

Auftraggeber:

Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 05.07.2023
Gutachten Nr. 472792307
Gericht AZ: 106 K 020/23

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 249,15/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Im Grünen Winkel 34, 47279 Duisburg, Flur 022, Flurstück 308** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts und einem Mansardenraum im Dachgeschoss sowie zwei Kellerräumen im Kellergeschoss** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 4**

Sowie

1/144 Miteigentumsanteil an dem Grundstück **Birkenweg, Flur 22, Flurstück 298**

1/144 Miteigentumsanteil an dem Grundstück **Im Grünen Winkel, Flur 22, Flurstück 309**

1/144 Miteigentumsanteil an dem Grundstück **Im Grünen Winkel, Flur 22, Flurstück 310**

1/144 Miteigentumsanteil an dem Grundstück **Im Grünen Winkel, Flur 22, Flurstück 317**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **06.06.2023** ermittelt mit



72.000 €

(in Worten: zweiundsiebzigtausend Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 6 -
1.1 Auftrag.....	- 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 WEG Verwalter	- 9 -
1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 9 -
1.8 Ortsbesichtigung	- 9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 10 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 10 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 11 -
2.3 Verwendete Unterlagen	- 11 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 11 -
3 Beschreibungen.....	- 14 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 14 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 14 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 16 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 17 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 19 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 19 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 19 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 20 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 20 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 20 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 20 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 4 nebst Mansardenräume und Kellerräume	- 21 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 21 -
3.3.2 Innenansichten	- 21 -

3.3.3 Haustechnik	- 21 -
3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	- 22 -
3.5 Allgemeinbeurteilung	- 22 -
3.6 Zubehör	- 22 -
3.7 Mietverhältnis	- 23 -
3.8 Rechte und Belastungen.....	- 23 -
4 Wertermittlung.....	- 23 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 23 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 24 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV	- 26 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	- 28 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	- 28 -
4.4.2 Ertragswertberechnung.....	- 31 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 4	- 33 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	- 34 -
7 Anlagenverzeichnis.....	- 36 -
7.1 Grundrisse	- 37 -
7.2 Fotos	- 40 -
7.3 Flurkarte	- 42 -
7.4 Baulast	- 43 -
7.5 Altlast.....	- 50 -
7.6 Anliegerbescheinigung	- 52 -
7.7 Auskunft über Sozialbindungen	- 53 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	106 K 020/23
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit 4 Parteien, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, wobei die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und einem Mansardenraum im Dachgeschoss sowie zwei Kellerräume im Kellergeschoss Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich um eine 2 Raum Wohnung Bestehend aus Wohnen, Schlafen, Küche, Flur, Bad und Loggia. Die Wohnfläche beträgt rd. 50 m ² Zu einem späteren Zeitraum ist ein zweiter Mansardenraum dem Sondereigentum zugeordnet worden
	Adresse	Im Grünen Winkel 34, 47279 Duisburg
	Besonderheit	Innenbesichtigung nicht möglich!
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	17.04.2023
	Ortstermin	06.06.2023
	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	06.06.2023

Gebäude	Baujahr	Anfang des 20.ten Jahrhunderts		
	Wohnfläche	ca. 50 m ²		
	Grundstücksgröße	Flurstück 308	510 m ²	(1.000/1.000)
		Flurstück 298	57 m ²	(144/144)
		Flurstück 309	46 m ²	(144/144)
		Flurstück 310	170 m ²	(144/144)
Flurstück 317		50 m ²	(144/144)	

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §30 BauGB
	Baulast	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 4 gesamt	47.717,24 €
	Mietansatz	5,89 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	2,00 %
	Restnutzungsdauer	24 Jahre
	Rohertrag WE Nr. 4	rd. 3.800 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 4	rd. 1.200 €
	Reinertrag WE Nr. 5	rd. 2.600 €
	Vorläufiger Verkehrswert WE 4	rd. 79.500 €
	Vergleichswert	rd. 93.500 €
	BoG	./. 7.500 €
	Verkehrswert WE 4	72.000 €

Es handelt sich bei den Grundstücken Im Grünen Winkel 34, 47279 Duisburg, Flur 022, Flurstücke 308,309,310,317 und 298 um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Huckingen	18892	Huckingen	22	308	71.933 €
Huckingen	18892	Huckingen	22	298	12 €
Huckingen	18892	Huckingen	22	309	10 €
Huckingen	18892	Huckingen	22	317	10 €
Huckingen	18892	Huckingen	22	310	35 €
Summe					72.000 €

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich

geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 17.04.2023 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 24.04.2023).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

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 augenscheinlich für das Sondereigentum nicht geführt
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht vermutlich nicht
- d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen nicht

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Eine Bauakte über die ursprüngliche Errichtung existiert nicht. Es handelt sich hierbei um ein unterkellertes 4- Familienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, welches ursprünglich Anfang des 20ten Jahrhunderts in Massivbauweise errichtet wurde.

Die Aufteilung in insgesamt 4 Miteigentumsanteile erfolgte mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 1452/2003 vom 08.07.2003. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 02.06.2004.

Mit Urkunde Nr. 2837/2004 vom 07.09.2004 erfolgte eine Ergänzung hinsichtlich der Kellerräume, die besagt, dass die beiden Kellerräume jeweils mit „4“ bezeichnet, eine Raumeinheit darstellen.

Mit Urkunde Nr. 39/2016 vom 14.03.2016 erfolgte die Zuschreibung zum Sondereigentum Nr. 4 hinsichtlich eines zweiten Mansardenraumes im Dachgeschoss, so dass das Sondereigentum nunmehr aus den Räumen im 1. Obergeschoss rechts, 2 nebeneinander liegenden Mansardenräumen im Dachgeschoss und 2 Kellerräumen im Kellergeschoss besteht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte bzw. der Grundbuchakte sowie den telefonischen Aussagen der WEG Verwaltung entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung des Sondereigentums nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Gemäß Teilungserklärung handelt sich um eine 2 Raum Wohnung bestehend aus Diele, Bad, Wohnen und Schlafen. Die Wohnfläche beträgt rd. 50 m². Die beiden Mansardenzimmer im Dachgeschoss besitzen eine Wohn bzw. Nutzfläche von rd. 23 m² lt. vorliegenden Plänen (die Eingruppierung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht getroffen werden). Lt. telefonischer Auskunft seitens der WEG-Verwaltung vom 30.06.2023 ist ein direkter Zugang vom Obergeschoss in die beiden darüber liegenden Mansardenzimmer durch eine Innentreppe möglich. Diese ist den Plänen nicht zu entnehmen!

Die Wohnung wird selbstgenutzt.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sauberen gepflegten Zustand.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Einzelgastherme, die sich im Mansardenraum befinden soll.

Das Sondereigentums konnte nicht besichtigt werden.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.6 WEG Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag:

Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **06.06.2023** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.8 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 06.06.2023 wurden die Prozessparteien durch Ladung vom 11.05.2023 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben/Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung:

Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden. Vom Gemeinschaftseigentum konnte lediglich das Treppenhaus in Augenschein genommen werden. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt. Hinweis: Der Eigentümer wurde angetroffen, gewährte jedoch keinen Zutritt zum Objekt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und ihr Mitarbeiter

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 06.06.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Mietrichtwerte für die Stadt Duisburg Stand 01.11.2021
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszug vom 27.02.2023
- Die durch die WEG Verwaltung erteilten Auskünfte und übergebenen
- Teilungserklärungen . (Ur.Nr. 1452/2003, 2837/2004 und 39/2016)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.06.2004
- Liegenschaftskarte vom 24.04.2023
- Grundbuchakte vom 24.05.2023

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg Ruhrort, Grundbuch von Beeck

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
18892	1	022	308	Gebäude- und Freifläche Im Grünen Winkel 34	510
	2/zu 1	022	298	Verkehrsfläche, Birkenweg	57
	3/zu 1	022	309	Verkehrsfläche, Im grünen Winkel	46
	4/zu 1	022	310	Verkehrsfläche, Im grünen Winkel	170
	5/zu 1	022	317	Verkehrsfläche, Im grünen Winkel	50

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1: **249,15/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Huckingen, Flur 022, Flurstück 308 Gebäude- und Freifläche, Im Grünen Winekl 34

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 02. Juni 2004 mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts und einem Mansardenraum im Dachgeschoss sowie zwei Kellerräumen im Kellergeschoss

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Huckingen Blatt 18889 bis 18892). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung an den im Lageplan mit G1 bis G3 bezeichneten Mietergärten sowie dem mit SNR 4 bezeichneten Schuppen berechnete Sondereigentümer in näher festgelegter Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung der genannten Gärten und des Schuppens ausgeschlossen.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 08. Juli 2003 (Notar XX in Essen, Ur-Nr. 1452/2003 und 07. September 2004 Notar XX in Essen Ur-Nr. 2837/04 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 17141 hierher übertragen, eingetragen am 15. Oktober 2004

Der Gegenstand des Sondereigentums ist geändert. Der mit Nr. 2 bezeichnete Mansardenraum im Dachgeschoss ist von Blatt 18890 hierher übertragen. Es sind weitere Sondernutzungsrechte an Räumen im Dachgeschoss begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 14.03.2016 Ur-Nr. 39/2016, Notar X, Duisburg. Eingetragen am 04.10.2016

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Veräußerungsbeschränkung ist aufgehoben. Eingetragen am 20.02.2020

Lfd. Nr. 2/zu 1: **1/144 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück, Gemarkung Huckingen, Flur 022, Flurstück 298, Verkehrsfläche, Birkenweg

Lfd. Nr. 3/zu 1: **1/144 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück, Gemarkung Huckingen, Flur 022, Flurstück 309, Verkehrsfläche, Im Grünen Winkel

Lfd. Nr. 4/zu 1: **1/144 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück, Gemarkung Huckingen, Flur 022, Flurstück 310, Verkehrsfläche, Im Grünen Winkel

Lfd. Nr. 5/zu 1: **1/144 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück, Gemarkung Huckingen, Flur 022, Flurstück 317, Verkehrsfläche, Im Grünen Winkel

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd Nr. der Eintragung 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 020/23). Eingetragen am 27.02.2023

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	kreisfreie Stadt Duisburg
Stadtbezirk	Duisburg Süd
Stadtteil	Wedau

Makrolage

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl erzeugenden Industrie zu einem bedeutenden Industriestandort. Städtebaulich ist Duisburg stark durch Industrieanlagen dieser Zeit geprägt, die heute teils noch genutzt und teils in Parkanlagen eingebunden sind, oder wie im Innenhafen durch Unternehmen und Kulturbetriebe genutzt werden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt. Er prägt die Wirtschaft der Stadt genauso wie die Eisen- und Stahlindustrie. Die traditionelle Stahlproduktion und Metallverarbeitung in Duisburg konzentriert sich zunehmend auf die Erzeugung von Hightech-Produkten.

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit Mercatorhalle und Spielcasino sind neue Anziehungspunkte in der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser beheimatet. Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie „Duisburger Stadtwald“, „Revierpark Mattlerbusch“ mit Niederrhein-Therme, zwei botanische Gärten, „Landschaftspark Duisburg-Nord“ auf einem ehemaligen Hüttengelände, „Sechs-Seen-Platte“ und Zoo, um nur einige Angebote zu nennen. Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und hat auch durch die Universität Duisburg-Essen als Wissenschafts- und High-Tech-Standort gewonnen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Wedau im Denkmalbereich Wedausiedlung.

Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Siedlung, nach dem Konzept der Gartenstadt, extra für die Angestellten der preußischen Eisenbahnen angelegt. Seit 1999 steht die Eisenbahnersiedlung unter Denkmalschutz.

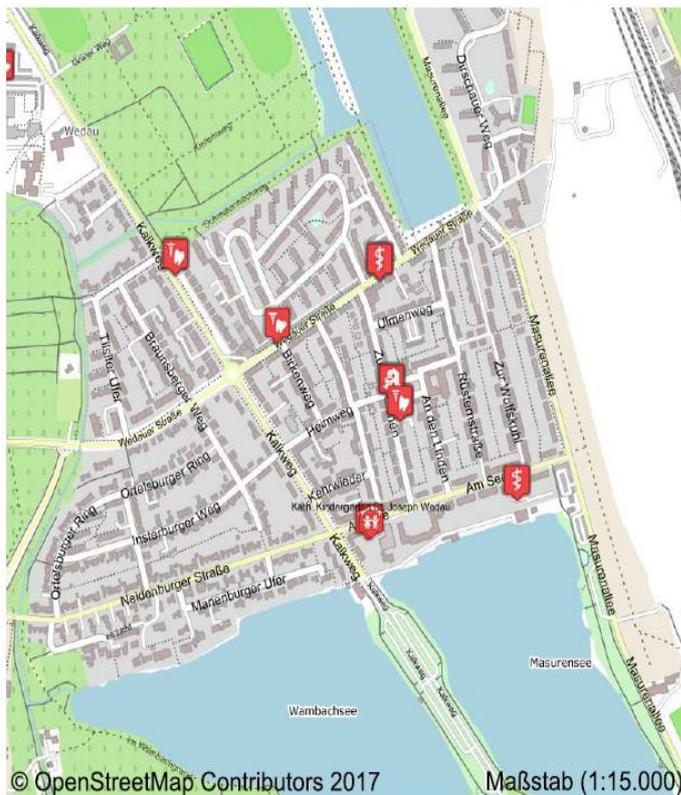
Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,1 km)
EKZ	(4,7 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(2,9 km)
Realschule	(2,4 km)
Hauptschule	(3,5 km)
Gesamtschule	(4,3 km)
Gymnasium	(3,6 km)
Hochschule	(4,0 km)
DB_Bahnhof	(0,9 km)
Flughafen	(12,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(4,5 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Duisburg-Buchholz (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF DUISBURG-BISSINGHEIM (0,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DUISBURG (4,5 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (12,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Am See (0,2 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2022

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage

Eck-Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

Die Straße im Grünen Winkel ist als 2- spurige öffentliche Straße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen ausgebildet worden.

Immissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.

Wohn bzw. Geschäftslage

Es handelt sich um ein ruhiges. Wohngebiet. Der Gebietscharakter wird geprägt durch 6 bis 9 Familienhäusern.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 23.04.2023 wird bescheinigt, dass für das Grundstück der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff BauGB abgegolten ist. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls abgegolten.

Grenzverhältnisse

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Es liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom Amtsgericht Duisburg vor. In Abteilung II (siehe Punkt 2.4) sind Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 25.04.2023 bestehen für die Flurstücke keine konkreten Verdachte auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt möglich ist. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestände unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das angefragte Grundstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesem siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen – und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen sind unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen zu finden.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 28.04.2023 liegen für das zu bewertende Grundstück Flurstück 310 keine Baulasteintragungen vor. Für die Flurstücke 298,308,309 und 317 liegen jeweils eine Baulast vor.

Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich-rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht gelöscht wird und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Da es sich hier um Vereinigungsbaulasten für die einzelnen Grundstücke handelt, ist für das Sondereigentum keine Wertbeeinflussung gegeben.

Denkmalschutz

gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 15.05.2023 wird bescheinigt, das Bewertungsobjekt im Denkmalsbereich Wedausiedlung im Sinne von § 10 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein- Westfalen liegt.

Es handelt sich nicht um ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz NRW.

Für diese Grundstücke gibt es derzeit keine konkreten Bodendenkmalverdachte.

Für das Sondereigentum ist der Denkmalschutz nicht wertrelevant.

Wohnungsbindung

Gemäß E-Mail der Stadt Duisburg vom 24.04.2023 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Duisburg vom 27.04.2023 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1070 Wedau mit Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2005. Ziel ist die Bewahrung des historischen Siedlungsgrundrisses, denkmalvertretbare Gebäudeergänzungen sollen ermöglicht werden.

Den Bebauungsplan finden Sie auch auf den Internetseite der Stadt Duisburg unter:
Bauleitplanung - Übersicht über Bebauungspläne und Flächennutzungsplanänderungen | Geoportal und Eingabe der Nr. 1070.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche (W) aus

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung 4 Parteien Haus, bestehend aus Kellergeschoss, dem Erdgeschoss,
1 Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss

Energetische Eigenschaften wurde nicht vorgelegt

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus der Bauakte.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung des Sondereigentums nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der

Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	4 Parteien Haus, bestehend aus Kellergeschoss, dem Erdgeschoss, 1 Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	ursprünglich Anfang des 20ten Jahrhunderts.

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Holzbalkendecken
Fassade	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Walmdach mit Gauben
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppenhaus	Geschosstreppen aus Holz mit Holgeländer
Fußböden	Keller: Betonboden (angenommen) Eingangsflur mit PVC Bodenbelag
Türen	Eingangstür mit Glasausschnitt Wohnungseingangstüren – Holztüren mit Holzzargen

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung jeweils als Einzeltherme pro Wohneinheit
Strom	unbekannt
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver.- und Entsorgungsanlagen, eingezäunter Gartenbereich
--------------	--

Modernisierung/
Instandhaltung

Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem einfachen, sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand. Das Treppenhaus wurde in 2021 renoviert.

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 4 nebst Mansardenräume und Kellerräume

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung des Sondereigentums nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 2 Raum Wohnung, bestehend aus Flur, Bad, Küche, Wohnen, Schlafen und zwei weiteren Räumen als Mansardenzimmer im Dachgeschoss
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen. Lt. Aussage der WEG Verwaltung sind die Mansardenräume durch eine Innentreppe von der Wohnung im 1. Obergeschoss aus erschlossen. Dies ist den Plänen nicht zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 50 m ² + 23 m ² im Dachgeschoss
Belichtung, Besonnung und Belüftung	zweckmäßig
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Holzeingangstür mit Holzzarge Innentüren - unbekannt
Fenster	weiße Sprossenfenster mit Oberlicht, Baujahr unbekannt
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteil	Loggia

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	Einzelgastherme Baujahr unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Stromversorgung	unbekannt

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahrs-, objekt- und nutzungstypisch eingestuft werden. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem einfachen, sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand.

Nennenswerte Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Gemäß schriftlicher Aussage der WEG-Verwaltung vom 30.06.2023 existiert keine Instandhaltungsrücklage.

Zum Sondereigentum können mangels Besichtigungsmöglichkeit keine Angaben gemacht werden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Duisburg im Stadtteil Wedau im Denkmalbereich der Wedausiedlung.

Das Gebäude weist einen gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage als durchschnittlich bis gut eingestuft.

3.6 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit **nicht** festgestellt.

3.7 Mietverhältnis

Das Sondereigentum wird eigengenutzt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 140 €, hierin enthalten ist eine Rücklage von 40 €/monatlich für die Instandhaltung. Strom und Gas werden direkt durch jeden einzelnen Eigentümer bzw. Mieter getragen.

Eine Erhaltungsrücklage existiert nicht, bei anfallenden Reparaturen werden diese anteilig auf die 4 Parteien umgelegt.

3.8 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diesen werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einer der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein gemäß § 24 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet.

Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Ertragswertverfahrens herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg vom 30.06.2023 vor.

Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	70205
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	300,00 €/m ² Stand 01.01.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,50
Bemerkung	Rüsterstraße, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
Tiefe	30 m

¹ Quellennachweis GMB Duisburg 2023 und Boris.nrw vom 30.06.2023

Bewertungsstichtag: 06.06.2023

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	I-II	II
Geschossflächenzahl	0,5	0,8

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks nur tlw. überein, so dass Anpassungen notwendig sind. Die Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks beträgt 0,8 im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit 0,5. Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,25. Für Verkehrsflächen werden sachverständigengemäß 10% des Bodenrichtwertes angesetzt.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Diese können weder abgetrennt noch unabhängig voneinander selbstständig verwertet bzw. veräußert werden.

Flurstück 308 Bodenwert gesamt	$510 \text{ m}^2 * 300 \text{ €/m}^2 * 1,25 =$	191.250,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil	$191.250 \text{ €} * 249,15/1.000 =$	47.649,94 €
Flurstück 298 Bodenwert gesamt	$57 \text{ m}^2 * 300 \text{ €/m}^2 * 0,10 =$	1.710,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil	$1.710 \text{ €} * 1/144 =$	11,88 €
Flurstück 309 Bodenwert gesamt	$46 \text{ m}^2 * 300 \text{ €/m}^2 * 0,10 =$	1.380,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil	$1.380 \text{ €} * 1/144 =$	9,58 €
Flurstück 310 Bodenwert gesamt	$170 \text{ m}^2 * 300 \text{ €/m}^2 * 0,10 =$	5.100,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil	$5.100 \text{ €} * 1/144 =$	35,42 €
Flurstück 317 Bodenwert gesamt	$50 \text{ m}^2 * 300 \text{ €/m}^2 * 0,10 =$	1.500,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil	$1.500 \text{ €} * 1/144 =$	10,42 €
Gesamtsumme		47.717,24 €

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Mietspiegel der Stadt Duisburg Stand 01.11.2021 weist für Wohnungen bis 50 m² in guter Wohnlage der Gruppe III einen Mietpreisspanne zwischen 5,43 und 6,33 €/m² Mittelwert **5,89** €/m² Wohnfläche auf.

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (/i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,1 %. +/- 2,0. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **2,00 %** ist unter Berücksichtigung

- der guten Mikrolage des Objektes und der gefragten Wohnungsgröße

zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Aufgrund des äußeren Zustandes des Gemeinschaftseigentums wird zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von **24 Jahren** für das Sondereigentum angenommen.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von **minus 10%** in Ansatz gebracht.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum WE 4	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	50,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	50,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				0,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum WE 4	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	50,00	6,33 €	316,50 €	3.798,00 €
Summe	50,00		316,50 €	3.798,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				3.798,00 €

Berechnung Sondereigentum

Rohertrag		3.798,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*		
- Instandhaltungskosten je m ²	13,50 €	675,00 €
- Verwaltungskosten	412 €	412,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	75,96 €
- sonstige Betriebskosten je m ²	0,00 €	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	30,6%	1.162,96 €
jährlicher Reinertrag		2.635,04 €

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Bodenwert	47.649,94 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-953,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		1.682,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	24	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	18,910	
Ertragswert des Wohngebäudes		31.806,62 €

Bodenwert	47.649,94 €
Vorläufiger Ertragswert Sondereigentum WE 4	31.806,62 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	79.456,56 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	20,92

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellung für fehlende Innenbesichtigung	-7.500,00 €
- Bodenwert für Flurstücke 298,309,310 und 317	67,30 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	72.023,86 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>72.000,00 €</u>

5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 4

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwertes für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2300 €/m ²		
Gemeinde	Duisburg		
Immobilienrichtwertnummer	7022001		
Baujahr	1950	1915	1 %
Wohnfläche	69 m ²	50 m ²	-8 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13	4	1 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5	4	2 %
Anzahl der Geschosse	2	2	0 %
Geschosslage	Erdgeschoss	1	-4 %
Ausstattungsklasse	mittel	einfach - mittel	-5 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	gut	gut	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		2.010 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		100.000 €	

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Im konkreten Fall wird der ermittelte Immobilienpreis von 2.010 €/m² (Datenbasis Jahr 2021 und 2022) aufgrund der aktuellen konjunkturellen Entwicklung um 7% reduziert auf 1.870 /m² reduziert. Somit ergibt sich ein **Vergleichswert von rd. 93.500 €**

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) liegt rd. 15% unter dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Ertragswert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für **den 249,15/1.000 Miteigentumsanteil** an den mit einem 4-Parteienhaus bebauten Grundstücke **Im Grünen Winkel 34, 47279 Duisburg, Flur 022, Flurstücke 308,298,309,310 und 317** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 4 mit gleichnummeriertem Kellerräumen und Mansardenzimmern** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

72.000 €

(in Worten: zweiundsiebzigttausend EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken Im Grünen Winkel 34, 47279 Duisburg, Flur 022, Flurstücke 308,309,310,317 und 298 um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Huckingen	18892	Huckingen	22	308	71.933 €
Huckingen	18892	Huckingen	22	298	12 €
Huckingen	18892	Huckingen	22	309	10 €
Huckingen	18892	Huckingen	22	317	10 €
Huckingen	18892	Huckingen	22	310	35 €
Summe					72.000 €

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 05. Juli 2023

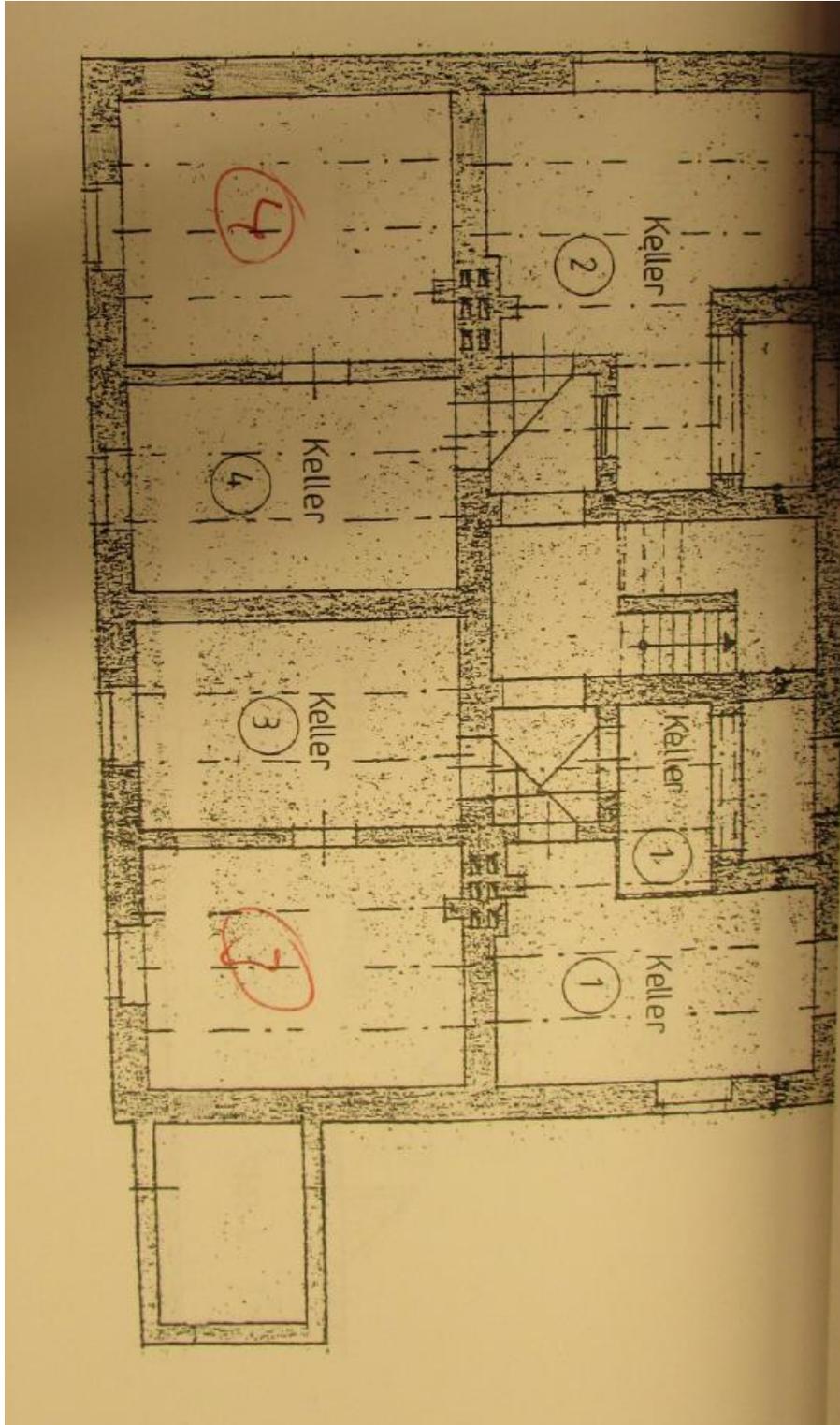
Kerstin Schick

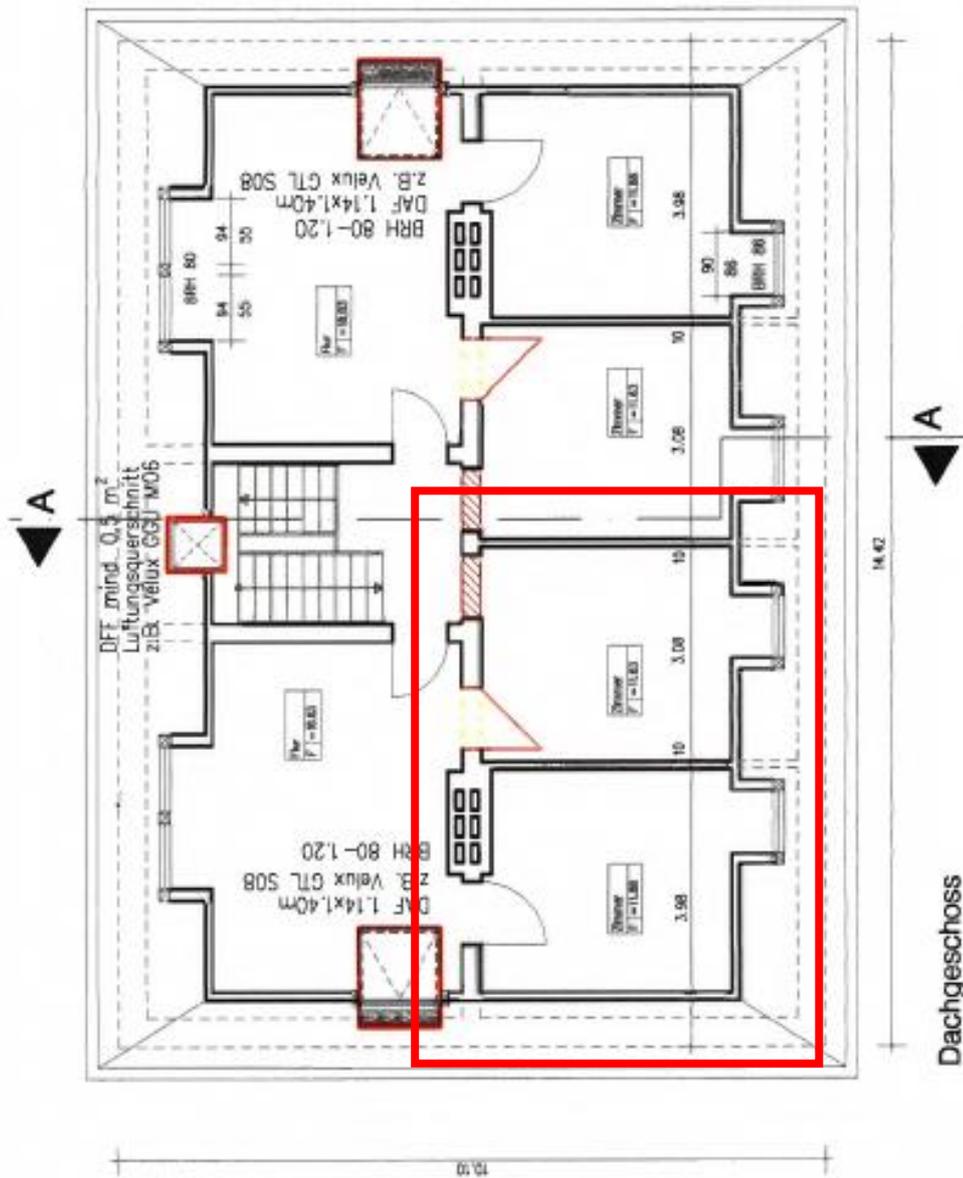
Dipl. Bauingenieurin

7 Anlagenverzeichnis

	Seite
7.1 Grundrisse	37
7.2 Fotos	40
7.3 Flurkarte	42
Die Anlagen 7.4 bis 7.7 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
7.4 Baulast	43
7.5 Altlast	50
7.6 Anliegerbescheinigung	52
7.7 Auskunft über Sozialbindungen	53

7.1 Grundrisse





7.2 Fotos





7.3 Flurkarte



Stadt Duisburg
Katasteramt

Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 308
Flur: 22
Gemarkung: Huckingen
Im Grünen Winkel 34, Duisburg

und Flurstücke 298,309-310,317

Erstellt: 24.04.2023
Zeichen: EI-0743-2023



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.