

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
Zwangsvorsteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 29. April 2024
Az.: 105 K 099-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für **das tlw. bebaute bzw. brachliegende Grundstück**
in 47167 Duisburg, Barbarastr. 73 / Bastenstr. 16 und Bastenstr.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.02.2024 ermittelt mit rd.

1.443.000 €.

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	Straßenart, Baugrund etc.	12
3.6	Privatrechtliche Situation	14
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.7.2	Bauplanungsrecht	15
3.7.3	Weitere künftige Entwicklung	17
3.7.4	Bauordnungsrecht	17
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
4.2	Bauzahlen	20
4.3	Nebengebäude	20
4.4	Außenanlagen	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	21
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Bauland	21
5.2.1	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	21
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
5.3.2	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück A - Bauland	23
5.3.3	Vergleichswertermittlung	25
5.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	25
5.3.5	Wert des Teilgrundstücks A - Bauland	26

5.4	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B - Rohbauland	27
5.4.1	Vergleichswertermittlung	30
5.4.2	Wert des Teilgrundstücks B - Rohbauland	30
6	Verkehrswert	31
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
8	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein überwiegend brachliegendes, im nordwestlichen Grundstücksbereich mit einem ehemaligen Wohnhaus bebautes Grundstück im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn südlich der Bastenstraße und westlich der Barbarastraße.
	Südwestlich des Grundstücks befinden sich die leerstehenden baulichen Anlagen des ehemaligen „St. Barbara-Hospitals“.
	Die nicht überbaute Grundstücksfläche weist überwiegend einen verwilderten Strauch- und Baumbewuchs auf. Teilflächen sind befestigt und dienen als Zufahrten bzw. Stellplatzflächen.
Grundstücksgrößen:	Flurstück 115 = 783 m ² Flurstück 800 = 6.990 m ² Gesamt: 7.773 m ²
Mietverhältnisse:	keine
Herschvermerke:	keine Eintragungen
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Bergschadenverzicht auf Flurstück 115 Zwangsversteigerungsvermerk vom 24.11.2023
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung für das Flurstück 115; eine Eintragung für das Flurstück 800 (Baulastenblattes Nr. 492)
Altlastensituation:	Im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg nicht erfasst
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	07.02.2024
Bodenwert:	Flurstück 115 = 147.000 €
Werteinfluss Freilegungskosten:	Flurstück 115 = 44.200 € ----- 102.800 € rd. 103.000 € Flurstück 800 = 1.340.000 €
Verkehrswert (gesamt):	1.443.000 €
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:	Barbarastr. 73/Bastenstr. 16; Bastenstr.47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt15382, lfd. Nr. 2 und 4
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 22, Flurstück115, zu bewertende Fläche 783 m ² Gemarkung Hamborn, Flur 22, Flurstück 800, zu bewertende Fläche 6.990 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 Auftragschreibens)
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 099/23) 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.:	<p>Das Grundstück konnte nur außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden. Die aufstehenden Gebäude wurden nicht begangen. Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage.</p> <p>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.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 105 K 099/23) vom 15.01.2024• Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 15382 (Amtlicher Ausdruck vom 23.11.2023) <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 05.04.2024 (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 Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 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. 6,1 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 804 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 2023 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau- und Dynamikranking die Plätze 70 und 66. Beim Nachhaltigkeitsindex belegte die Stadt den Platz 70. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (zz. 515 %), 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. 300 m

Autobahnanschlüsse:

- A 42 – AS Duisburg-Neumühl in ca. 1,0 km Entfernung
- A 59 – Kreuz Duisburg-Nord in ca. 2,4 km Entfernung
- A 3 – Kreuz Oberhausen-West in ca. 3,4 km Entfernung

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10 km Entfernung

Flughafen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in etwa 31 km Entfernung, der Airport Weeze ist in ca. 60 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 erstreckt sich südlich der Bastenstraße und westlich der Barbarastraße im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn im unmittelbaren Anschluss an das Gelände des ehemaligen „St. Barbara-Hospitals“.

Das Grundstück ist Bestandteil eines größeren, in der Entwicklung befindlichen Areals. Neben dem gegenständlichen Grundstück besteht 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 vorwiegend durch das ehemalige und derzeit leerstehende “St. Barbara-Hospital”, ein Altenheim sowie eine denkmalgeschützte Zechenhausiedlung geprägt.

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar und sind auch aus der Übersicht zum Umgebungslärm nicht ersichtlich.

(Anlage 5)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 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:

Flurstück 115

Trapezförmig geschnittenes Grundstück.

Straßenfronten:

Barbarastraße ca. 33,3 m

Bastenstraße ca. 28,3 m

Grundstückgröße 783 m²

Flurstück 800

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück.

Straßenfront:

Bastenstraße ca. 108 m²

Grundstückgröße 6.990 m²

Insgesamt: 7.773 m²

Die genauen Formen und die Ausdehnungen der Grundstücksflächen sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 3**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, sind die Grundstücke eben, weisen Wildwuchs und tlw. befestigte Flächenanteile auf. Das gesamte Gelände ist mit einem Bauzaun eingefriedet.

3.4 Erschließung

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks erfolgt sowohl über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Barbarastraße als auch über die in Ost-West-Richtung verlaufende Bastenstraße.

3.5 Straßenart, Baugrund etc.

Straßenart: Barbarastraße
öffentliche Straße mit geringem Durchgangsverkehr

Bastenstraße
öffentliche Straße mit geringem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: Barbarastraße
asphaltierte Fahrbahn;
beidseitig angelegte gepflasterte Gehwegflächen;
Kanalisation und Beleuchtung;
einseitig bestehender großkroniger Baumbestand als Straßenbegleitgrün.

Bastenstraße
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 Grundstücks „Barbarastraße 67“ besteht ein ca. 125 m² großer Überbau entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Diesem Umstand wird aus sachverständiger Sicht kein signifikanter Werteeinfluss beigemessen.

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)

Aufgrund der bestehenden Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs wird Drittverwendern des Gutachtens empfohlen, vor Vermögensdisposition eine ausführliche Auskunft zur bergbaurechtlichen Situation einzuholen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 30.01.2024 sind die Flurstücke 115 und 800 nicht im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen erfasst.

Die Flurstücke liegen im Bereich 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 23.11.2023 des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 15382 vor. Hier-nach bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen: <u>Lfd.-Nr. 2 zu Flurstück 115</u> „Die Gewerkschaft Neumühl oder deren Rechtsnachfolger sind berechtigt, innerhalb ihres Grubenfeldes Abbau zu betreiben ohne Verpflichtung zur Minderwertentschädigung, falls durch den Bergbau den Grundstücken oder den auf ihnen errichteten Gebäuden oder anderen Anlagen Schaden entsteht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Dezember 1933 eingetragen am 27. Februar 1934.“ <u>Lfd. Nr. 5 zu Flurstück 115 und 800</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 20.11.2023 (AZ: 105 K 99/23). Eingebracht am 24.11.2023.
Anmerkung:	Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschermerkmale:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerkmale 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:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 16.02.2024 enthält das Baulastenverzeichnis von Duisburg keine Eintragung für das Flurstück 115. Für das Flurstück 800 besteht das Baulastenblatt Nr. 492, Seite 1 mit folgendem Inhalt: <u>Lfd. Nr. 1</u> „Verpflichtung, entsprechend der Baulasterklärung vom 3. 7. 1967 die im Lageplan vom 20. 6. 1967 grün schraffiert gekennzeichnete Fläche gemäß § 7 (1) sowie § 8 (1) und (4) der Bauordnung NW vom 25. 6. 1962 als Abstand- und Bauwichfläche für den Neubau eines Operationstraktes des St.-Barbara-Hospitals auf dem Grundstück Barbarastraße 67, Gemarkung Hamborn Nord, Flur 22 Flurstücke 111, 114, 115 zur Verfügung zu stellen und von jeder Bebauung freizuhalten.“ Eingebracht am 19. Juli 1967 (Anlage 10)
---------------------------------------	--

Aus sachverständiger Sicht hat die Baulast zum Wertermittlungstichtag - wenn überhaupt - nur einen geringen Einfluss, der sich im Rundungsbereich des Verkehrswertes verliert.

Denkmalschutz:

Durch den Unterzeichner wurde die Denkmalliste (Bau-, Bodendenkmäler, Denkmalbereiche) der Stadt Duisburg unter <https://opendata-duisburg.de/dataset/denkmalliste> am 05.04.2024 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:

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.

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.

(Anlage 8)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 15.10.2020 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" der Stadt Duisburg.

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.

Flurstück 115

ca. 685 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

WA 2.1	= Allgemeines Wohngebiet
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
o	= offene Bauweise
FD	= Flachdach (Dachneigung ≤ 5°)
GH max. 39,0 m bzw. 31,5 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

ca. 98 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

MU	= Urbanes Gebiet
0,8	= Grundflächenzahl (GRZ)
I	= Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß

Flurstück 800ca. 3.095 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

WA 2.1	= Allgemeines Wohngebiet
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
o	= offene Bauweise
FD	= Flachdach (Dachneigung <= 5°)
GH max. 39,0 m bzw. 31,5 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

ca. 1.022 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

WA 1	= Allgemeines Wohngebiet
II-V	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,6	= Geschossflächenzahl (GFZ)
FD	= Flachdach (Dachneigung <= 5°)
GH max. 40,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

ca. 2.602 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

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

ca. 271 m² (überschlägig graphisch ermittelt)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich -

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 keine entsprechenden Vermerke eingetragen sind, wird davon ausgegangen, dass die Wertermittlungsgrundstücke weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen sind.

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 für das **Flurstück 115 als „baureifes Land“** (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) und für das **Flurstück 800 als teilweise erschlossenes, ungeordnetes Rohbauland** (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ 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 nordwestlichen Bereich mit einem leerstehenden und abbruchreifen, ehemals als Wohnhaus genutzten, eingeschossigen Gebäude bebaut.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Bauzahlen

Bauzahlen:

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

Ehemaliges Wohngebäude Barbarastr. 73 / Bastenstr. 16
(1-geschossig)

Bebaute Fläche:	ca. 208 m ²
Geschossfläche:	ca. 334 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI)	ca. 1.474 m ³

4.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.4 Außenanlagen

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

Neben der noch vorhandenen Bebauung des leerstehenden ehemaligen Wohnhauses auf dem Flurstück 115 weist das Grundstück noch mit Betonsteinpflaster befestigte Teilflächen auf. Der Rest des Grundstücks liegt brach und ist mit starkem Wildwuchs bewachsen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 47167 Duisburg, Barbarastr. 73 / Bastenstr. 16; Bastenstr. zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Urbanes Gebiet entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	15382	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	22	115	783 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	15382	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	22	800	6.990 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Bauland	Wohnhaus	783 m ²
B - Rohbauland	unbebaut	6.990 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		7.773 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Bauland

5.2.1 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

In der Wertermittlung wird abweichend von der bisherigen Nutzung von einer nachhaltigen Nutzbarkeit als Wohnbaufläche mit einer mehrgeschossigen Bauweise entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgegangen.

Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf die unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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 gegliedert 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.

5.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück A - Bauland

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 20407 (Felix-Dahn-Straße Höhe Hs.Nr. 34---(346657/5707242)) **220 €/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)	=	0,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	783 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 220,00 €/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. 20407 (Felix-Dahn-Straße Höhe Hs.Nr. 34---(346657/5707242))	abweichend	× 0,90	E2
Art der baulichen	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines	× 1,00	

Nutzung		Wohngebiet)		
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	198,00 €/m ²		
WGFZ	0,3	keine Angabe	×	1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	783	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	I-II	II-III	×	1,00
Tiefe (m)	30		×	1,00
Zuschnitt		Eckgrundstück	×	0,95
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	188,10 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	188,10 €/m²		
Fläche	×	783 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	147.282,30 €		
		rd. 147.000,00 €		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **147.000 €**.

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 Grundstücks mit entsprechendem Siedlungscharakter einer ehemaligen Zechenhausiedlung im Vergleich zur durchschnittlichen Lagequalität des Richtwertwertgebietes begründet einen Abschlag von 10 %.

E3

In einigen Richtwertzonen weichen die Nutzungen einzelner Grundstücke von der „prägenden Nutzung“ ab. So liegen z. B. in Richtwertzonen für „W – ein- bis zweigeschossige Bauweise“ (Ein- und Zweifamilienhäuser) auch einzelne Grundstücke mit „W – mehrgeschossige Bauweise“ (Drei- und Mehrfamilienhäuser) und umgekehrt. Auch für diese Grundstücke gilt der Bodenrichtwert, in der Regel jedoch **ohne volle** Berücksichtigung der höheren bzw. niedrigeren WGFZ.

Im vorliegenden Fall wird auf eine Anpassung der WGFZ verzichtet, da die zukünftige bauplanungsrechtliche Nutzung des Grundstücks im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück nicht eindeutig verifizierbar ist.

E4

Bei den in offener Bauweise bebaubaren Eckgrundstücken entstehen Nachteile, wie z. B. ein überproportionaler Anteil an unbebaubarem Vorderland. Überdies kann die Ecklage mit höheren Erschließungsbeiträgen und Grundbesitzabgaben (Straßenreinigungsgebühren) sowie stärkerer Lärm- und Abgasbelastung beeinflusst sein. Diese Umstände begründen einen Abschlag vom Bodenrichtwert, der sachverständig in Höhe von 5% beurteilt wird.

5.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A -Bauland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (hier: Freilegungskosten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		147.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	147.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	147.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	44.200,00 €
Vergleichswert	=	102.800,00 €
	rd.	103.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Bietinteressenten wird empfohlen, die Abrisskosten vor Vermögensdisposition genau kalkulieren zu lassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-44.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand -44.200,00 € 	
Summe	-44.200,00 €

Ermittlung des Werteeinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand

Freilegungskosten und sonstiger Aufwand		52.000,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$		
bei $z = 4,00\%$ Abzinsungszinssatz	×	0,8500
und $n = 4,00$ Jahren Restnutzungsdauer		
Werteeinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand	=	-44.200,00 €
	rd.	-44.200,00 €

5.3.5 Wert des Teilgrundstücks 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. **103.000 €** ermittelt.

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

103.000 €

ermittelt.

5.4 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B - Rohbauland

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 (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-VIII
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	tlw. erschlossenes, ungeordnetes Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	tlw. WA (Allgemeines Wohngebiet) und tlw. MU (Urbanes Gebiet),), tlw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	WA = II-III und MU = III-VII
Grundstücksfläche (f)	=	6.990 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) und MU (Urbanes Gebiet), tlw. Verkehrsfläche	× 1,05	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	185,00 €/m ²

WGFZ	1,0	1,6	×	1,28	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.990	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	tlw. erschlossenes ungeordnetes Rohbauland	×	1,00	
Zahl der Vollgeschosse	II-VIII	WA = II-III und MU = III-VII	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	248,64 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (0,00 €/m ² × 1,0)			-	0,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			-	0,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge			+	0,00 €/m ²	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			=	248,64 €/m²	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“			Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (5 %)	-	12,43 €/m ²	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	=	236,21 €/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	E20
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	218,49 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (5 %)	-	10,92 €/m ²	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	207,57 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %	×	0,925	E20
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	192,00 €/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	=	192,00 €/m²	

V. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland		192,00 €/m²	
Fläche	×	6.990,00 m ²	
Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland		=1.342.080,00 € rd.1.340.000,00 €	

Der **Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **1.340.000 €**.

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.

E4

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" setzt im Wesentlichen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest, die im vorliegenden Fall als maßgebliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) im Sinne des § 15 ImmoWertV für die Bodenwertermittlung angenommen wird.

Die Umrechnung der Geschossflächenzahl des BRW-Grundstücks auf die Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,60	1,28
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient_(Bewertungsobjekt) / Koeffizient_(Vergleichsobjekt) = 1,28

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) abzuzinsen.

5.4.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks 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)		1.340.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.340.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.340.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.340.000,00 €
	rd.	1.340.000,00 €

5.4.2 Wert des Teilgrundstücks B - Rohbauland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.340.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Rohbauland wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

1.340.000 €

ermittelt.

6 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A – Bauland (Flurstück 115)	Wohnhaus	103.000 €
B – Rohbauland (Flurstück 800)	unbebaut	1.340.000 €
Summe:		1.443.000 €

Der Verkehrswert für das Grundstück in 47167 Duisburg, Barbarastr. 73 / Bastenstr. 16; Bastenstr.

Grundbuch Hamborn	Blatt 15382	lfd. Nr. 2
Gemarkung Hamborn	Flur 22	Flurstück 115
Grundbuch Hamborn	Blatt 15382	lfd. Nr. 4
Gemarkung Hamborn	Flur 22	Flurstück 800

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

1.443.000 €

in Worten: eine Million vierhundertdreiundvierzigtausend 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 10: Lageplan zur Baulasteintragung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht der Barbarastraße in südliche Richtung



Bild 2: Ansicht der Bastenstraße in östlicher Richtung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht des Gebäudes mit der Bezeichnung „Barbarastraße 73“



Bild 4: Ansicht des Gebäudes mit der Bezeichnung „Bastenstraße 16“

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



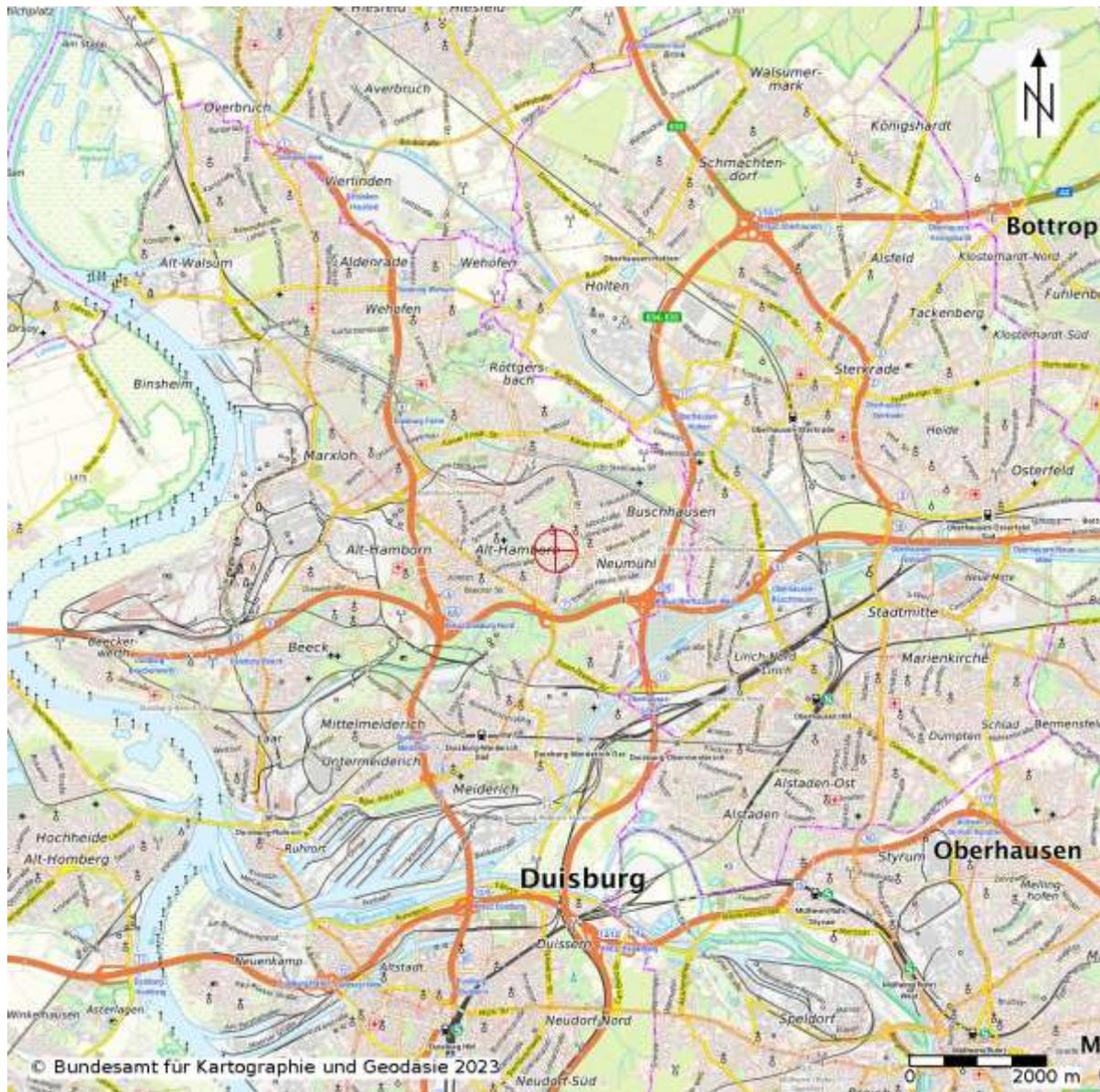
Bild 5: Ansicht des Geländes entlang der „Bastenstrasse“ in östlicher Richtung



Bild 6: Ansicht des Geländes entlang der „Bastenstrasse“ in westlicher Richtung

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

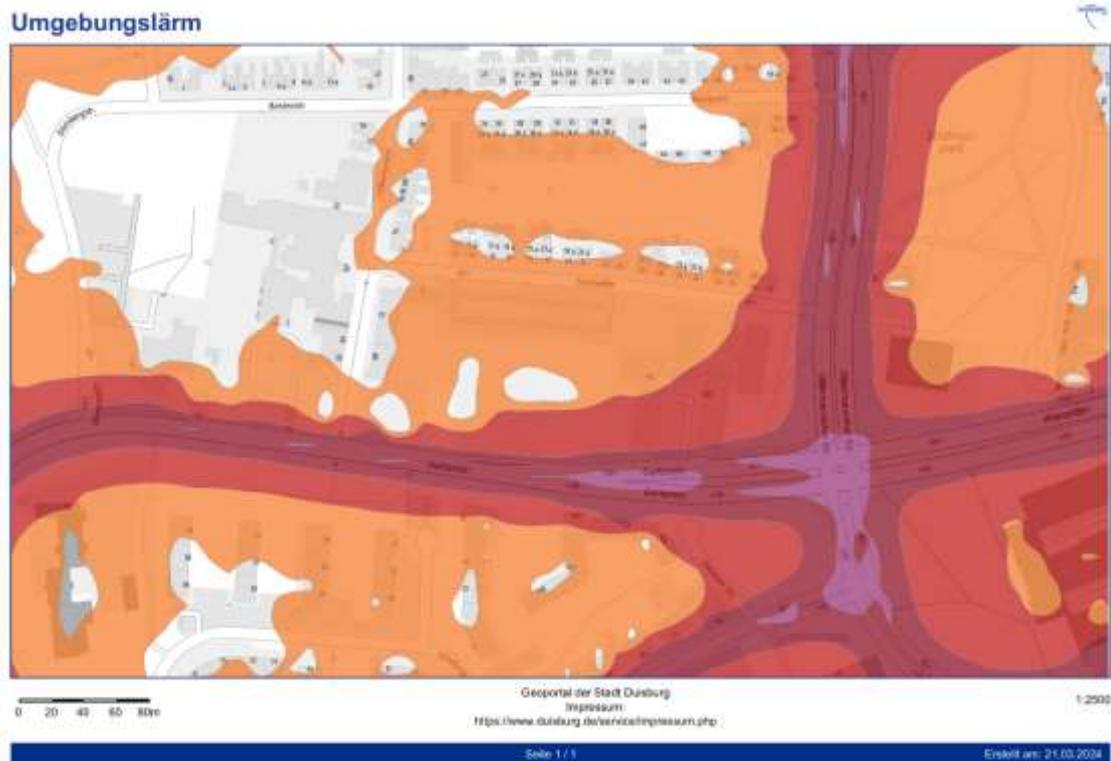
Anlage 4: Orthophoto mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks

Seite 1 von 1

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

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

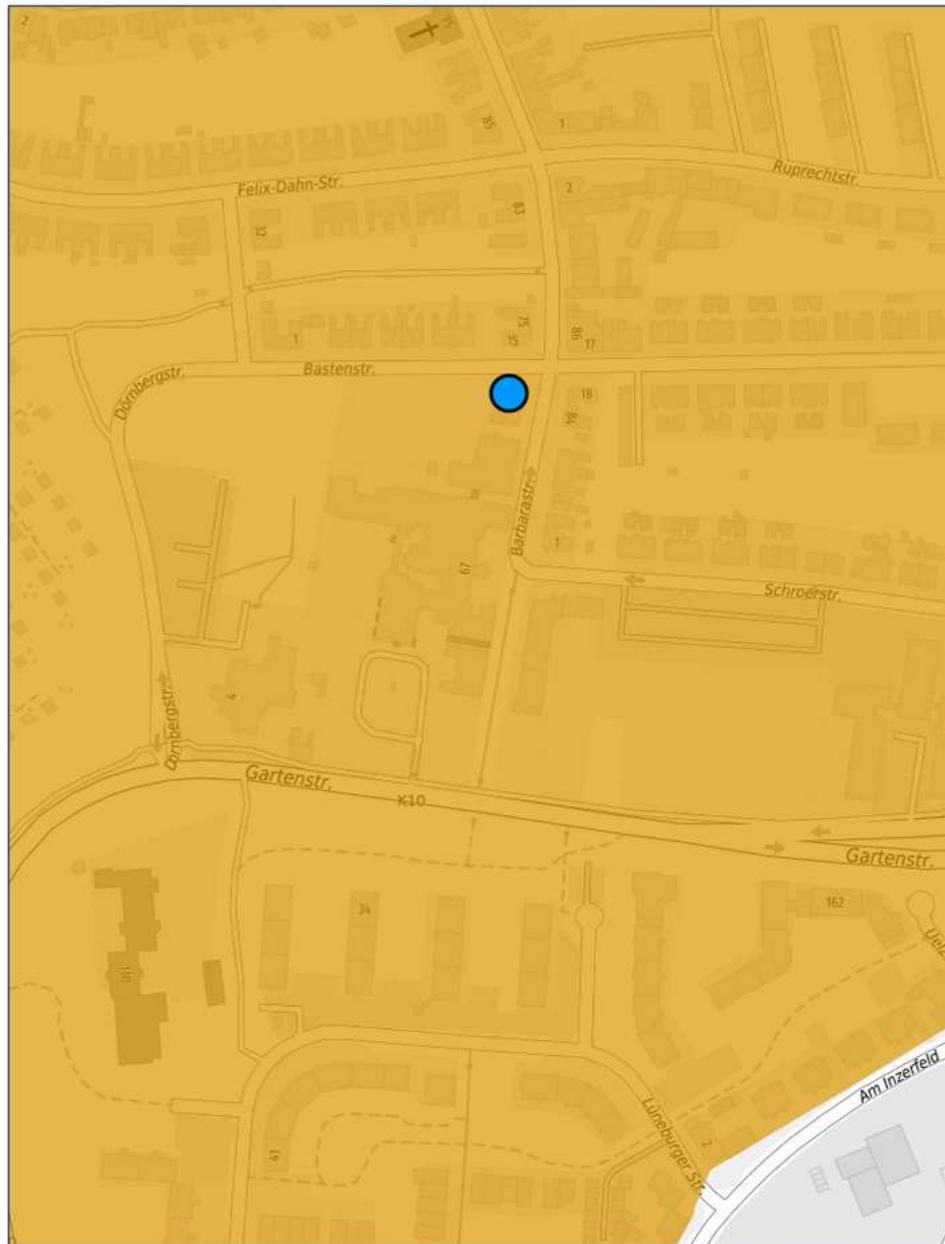
Seite 1 von 1

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

Anlage 6: Auszug aus der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg

Seite 1 von 1

Ausschnitt 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: 14.04.2024

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

Ausschnitt aus dem FNP



0 20 40 60 80m

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

1:2500

Seite 1 / 1

Erstellt am: 13.04.2024

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>

