

Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 10. Januar 2024
Az.: 106 K 025-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
unbebauten Grundstück (Wegefläche)
in 47169 Duisburg, Weseler Straße 52



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.01.2024 ermittelt mit rd.

11.700 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.1.3	Beurteilung der Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Topografie	10
3.4	Erschließung:	10
3.5	Erschließung, Baugrund etc.	11
3.6	Privatrechtliche Situation	12
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.7.2	Bauplanungsrecht	13
3.7.3	Bauordnungsrecht	13
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
5	Verkehrswert	18
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	19
7	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein in Duisburg-Marxloh unbebautes Hinterlandgrundstück. Die Grundstücksgröße beträgt 104 m ² . Es handelt sich um eine Wegefläche, die hauptsächlich der Erschließung von Garagen auf Flurstück 393 (Friedrich-Engels-Straße 39) sowie Anbauten auf Flurstück 388 (Weseler Straße 50a) dient. Es bestehen entsprechende Grunddienstbarkeiten.
Grundstücksgröße:	104 m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	<ul style="list-style-type: none">- Grunddienstbarkeiten in Form von Wegerecht sowie einer Geh- und Fahrgerechtigkeit.- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	Erschließungsbeitrag gezahlt; Kanalanschlussbeitrag offen
Wertermittlungstichtag:	03.01.2024
Verkehrswert:	11.700 €
Bodenwert:	11.700 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Wegefläche
Objektadresse:	Weseler Straße 52 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 7218, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 43, Flurstück 392, zu bewertende Fläche 104 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 06.12.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	xxxxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	03.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.01.2024 (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 maßgeblich ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.01.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Besichtigung der Wertermittlungsfläche sowie fotografische Aufnahmen durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 106 K 025/23) vom 04.12.2023• Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 7218 (Amtlicher Ausdruck vom 14.03.2023)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 08.12.2023 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2023** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. November 2021)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 04.12.2023 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 12.12.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Das Anschreiben blieb ohne Reaktion.

Angaben von Beteiligter 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 Marxloh

Duisburg ist mit 507.900 Einwohnern (Stand 30.06.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 126.461 Einwohnern bei 24,9 %.

Die Stadt Duisburg gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend rechtsrheinisch gelegen sind. Als westlichste Stadt des Ruhrgebietes grenzt sie im Süden an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Norden befindet sich die Stadt Dinslaken, im Osten schließen sich die Städte Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen an, im Westen grenzt Duisburg an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg.

Das Duisburger Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben der A3(E35) und der A40(E34) bestehen Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen und die A524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Airport Düsseldorf ist vom Zentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen. Die Stadt Duisburg, mit Lage an der Ruhrmündung in den Rhein, bildet mit ihren Hafengebieten den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Dezember 2023 rd. 12,5 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,7 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität

Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik die Plätze 70 und 64. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Nordrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Marxloh, in ca. 1,2 km Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 9,4 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 31,5 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Duisburger Straße (Linien 903, NE 3).

903: Dinslaken Bf – DU-Walsum – Hamborn – Meiderich – Stadtmitte – Hochfeld – Wanheim – DU-Hüttenheim
NE 3: Dinslaken Bf – DU-Walsum – Fahrn – Marxloh – Hamborn – Meiderich – DU-Hbf Osteingang

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Nördlich der Duisburger Innenstadt gelegener Stadtteil. Die Entfernung zur Innenstadt bemisst sich auf ca. 11 km.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend I- bis V-geschossige Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschosslagen (Gastronomie, Brautläden, türkische Lebensmittelläden)

Beeinträchtigungen:

Es besteht reger Durchgangsverkehr auf der Weseler Straße. Das zu bewertende Grundstück ist davon nicht betroffen, da es sich im Hinterland der Weseler Straße 52 befindet.

Der Umgebungslärm beträgt im Durchschnitt für den

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

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 13.12.2023)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Die Wohnlage in Marxloh ist einfach. Marxloh ist ein klassischer ehemaliger "Arbeiterstadtteil", wenn auch nahezu mit dem Erscheinungsbild einer Kleinstadt. Durch die umgebende Schwerindustrie wirtschaftlich erfolgreich, galt Marxloh noch in den siebziger Jahren als "Einkaufszentrum des Duisburger Nordens". Kennzeichen der Siedlungsstruktur sind die Geschäftshäuser im Zentrum Marxlohs (um das sog. „Pollmannkreuz“) und eine überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung mit vielen Gründerzeitgebäuden. Siedlungsteile des ehemaligen Werkwohnungsbaus prägen einige Straßenzüge in den Randbereichen. Im Bereich des östlich gelegenen "Jubiläumshains" bestimmt eine aufgelockerte Bebauung das Bild.

Mit 46,2 % der Gesamtfläche überwiegt die gewerblich-industrielle Nutzung. Der Anteil der Grün- und Wohnflächen im Stadtteil liegt nur bei 15,4 % bzw. 9,3 %. Marxloh ist zweiseitig von Werksgebäuden der Schwerindustrie umschlossen und so vom Rhein abgeschnitten. Außerdem wird der Stadtteil durch die Duisburger Stadtautobahn A 59 sichtbar geteilt.

Durch Zuwanderung wendete die Bevölkerungsschrumpfung in Marxloh seit 2009 wieder in ein Wachstum. Innerhalb von 10 Jahren nahm die Bevölkerungszahl um über 20% (von 17.500 (2009) auf 21.143 Einwohner (2019)) zu. Gleichzeitig sank die Zahl deutscher Bewohner mit und ohne Zuwanderungsgeschichte an der Bevölkerung (auf unter 50% im Jahr 2015). Und in den letzten Jahren verlassen auch vermehrt Bewohner mit Zuwanderungsgeschichte/türkischen Wurzeln den Stadtteil.

Der Anteil der neu zugewanderten Menschen aus Bulgarien und Rumänien stieg in den letzten 10 Jahren auf ein Viertel der Stadtteilbevölkerung. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen, die aus Bulgarien oder Rumänien kommen, ist sehr viel höher (40%) und macht Marxloh heute zu einem jungen Stadtteil. Die Neuzuwanderer aus Südosteuropa haben meist schon im Herkunftsland am Rande der Gesellschaft gelebt, in armen, prekären Lebensverhältnissen, ohne oder mit geringer formeller Bildung. Dies erschwert deren Integrationsperspektive erheblich.

Hinzu kommt eine sehr hohe Fluktuation der Bevölkerung im Stadtteil, die im Jahr 2016 mit rund 50 % doppelt so hoch war wie in der Gesamtstadt. Deutsche und türkisch stämmige Bewohner ziehen weg. Und auch die Fluktuation der Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien selbst ist sehr hoch. Dies destabilisiert die Stadtteilentwicklung zusätzlich.

Heute haben 56% der Bewohner Marxlohs keinen deutschen Pass und 76% der Bewohner sind Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Ein Viertel der Stadtteilbevölkerung sind Deutsche ohne Migrationshintergrund. Der Stadtteil ist heute vor allem geprägt durch Bewohner mit türkischen Wurzeln, mit und ohne deutschen Pass, und Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien, die 26% der Bevölkerung im Stadtteil stellen. Aber auch Menschen aus Syrien und Polen stellen große Anteile. Insgesamt leben in Marxloh Menschen aus 92 verschiedenen Nationen.

Zunehmend überlagern sich in Marxloh eine demografische, eine ethnische und eine soziale Segregation: Der Stadtteil ist jung, der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund steigt und der Anteil von Menschen in hoch prekären Lebenslagen nimmt zu

Die Arbeitslosendichte in Marxloh bemisst sich auf 14%, die Langzeitarbeitslosigkeit auf 42% und die SGB-II-Quote auf 36% (2019). Ein besonderer Beleg ist das hohe Maß an Kinderarmut. Insgesamt sind die Lebenslagen von etwa 71 % aller Kinder in Marxloh von Armut geprägt. Mehr als die Hälfte aller Kinder leben in Haushalten mit SGB II-Bezug. Schätzungen gehen davon aus, dass 18-21 % der unter 15-Jährigen in extremer Armut leben, ohne Anspruch auf Transferleistungen des SGB II.

Besonders schwer wiegen hierbei die Formen extremer Armut, die insbesondere bei Zuwanderern aus Südosteuropa vorzufinden sind. Sie sind in prekären Jobs im informellen Arbeitsmarkt tätig und haben häufig keine andere Möglichkeit, als über den Schattenwohnungsmarkt an eine Unterkunft zu gelangen. Aufgrund fehlender Ansprüche auf staatliche Unterstützung (z.B. SGB II und damit verbundener Leistungen wie Kosten der Unterkunft und Krankenversicherung) bestehen hier schwere Defizite im Rahmen der gesundheitlichen Grundversorgung, der Wohnsituation und der Bildung. Von diesen Entwicklungen sind insbesondere Kinder und Jugendliche betroffen.

In Marxloh bestehen strukturell bedingte Leerstände. Der Ortsteil ist aufgrund seiner sozialen Probleme immer wieder bundesweit im Fokus der Öffentlichkeit.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Im Wesentlichen regelmäßig geschnittenes Grundstück im Hinterland.

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.:392	104 m ²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung:

Erschließung:

Das Grundstück liegt im Hinterland der Liegenschaft Weseler Straße 52, der Zugang erfolgt allerdings über die Hofdurchfahrt der Liegenschaft Friedrich-Engels-Straße 41 (Flurstücke 7 und 8).

Herrschende Rechte sind im Grundbuch nicht erkennbar. Nachbarliche Grundbücher wurden nicht eingesehen. Für diese Verkehrswertermittlung wird eine gesicherte Erschließung unterstellt. Bietinteressenten wird empfohlen, hierzu vor Vermögensdisposition nochmals eigene Recherchen vorzunehmen.

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Weseler Straße ist eine öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitig angelegten und plattierten Geh- und Fahrradwegen sowie eingelassenen Straßenbahnschienen. Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Kanalisation sind vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 13.12.2023]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verlassene Tagesöffnung• Gasaustritt in Bohrungen
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 08.12.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p> <p>Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.</p> <p><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></p> <p>Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.</p>

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

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

Anmerkung:

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

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit, bestehend in einer Geh- und Fahrgerechtigkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 43, Flurstück 393 (lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses Hamborn Blatt 5130). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. Januar 1979 eingetragen am 9. November 1981.

Lfd. Nr. 2:

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hamborn Flur 43 Flurstücke 22 und 388 (Grundbuch von Hamborn Blatt 6596) und Flurstück 389 (Grundbuch von Hamborn Blatt 1829). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Januar 1979 eingetragen am 25. November 1982.

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 07.03.2023, AZ: 106 K 025-23). Eingetragen am 14.03.2023

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

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

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 12.12.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

nicht gegeben

3.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 01.08.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 859 - Marxloh- der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

MI = Mischgebiete

3.7.3 Bauordnungsrecht

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

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist nicht gezahlt. Im Falle einer Bebauung, die Wohnbauzwecken dient, beträgt der zu fordernde Anschlussbeitrag bei einer I-geschossigen Bebauung 3,06 € pro m² Grundstücksfläche, bei einer II-geschossigen Bebauung 3,68 € pro m² Grundstücksfläche, bei einer III-geschossigen Bebauung 4,29 € pro m² Grundstücksfläche und bei einer IV-V-geschossigen Bebauung 4,78 € pro m² Grundstücksfläche. Der Kanalanschlussbeitrag ermäßigt sich um 50 %, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss.

Im Falle einer Bebauung, die gewerblichen Zwecken dient, beträgt der zu fordernde Anschlussbeitrag bei einer I-geschossigen Bebauung 4,90 € pro m² Grundstücksfläche, bei einer II-geschossigen Bebauung 6,13 € pro m² Grundstücksfläche, bei einer III-geschossigen Bebauung 7,35 € pro m² Grundstücksfläche und bei einer IV- und mehr geschossigen Bebauung 8,33 € pro m² Grundstücksfläche. Der Kanalanschlussbeitrag ermäßigt sich um 50 %, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 392) ist unbebaut. Es handelt sich um eine Wegefläche, die hauptsächlich der Erschließung von Garagen auf Flurstück 393 (Friedrich-Engels-Straße 39) sowie Anbauten auf Flurstück 388 (Weseler Straße 50a) dient (vgl. Abschnitt 3.6).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Weseler Straße 52 zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	7218	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	43	392	104 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

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

und

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---Mehrfamilienhäuser) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	03.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Arrondierungsfläche - hausnahes Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	104 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Arrondierungsfläche - hausnahes Gartenland	×	0,75	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	112,50 €/m ²	
WGFZ	1,2	keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	104	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II-IV		×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	112,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 112,50 €/m ²	
Fläche	×	104 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 11.700,00 € rd. 11.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 insgesamt **11.700 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Grundstück wird als Arrondierungsfläche bewertet. Diese Flächen dienen in der Regel der Verbesserung des Grenzverlaufs oder der besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Erschließung, Wege, Kanalisation etc.).

Diese Flächen, insbesondere Erschließungsflächen, unterliegen in der Regel nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Eine Marktgängigkeit ist nicht gegeben. Generell lässt sich jedoch feststellen, dass solche Arrondierungsflächen umso höher gehandelt werden, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht keine geeigneten Daten zu Vergleichskauffällen.

Der Gutachterausschuss von Bochum hat im Grundstücksmarktbericht Bochum 2021 folgende Preisrelationen angegeben:

Flächen, die eine bauliche Nutzung des arrondierten Grundstücks ermöglichen oder verbessern (z.B. überbaubare Flächen, Abstandsflächen, anrechenbare Bauflächen)	75 % bis 125 %	vom Baulandwert
---	----------------	-----------------

1

Das Grundstück ermöglicht die Nutzung von Garagen auf einem nachbarlichen Grundstück. Es wird ein Ansatz von 75 % gewählt.

¹ Kleiber digitalTeil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz...Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens⁶ Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ ...6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale6.4.6 Grundstücksgröße, -tiefe und -zuschnitt 6.4.6.7 Arrondierungsfläche und Bauerweiterungsfläche

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Vergleichbare Flächen nehmen grundsätzlich an einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht teil. Käufer vergleichbarer Grundstücke kommen oftmals aus dem nachbarlichen Bereich mit starken persönlichen Interesse. Es handelt sich oftmals um einen außergewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Weseler Straße 52

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	7218	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	43	392

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 mit rd.

11.700 €

in Worten: elftausendsiebenhundert 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 10. Januar 2024



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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Auszug aus dem GEOportal NRW – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 5: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Flurstück 392



Bild 2: Flurstück 392

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Umgebungsbebauung Weseler Straße



Bild 4: Umgebungsbebauung Weseler Straße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 5: Zufahrt über die Friedrich-Engels-Straße 41



Bild 6: Zufahrtsbereich über Flurstück 7 und 8

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

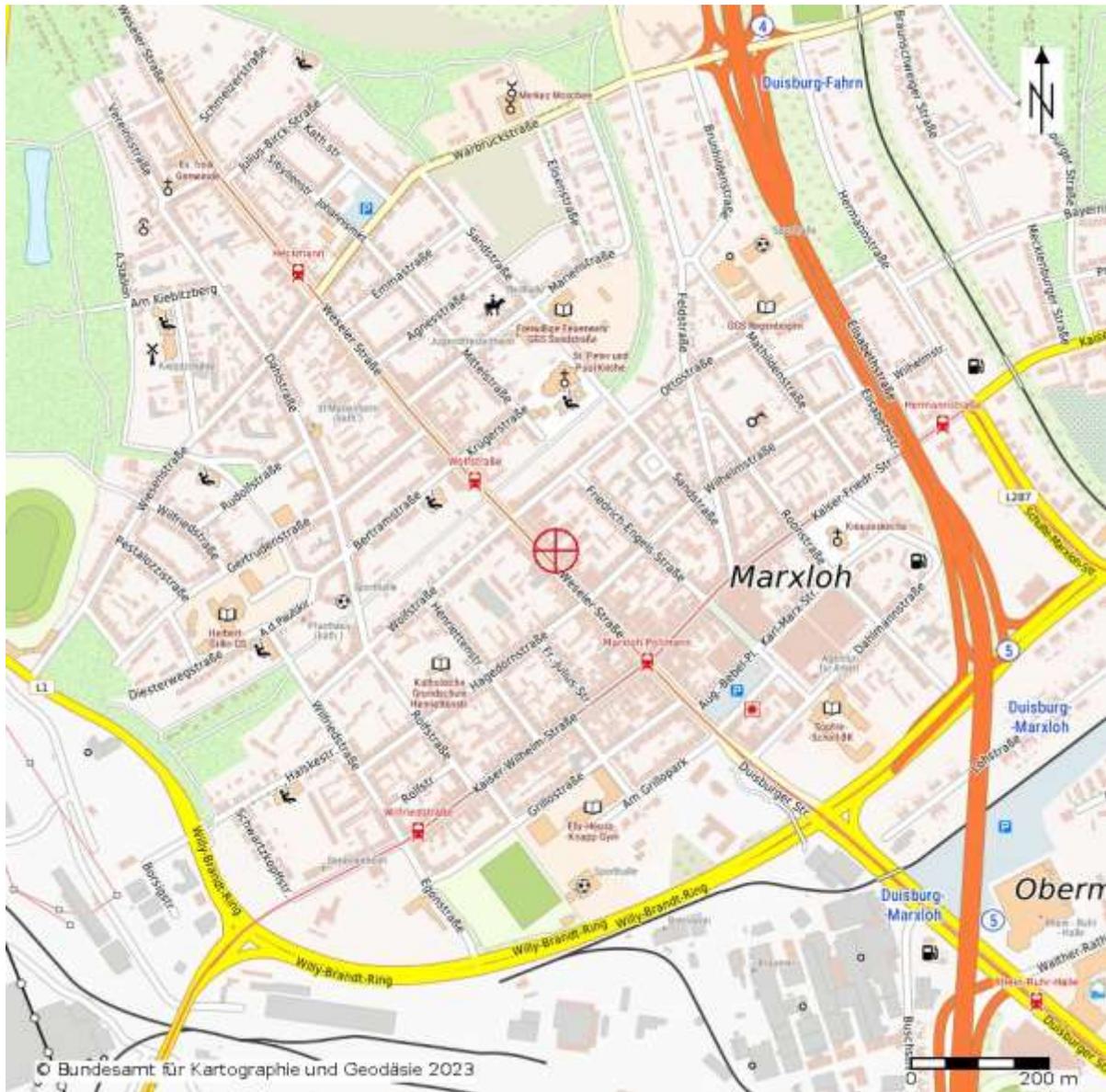
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

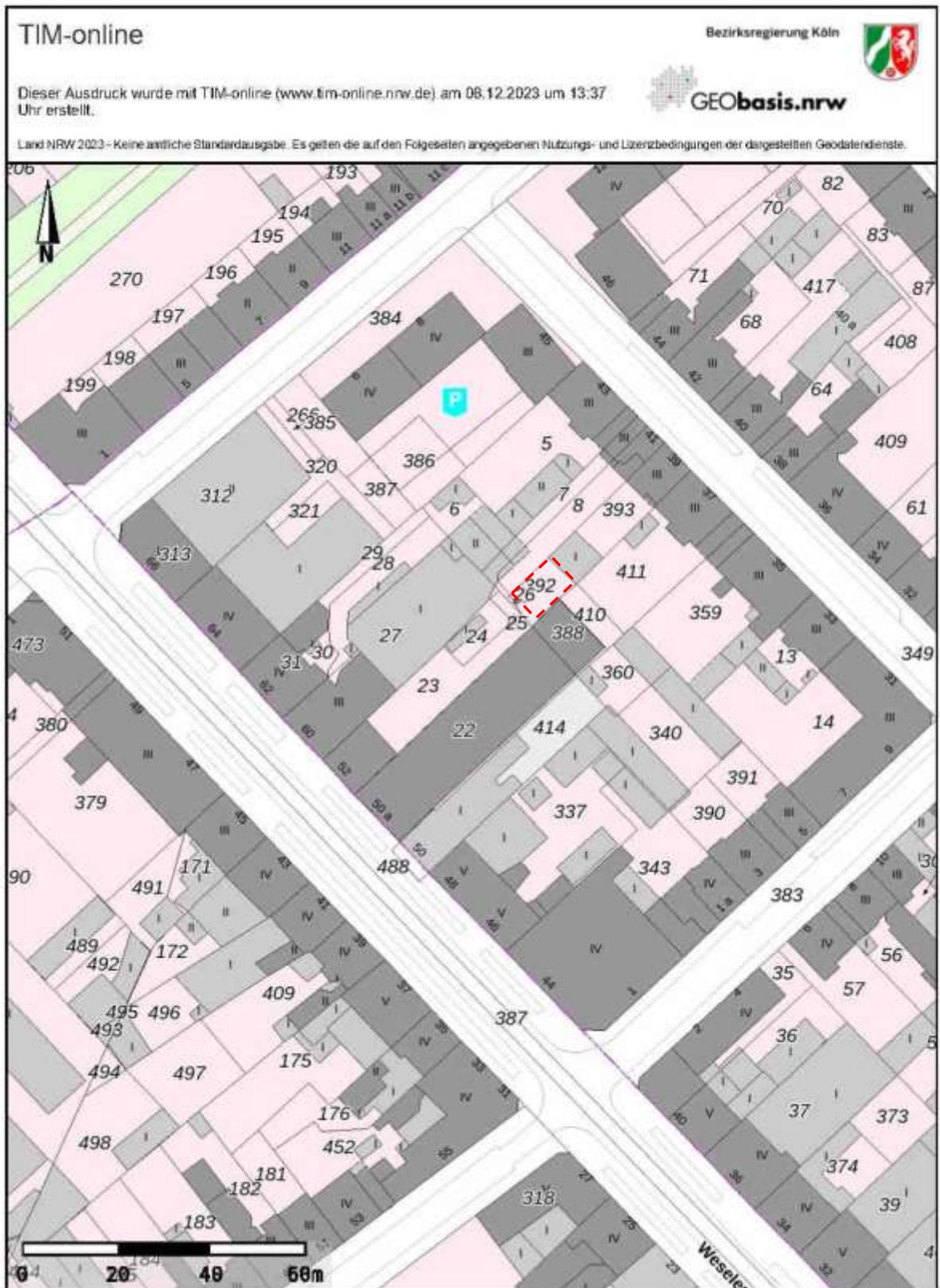
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

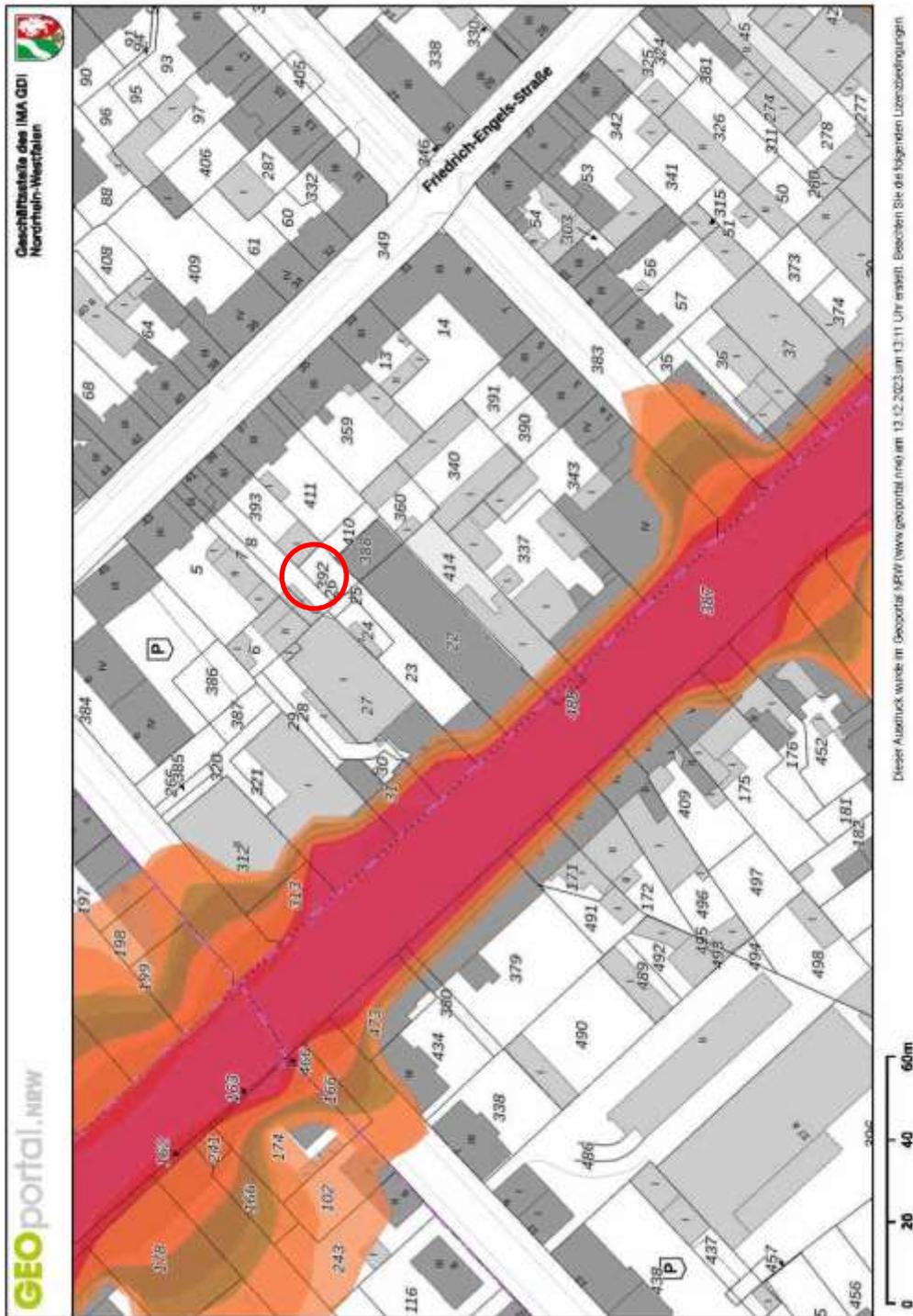
Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -

Seite 1 von 4



Quelle: Geoportal.NRW

Anlage 4: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -

Seite 2 von 4



Geschäftsteile des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen



Bauen & Wohnen

ALKIS

Flurstücke

Flurstücke

Flurstück

3285

Flurstück mit Flurstücksnummer

3285

Flurstück mit abweichendem Rechtszustand

----- Strittige Grenze

28/3

Zusammengehörende Flurstücksteile mit Überhaken

Grenzpunkt abgemarkt
 Grenzpunkt, Art der Abmarkung nicht bekannt

Gebietsgrenzen

- Grenze der Flur
- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Region, Grenze des Landkreises
- Grenze des Regierungsbezirks
- Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Bezeichnungen

Bornheim Kreisangehörige Gemeinde, Stadt, kreisfreie Stadt

Schwabing Wohnplatz

Im Esch Gewinnbezeichnung

Weitere Themen

Bauwerke

WMS Umgebungslärmkartierung 2017 Runde 3

Industriefläche, Nachtpegel L_{Night}

Industrie nachts

L_{night} / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

Gemeindegrenzen

Industriefläche, 24h-Pegel L_{den}

Industrie 24h

L_{den} / dB(A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

Gebäude

Gemeindegrenzen

Flugverkehr, Nachtpegel L_{Night}

Flugverkehr nachts

L_{night} / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

Gebäude

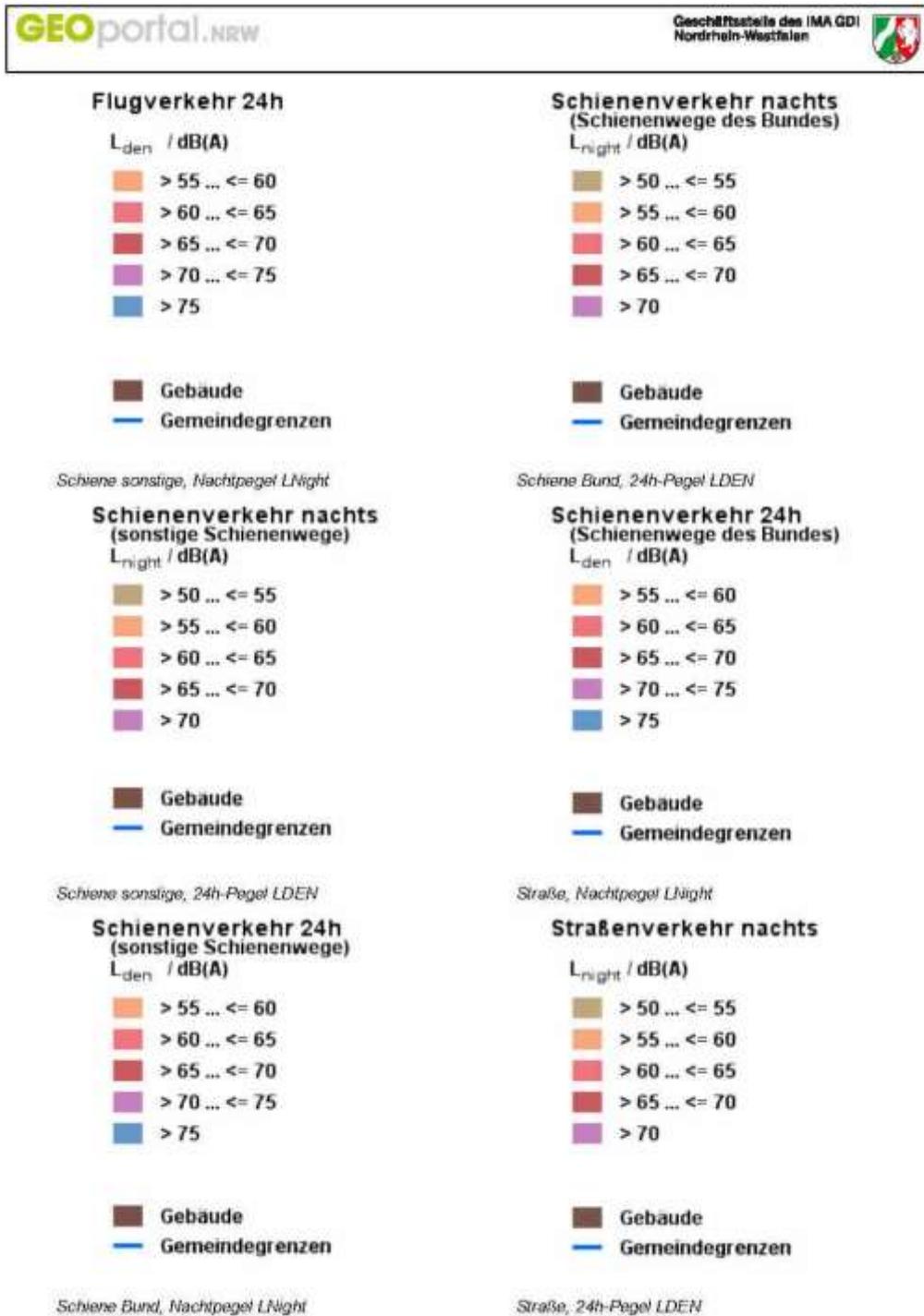
Gemeindegrenzen

Flugverkehr, 24h-Pegel L_{den}

Quelle: Geoportal.NRW

Anlage 4: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -

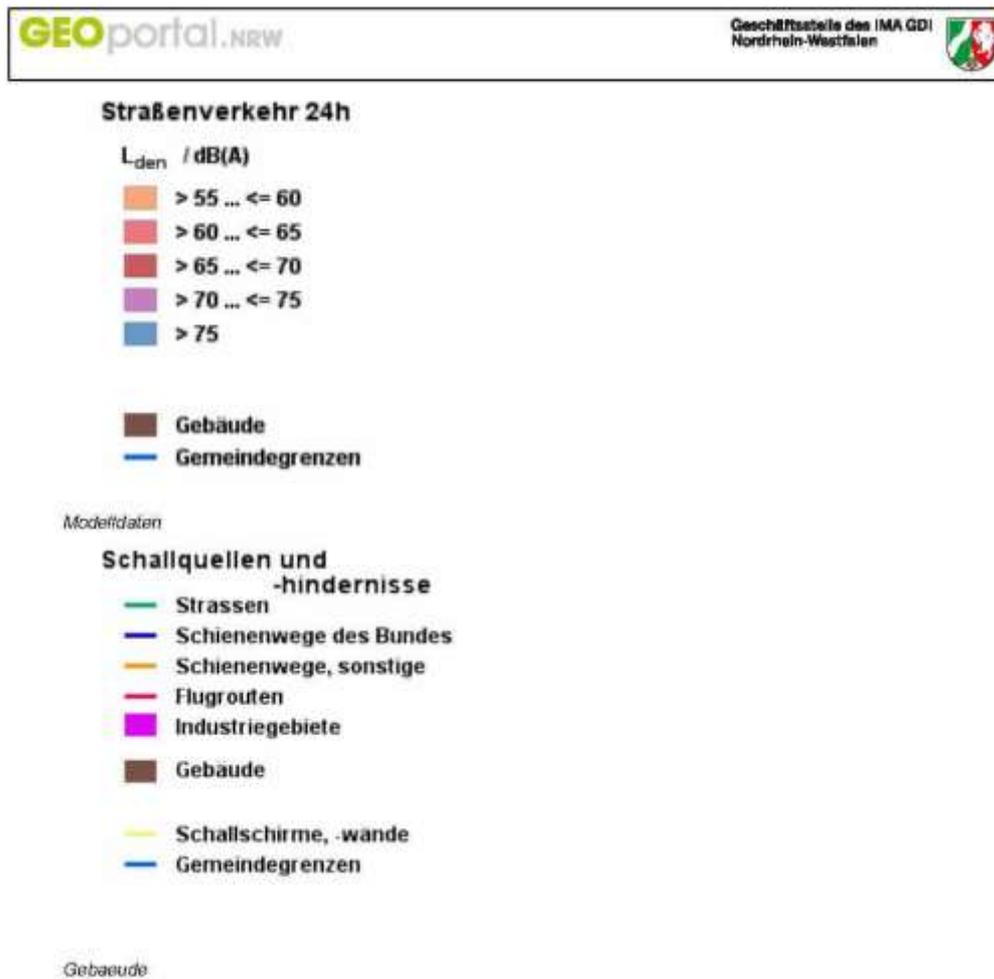
Seite 3 von 4



Quelle: Geoportal.NRW

Anlage 4: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -

Seite 4 von 4



Quelle: Geoportal.NRW

Anlage 5: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

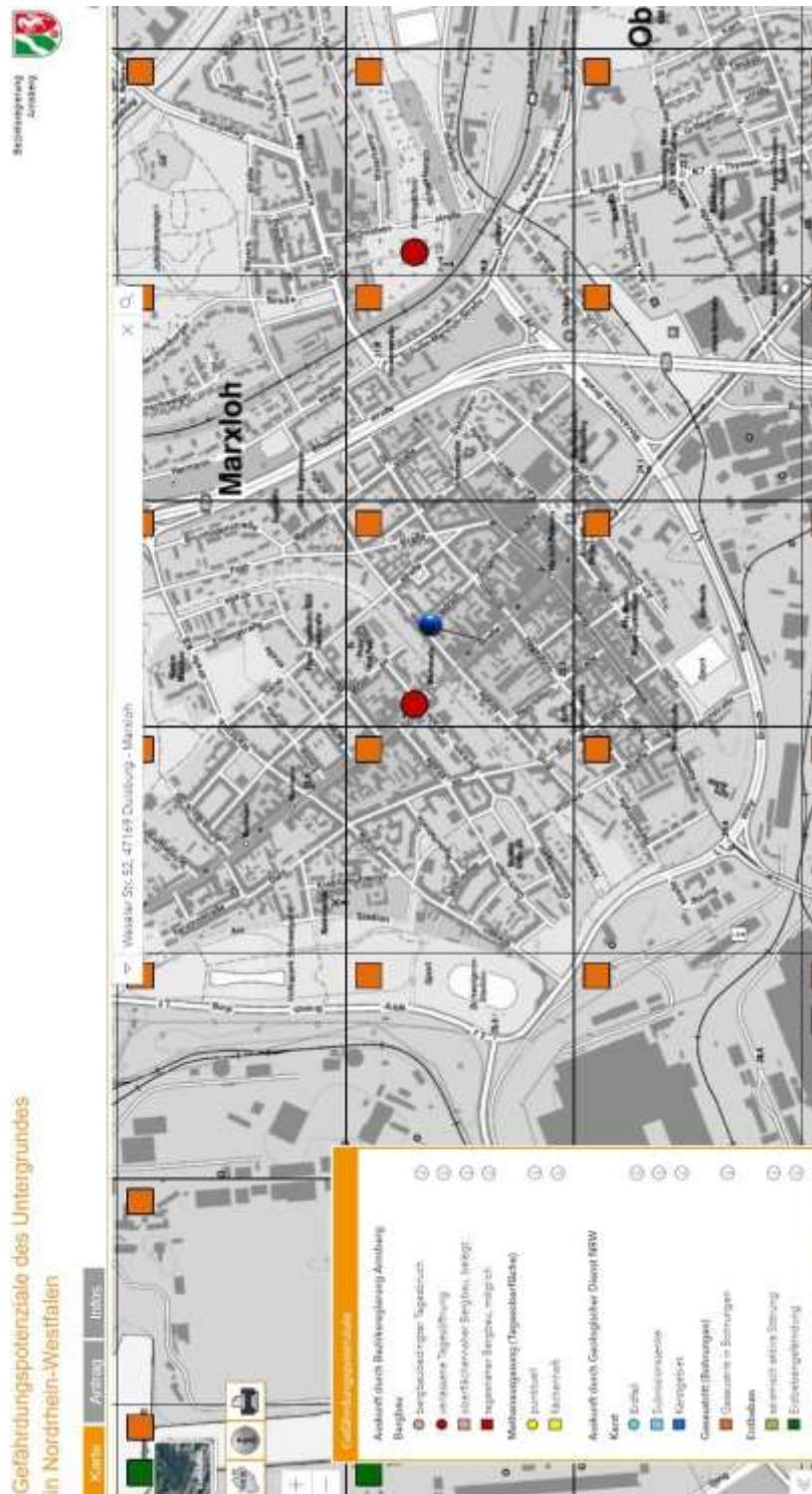


Abb. 1: Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/