil von 21,5 % unter dem Gesamtanteil der Stadt Duisburg von 25,2 %. (Stand: 31.12.2023).

Mit dem ca. 800 m entfernten Nebenzentrum “Lehrerstraße” und der Fußgängerzone “Holtener Straße” mit Marktplatz sind in Neumühl Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Auch die medizinische Versorgung und das Bildungsangebot sind durch Ärzte, Schulen und Kindergärten gesichert.

Als Naherholungsgebiete dienen zum einen der ca. 1,2 km bzw. 1,7 km entfernte Freizeit- und Sportpark Neumühl (Iltispark), der Neumühler “Heinrich-Hamacher-Sportpark” sowie die umliegenden Naherholungsgebiete wie das Gebiet “Mattlerbusch” im nördlich angrenzenden Ortsteil Röttgersbach. Der südwestlich gelegene Landschaftspark Duisburg-Nord ist in ca. 2,6 km erreichbar.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird durch das ehemalige und derzeit leerstehende “St. Barbara-Hospital”, ein Altenheim sowie eine denkmalgeschützte Zechenhaussiedlung geprägt.

Beeinträchtigungen:

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

Der Umgebungslärm im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks beträgt im Durchschnitt für den Straßenverkehr (24 h) in den Bereichen

Gartenstraße

L-den > 60... <= 65 dB(A)

L-den > 65... <= 70 dB(A)

L-den > 70... <= 75 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 21.03.2024)

(Anlage 5)**3.1.3 Beurteilung der Lage**

Beurteilung der Wohnlage:

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagekarte 2023 ist die Wohnlage als "mittel" zu beurteilen.

Danach ist die Wohnlage "mittel" wie folgt definiert:

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

(Anlage 6)**3.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück.

Straßenfronten:

Barbarastraße ca. 73,4 m

Gartenstraße ca. 90,3 m

Grundstück Größe:Flurst. Nr.: 803 15.199 m²

Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 3**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben und mit den baulichen Anlagen des ehemaligen „St. Barbara-Hospitals“ bebaut sowie mit einem Bauzaun eingefriedet.

3.4 Erschließung:

Erschließung:

Die "äußere" Erschließung des Grundstücks erfolgt sowohl über die Barbarastraße im westlichen Grundstücksbereich als auch über die südlich gelegene Gartenstraße.

Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene "innere Erschließung" über die "Planstraßen 1 und 2" ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Barbarastraße

öffentliche Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Gartenstraße

öffentliche Straße mit deutlichem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

Barbarastraße

asphaltierte Fahrbahn;

beidseitig angelegte gepflasterte Gehwegflächen;

Kanalisation und Beleuchtung;

einseitig bestehender großkroniger Baumbestand als Straßenbegleitgrün.

Gartenstraße

asphaltierte Richtungsfahrbahnen;

beidseitig angelegte, mit Betonsteinpflaster befestigte Gehweg- und Radwegflächen;

Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen;

einseitig bestehender großkroniger Baumbestand als Straßenbegleitgrün.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Von Seiten des Wertermittlungsgrundstücks besteht ein Überbau auf das nördlich angrenzende Grundstück „Barbarastraße 73 / Bastenstraße 16“.

Weitere 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 Wertermittlungsgrundstück in einem Gebiet mit folgendem Merkmal:

- Gasaustritt in Bohrungen

(Anlage 7)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 30.01.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen erfasst.

Das Flurstück 803 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara". Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden Untersuchungen durchgeführt, um im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Gebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Boden gewährleisten zu können.

Es wurden im Zuge der Untersuchungen Auffüllungen mit mineralischen Fremdbeimengungen zwischen 0,9 m bis max. 3,5 m u. GOK aufgeschlossen. Die Untersuchungen für das angefragte Flurstück ergaben Schadstoffbelastungen vor allem mit PAK die noch weiter eingegrenzt werden müssen.

Um im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Gebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Boden gewährleisten zu können, wurde ein Bodenmanagementkonzept erstellt, welches den Umgang mit belasteten Böden und Auffüllungen und Anforderungen an die Sanierung der PAK-Belastung regelt sowie Anforderungen an den zukünftigen Oberboden beschreibt.“

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.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

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 Auszug vom 16.11.2023 des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 1378 vor. Hier-nach bestehen in Abteilung II bzgl. des Wertermittlungsgrund-stücks folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 6 zu Flurstück 803 tlw.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Du-isburg dahin, dass die Stadt Duisburg das Recht hat, in dem be-lasteten Grundstück den dort vorhandenen Abwasserkanal zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern und die belastete Grundstücksteilfläche nach Voranmeldung beim Grundstücksei-gentümer zu betreten und zu benutzen, auch durch bevollmäch-tigte Dritte. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Eingetragen am 8. September 1987.

Lfd. Nr. 7 zu Flurstück 803 tlw.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtwerke Du-isburg Aktiengesellschaft in Duisburg dahin, dass die Stadtwerke Duisburg Aktiengesellschaft berechtigt ist, auf dem belasteten Grundstück für die Dauer der öffentlichen Energie- und Wasser-versorgung Versorgungsleitungen zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sowie das Grundstück zur Vornahme von Arbei-ten nach Voranmeldung beim Grundstückseigentümer zu betre-ten und zu befahren. Die Leitungen und der Schutzstreifen dür-fen nicht überbaut werden und müssen stets zugänglich sein. Eingetragen am 8. September 1987.

Lfd. Nr. 8 zu Flurstück 803 tlw.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtwerke Du-isburg AG dahin, dass die Rheinisch-Westfälische Elektrizitäts-werk Aktiengesellschaft in Essen (RWE) berechtigt ist, das be-lastete Grundstück für die Verlegung, den Betrieb und die Unter-haltung von Stromversorgungskabeln und ihrem Zubehör in An-spruch zu nehmen und nach Voranmeldung beim Grundstücks-eigentümer betreten zu lassen. In einem Streifen von 2,50 m Breite ist die Errichtung von Bauwerken oder die Durchführung von leitungsgefährdenden Arbeiten nicht gestattet. Das Setzen von Bäumen und Sträuchern im Schutzstreifenbereich ist nicht erlaubt mit Ausnahme der Einsaat von Rasen oder der Bepflan-zung mit flachwurzelnenden Bodendeckern. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Eingetragen am 8. September 1987.

Lfd. Nr. 12

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 08.11.2023 (AZ: 105 K 98/23). Eingetragen am 16.11.2023.

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Ver-kehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nach-folgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

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

Herrschervermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Wertermittlungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 05.12.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.
Denkmalschutz:	Durch den Unterzeichner wurde die Denkmalliste (Bau-, Bodendenkmäler, Denkmalbereiche) der Stadt Duisburg unter https://opendata-duisburg.de/dataset/denkmalliste am 03.04.2024 abgerufen. Danach ist das Wertermittlungsgrundstück nicht in der Denkmalliste eingetragen, allerdings grenzt es unmittelbar an eine denkmalgeschützte Siedlung. Hieraus könnten bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben entstehen.

3.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Wohnbauflächen (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.</p> <p>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.</p> <p>(Anlage 8)</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Das Wertermittlungsgrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 15.10.2020 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" der Stadt Duisburg.</p> <p>Dieser enthält für das Grundstück folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen mit Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) sowie öffentliche Verkehrsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich -) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.</p>

ca. 8.061 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

MU	= Urbanes Gebiet
III-VII	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,8	= Grundflächenzahl (GRZ)
GH max. 54,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

und

MU	= Urbanes Gebiet
I	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH max. 31,5 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

ca. 2.476 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

WA 3.1	= Allgemeines Wohngebiet
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
FD	= Flachdach (Dachneigung <= 5°)
GH max. 39,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

ca. 1.874 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

WA 4.1	= Allgemeines Wohngebiet
IV-V	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,6	= Grundflächenzahl (GRZ)
2,5	= Geschossflächenzahl (GFZ)
G	= geschlossene Bauweise
FD	= Flachdach (Dachneigung <= 5°)
GH max. 45,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

ca. 222 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

WA 1	= Allgemeines Wohngebiet
III-V	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,6	= Geschossflächenzahl (GFZ)
FD	= Flachdach (Dachneigung <= 5°)
GH max. 46,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

Öffentliche Verkehrsflächen (überschlägig graphisch ermittelt)

ca. 291 m²
Planstraße 2

ca. 679 m²
Planstraße 3

ca. 1.597 m²
Planstraße 4

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Darüber hinaus bestehen weitere textliche Festsetzungen.

(Anlage 9)

Weitere Einzelheiten zum Bebauungsplan (Begründung, Umweltbericht, Zusammenfassende Erklärung) können dem Geoportal der Stadt Duisburg (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan>) entnommen werden. Bietinteressenten wird empfohlen, sich hierzu vor Vermögensdisposition ausführlich auseinanderzusetzen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsgrundstück weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

3.7.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

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

3.7.4 Bauordnungsrecht

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

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Hierzu gehört insbesondere der Entwicklungszustand gemäß § 5 ImmoWertV.

Unter Entwicklungszustand i. S. d. ImmoWertV versteht man die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand **sowohl als baureifes Land** (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) als auch als **teilweise erschlossenes ungeordnetes Rohbauland** (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV) für ein „Wohngebiet“ und „Urbanes Gebiet (MU)“.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 25.01.2024 ist der Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) ist ebenfalls gezahlt.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

Hinweis:

Es besteht ein städtebaulicher Vertrag über Erschließungsleistungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch über die Herstellung von sieben Erschließungsanlagen in Duisburg-Neumühl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" zwischen der Stadt Duisburg und den Wirtschaftsbetrieben Duisburg – Anstalt des öffentlichen Rechts (WBD – AöR) und einem Erschließungsträger (**im dem durch die Stadt Duisburg überlassenen vorliegenden Vertrag ist der Name des Erschließungsträgers geschwärzt**).

Auszüge:

Nach dem Vertrag beabsichtigt der Erschließungsträger im Ortsteil Neumühl einen Bereich zwischen der Basten-, Dörnberg-, Garten, Obermarxloher-, Schroer- und Barbarastraße mit Wohnhäusern (ca. 391 Wohnungseinheiten) und den erforderlichen Stellplätzen zu bebauen.

Entlang der Gartenstraße werden vier- und fünfgeschossige Gebäude entstehen. Im weiteren Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung vorherrschen.

“Das Erschließungsgebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1244 -Neumühl- ”St. Barbara“.

Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass nach der Investitionsplanung der Stadt und der WBD – AöR die Herstellung der für die Bebauung notwendigen Erschließungs- und Abwasseranlagen in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist. Mit dem Bau der Häuser will der Erschließungsträger jedoch kurzfristig beginnen.

Der Erschließungsträger hat deshalb der Stadt und den WBD – AöR angeboten, die für die Erschließung notwendigen Erschließungsanlagen und die Abwasseranlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages herzustellen.

Eine zügige Erschließung liegt im Interesse aller Vertragsparteien.

Zur Sicherung und Finanzierung der Erschließung wird dieser Vertrag geschlossen.”

“ § 1 Gegenstand des Vertrages

1.1 Die Stadt und die WBD – AöR übertragen nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Herstellung der im beigefügten Übersichtplan, Anlage 1 des Vertrages, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rot gekennzeichneten Erschließungsanlagen mit den Abwasseranlagen auf den Erschließungsträger.

1.2 Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1244 -Neumühl- ”St. Barbara“ genannten Maßnahmen:

§ 6 Altlasten

§ 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

§ 8 Artenschutz.

1.3 Der Erschließungsträger führt alle Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung bis zum 31.12.2024 durch.”

Bei der Frage, inwieweit dieser Vertrag auch für einen neuen Grundstückseigentümer Gültigkeit besitzt, handelt es sich um eine Rechtsfrage. Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens wird dringend empfohlen, diese Rechtsfrage mit der Stadt Duisburg im Vorfeld einer Vermögensdisposition zu klären.

Der Vertrag wurde dem Gericht ebenfalls 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 im westlichen Bereich mit II – V geschossigen baulichen Anlagen des ehemaligen „St. Barbara-Hospitals“ bebaut.

Sämtliche Gebäudeteile sind zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Im Dachgeschoss des Hauptgebäudes besteht ein erheblicher Brandschaden. Den aufstehenden Gebäuden wird keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen.

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 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind grafisch mit TIM-online ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Drittverwendern des Gutachtens wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Barbarastr. 63-65 /Barbarastr. (II-IV-geschossig)

Bebaute Fläche:	ca. 4.883 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI)	ca. 89.000 m ³

4.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (überwiegend durch provisorischen Bauzaun)

Neben den noch vorhandenen baulichen Anlagen des leerstehenden ehemaligen St Barbara Altenheims und eines Wohnhauses sowie weiterer kleinerer Nebengebäude weist das Grundstück noch mit Betonsteinpflaster befestigte Teilflächen auf. Das übrige Grundstück liegt brach und ist mit erheblichem Wildwuchs bewachsen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Den aufstehenden baulichen Anlagen (ehemaliges „St. Barbara-Hospital“) ist zum Stichtag keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen. Es handelt sich um ein ehemaliges Zweckgebäude mit geringer Drittverwendungsmöglichkeit, das zudem noch mit einem Brandschaden behaftet ist. Wirtschaftliche Aufwendungen zu einer Wiederherstellung der Nutzbarkeit bzw. Vermietungsmöglichkeit stehen im Missverhältnis zu den danach marktüblich zu erzielenden Mieten.

Die Wertermittlung wird daher auf einen Abriss der aufstehenden Gebäude und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abgestellt.

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	1378	30	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	22	803	15.199 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung aus wertermittlungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (siehe Grafik). Bei diesen Bewertungsteilbereichen handelt es sich um nicht selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Es wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtgrundstücks ausgewiesen.

Bewertungsteilbereichsbezeichnung	unterstellte künftige Bebauung	Fläche
A - Bauland	Wohngebäude	1.874 m ²
B - Rohbauland	Wohn- und Geschäftsgebäude	13.325 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen:		15.199 m ²



5.1.1 Zu den herangezogenen Verfahren

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.1.2 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).

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 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 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Wertermittlung für das Bewertungsteilbereich A - Bauland

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für das ehemalige Krankenhausgelände wurde bisher durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg kein eigener Bodenrichtwert ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 20420 (Rügenstraße Höhe Hs.Nr. 23 - (347570/5707143) - Mehrfamilienhäuser) **185 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-VIII
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	1.874 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.02.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Zone Nr. 20420 (Rügenstraße Höhe Hs.Nr. 23 - (347570/5707143) - Mehrfamilienhäuser)	vergleichbar	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (Allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 185,00 €/m ²	
WGFZ	1,0	2,5	× 1,64	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.874	× 1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zahl der Vollgeschosse	II-VIII	III	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	303,40€/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	303,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	303,40 €/m²	
Fläche		×	1.874 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	568.571,60 € rd. 569.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **569.000 €**.

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

Die Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

E3

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,50	1,64
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient_(Bewertungsobjekt) / Koeffizient_(Vergleichsobjekt) = 1,64

5.2.2 Wert des Bewertungsteilbereich A - Bauland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **569.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Bewertungsteilbereich A - Bauland wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

569.000 €

ermittelt.

5.3 Wertermittlung für das Bewertungsteilbereich B - Rohbauland

5.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 20420 (Rügenstraße Höhe Hs.Nr. 23 -(347570/5707143) - Mehrfamilienhäuser)) **185 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-VIII
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	ungeordnetes Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	tlw. MU (Urbanes Gebiet), tlw. WA (Allgemeines Wohngebiet) u. tlw. Öffentliche Verkehrsflächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,0 (unterstellt)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III und III-VII
Grundstücksfläche (f)	=	13.325 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.02.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Zone Nr. 20420 (Rügenstraße Höhe Hs.Nr. 23 - (347570/5707143) - Mehrfamilienhäuser)	vergleichbar	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	tlw. MU (Urbanes Gebiet), tlw. WA (Allgemeines Wohngebiet) u. tlw. Öffentliche Verkehrsflächen	× 1,05	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 194,25 €/m ²	
WGFZ	1,0	2,2	× 1,52	E5
Fläche (m ²)	keine Angabe	13.325	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	ungeordnetes, tlw. erschlossenes Rohbauland	× 1,00	
Zahl der Vollgeschosse	II-VIII	II-III und III-VII	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 295,26 €/m ²	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			= 295,26 €/m²	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (5 %)	- 14,76 €/m ²	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	= 280,50 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %	× 0,925	E 20
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 259,46 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (5 %)	- 12,97 €/m ²	

relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	246,49 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor (1/(1+z) ⁿ) n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %	×	0,925	E 20
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	228,00 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor (1/(1+z) ⁿ) n = 0 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %	×	1,000	
relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	=	228,00 €/m²	

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	228,00 €/m²	
Fläche	× 13.325,00 m ²	
Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	= 3.038.100,00 € <u>rd. 3.040.000 €</u>	

Der **Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **3.040.000 €**.

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

Die Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

E3

Aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan als teilweises "Urbanes Gebiet (MU)" sowie auch als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ist aus Sicht des Unterzeichners ein Zuschlag von 5 % vertretbar.

E5

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,2	1,52
Vergleichsobjekt	1,0	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient_(Bewertungsobjekt) / Koeffizient_(Vergleichsobjekt) = 1,52

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt keine Geschossflächenzahl für die künftigen überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Die zugrunde gelegte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde unter Berücksichtigung der grafisch ermittelten überbaubaren Grundstücksflächen und einer angenommenen durchschnittlichen viergeschossigen Bebauung als gewichtetes Mittel ermittelt.

E20

Die Wartezeit bis zur Zulässigkeit einer baulichen und sonstigen Nutzung ist ein wesentlich wertbestimmendes Merkmal für das werdende Bauland.

Bis zur Sicherung der Erschließung und dem Abschluss der Bodenordnung sind bauliche Vorhaben noch nicht zulässig. Es entstehen – trotz i.d.R. steigender Bodenwerte – Zinsverluste für das in den Grunderwerb investierte Kapital.

Der Preis/Wert für den Erwerb des Grundstücks ist deshalb über die geschätzte Wartezeit n bis zur Sicherung der Erschließung und dem Abschluss der Bodenordnung (d. h. dem Beginn der baulichen Nutzbarkeit) abzu- zinsen.

5.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Rohbauland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.040.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.040.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.040.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	3.043.000,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €

5.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	- 3.043.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand - 3.043.000,00 € 	

Ermittlung des Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand

Freilegungskosten und sonstiger Aufwand		3.560.000,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$		
bei $z = 4,00\%$ Abzinsungszinssatz	×	0,8548
und $n = 4,00$ Jahren Restnutzungsdauer		
Werteinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand	=	3.043.088,00 €
rd.		- 3.043.000,00 €

Die Höhe der Abrisskosten liegt laut Angaben in der Fachliteratur in der Regel in einer Bandbreite von 30 bis 40 €/m³ inklusive Abfuhr und Entsorgung (Quelle: Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr, Grundstücksmarktbericht 2022, Seite 27).

Die Recherche bei entsprechenden Fachfirmen ergab jedoch teilweise sehr widersprüchliche Abrisskosten. Dies wird insbesondere damit begründet, dass eine pauschale Kostenangabe heutzutage kaum noch möglich ist. So spielen insbesondere folgende Faktoren eine zunehmende Rolle bei der Höhe der Abrisskosten:

- örtliche Straßengegebenheiten (enge Straßen müssen unter Umständen zeitweise ganz gesperrt werden)
- Nachbarbebauung (muss unter Umständen abgestützt werden)
- Möglichkeit des maschinellen Abbruchs (gegenüber einem manuellen Abbruch wesentlich kostengünstiger)
- Entsorgung (z. B. kostenintensive Entsorgung von schadstoffbelasteten Stoffen, eventuelle Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung)
- Entfernung zu Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien)

Die genannten Punkte stellen nur einige Einflussfaktoren dar, an denen jedoch deutlich wird, dass ein Ansatz für Abrisskosten hier nur grob überschlägig erfolgen kann.

Drittverwendern des Gutachtens wird empfohlen, die Abrisskosten vor Vermögensdisposition genau kalkulieren zu lassen.

5.3.4 Wert des Bewertungsteilbereichs B - Rohbauland

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

Der Vergleichswert ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen negativen Wert.

Die Verkehrswertermittlung kennt grundsätzlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine negativen Werte. Der Wert für das Bewertungsteilbereich B - Rohbauland wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 symbolisch mit

1 €

ermittelt.

6 Verkehrswert

In einzelne Bewertungsteilbereiche aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche orientieren.

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

Die Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Bewertungsteilbereich	derzeitige Nutzung/Bebauung	Teilfläche	Wert des Bewertungsteilbereichs
A - Bauland	unbebaut	1.874 m ²	569.000 €
B - Rohbauland	abbruchreife bauliche Anlagen	13.325 m ²	1 €
		15.199 m ²	569.001 €

Der Verkehrswert für das mit abrisssreifen baulichen Anlagen bebaute Grundstück in 47167 Duisburg, Barbarastraße 63, 65,67, 72 / Schwester-Eutymia-Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	1378	30
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	22	803

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan tlw. als „baureifes Land“ und tlw. als „Rohbauland“ i. S. d. § 3 Abs. 3 u. 4 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

569.000 €

in Worten: fünfhundertneunundsechzigtausend 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 29.04.2024



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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der 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 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks
- Anlage 4: Orthophoto mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks
- Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 6: Auszug aus der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg
- Anlage 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht „Barbarastraße 67“ aus westlicher Richtung



Bild 2: Ansicht „Barbarastraße. 67“ aus südlicher Richtung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht des ehemaligen St. Barbara-Hospitals aus östlicher Richtung



Bild 4: Ansicht Brandschaden

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

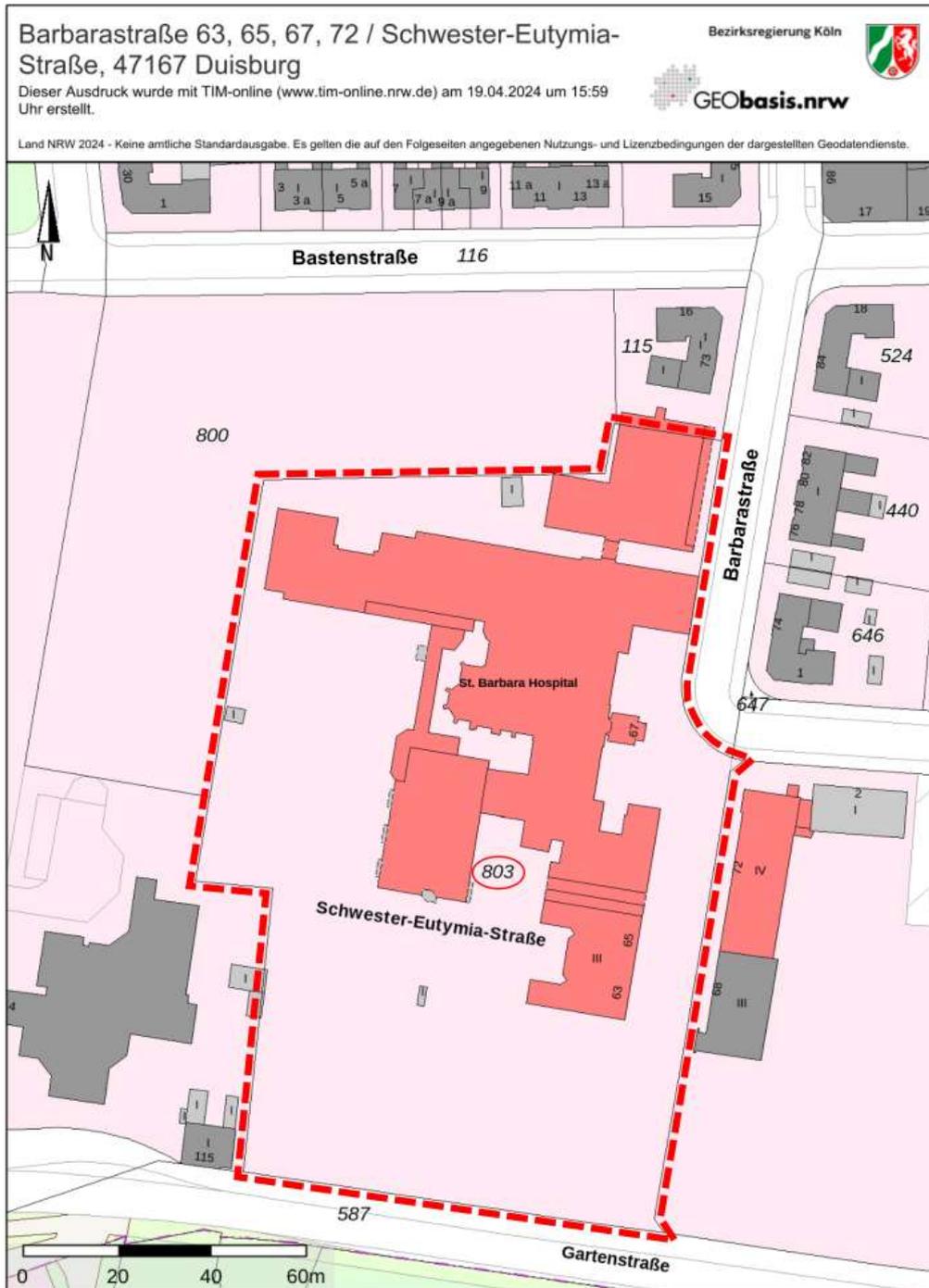
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks

Seite 1 von 1



Quelle: TIM-online / Eigene Darstellung

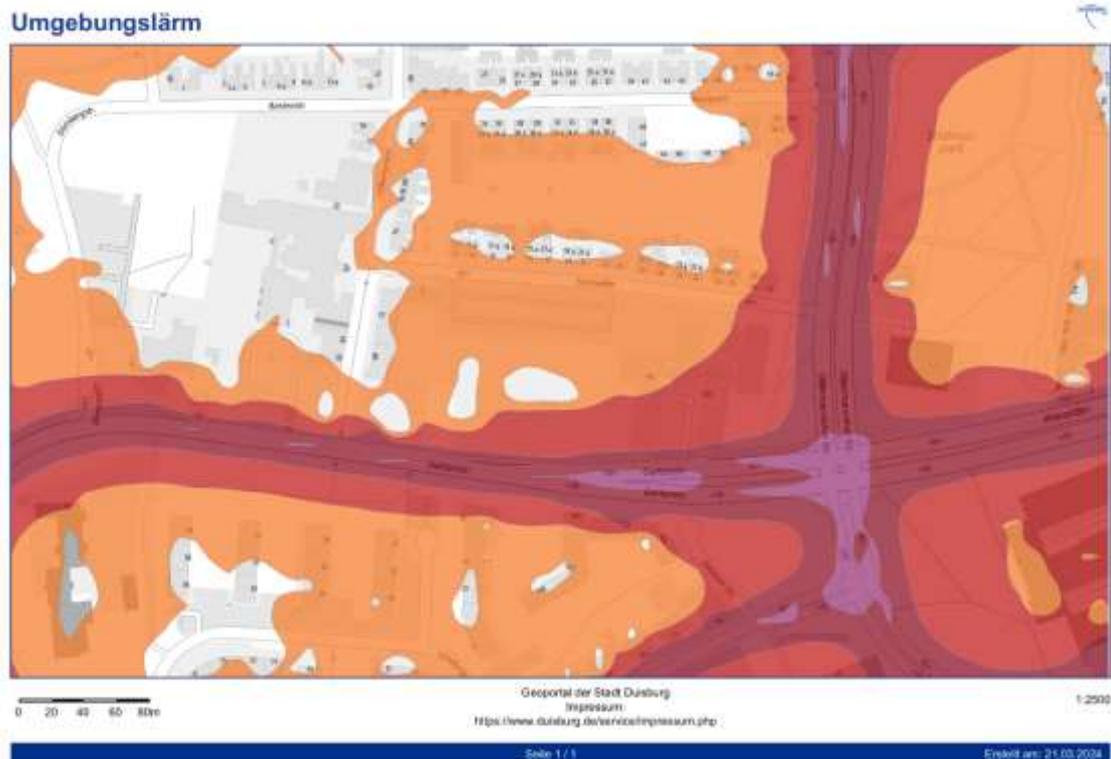
Anlage 4: Orthophoto mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks

Seite 1 von 1

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

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

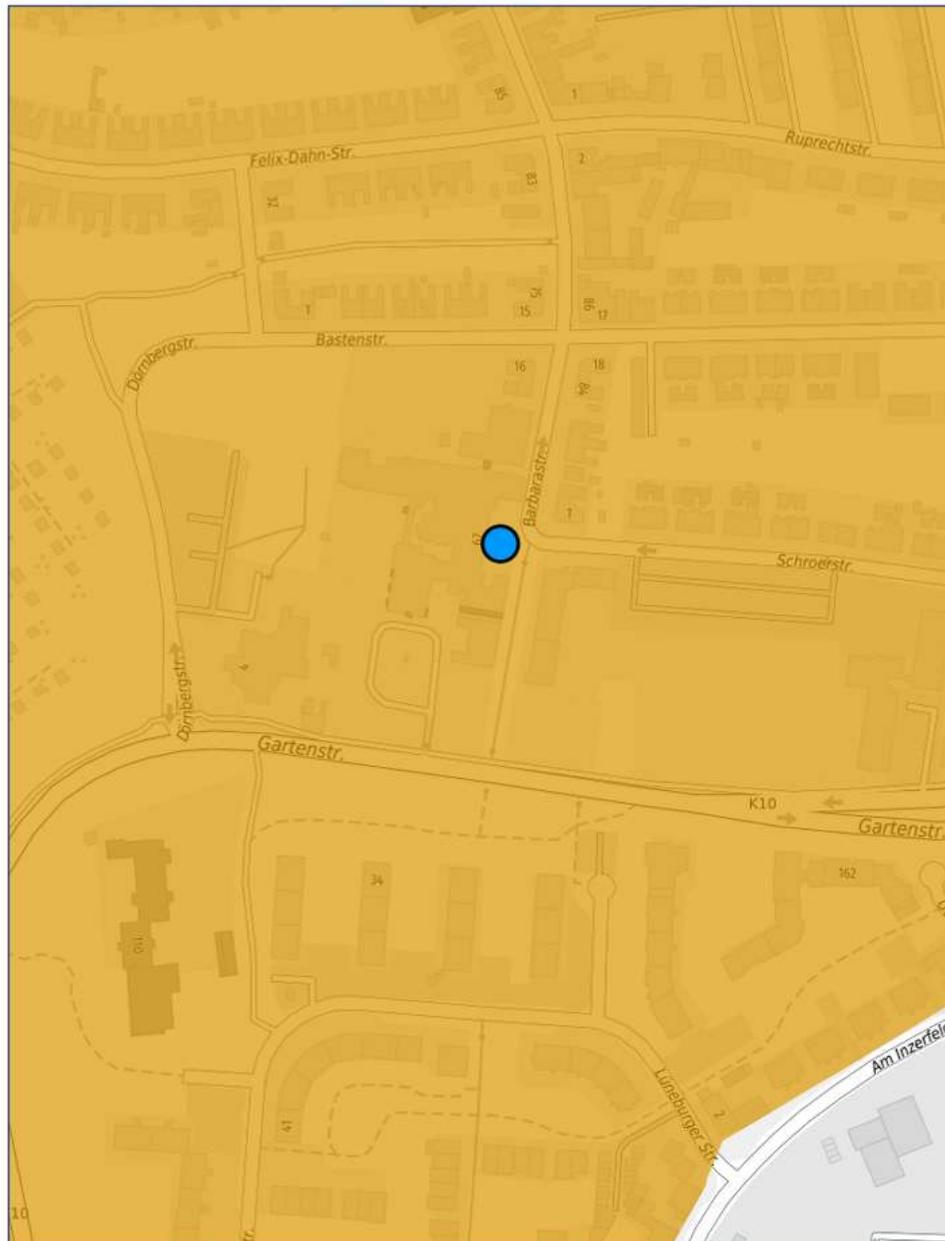
Seite 1 von 1

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

Anlage 6: Auszug aus der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg

Seite 1 von 1

Auszug aus der Wohnlagenkarte



0 20 40 60 80m

Geoportal der Stadt Duisburg
Impressum:
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php>

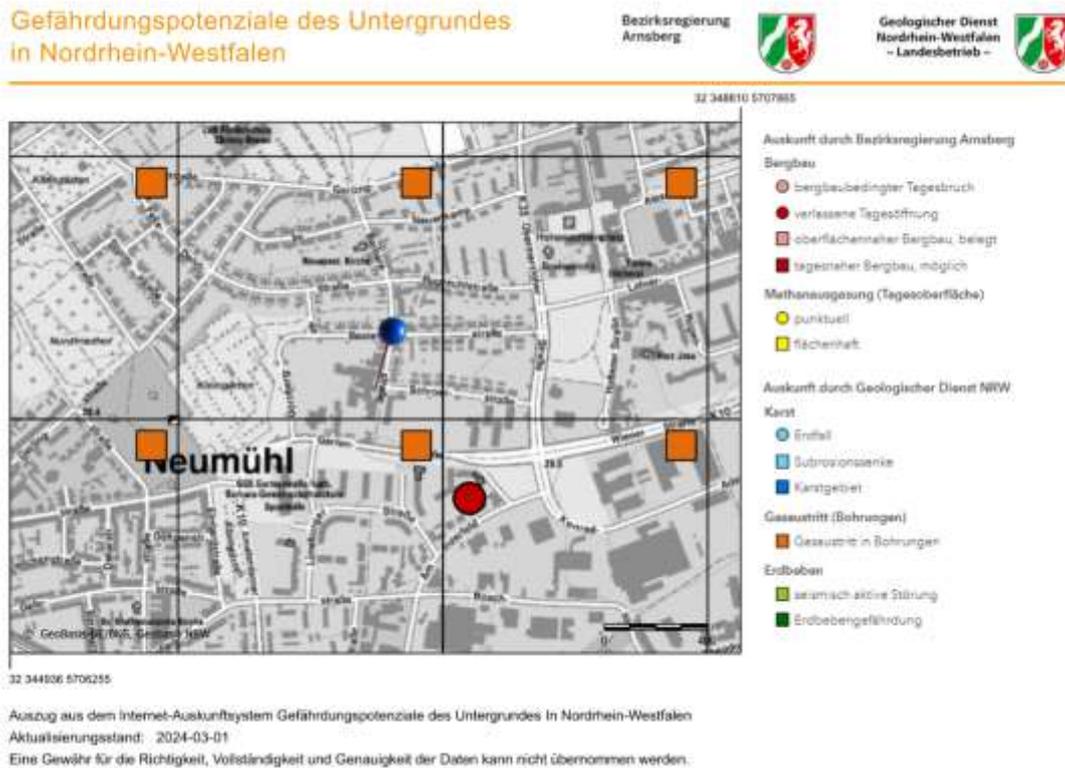
1:2500

Seite 1 / 1 Erstellt am: 23.04.2024

Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg

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

Seite 1 von 1



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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg

Seite 1 von 1



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

Anlage 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks

Seite 1 von 1



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