

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: 6. Dezember 2023
Az.: 106 K 041-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Teileigentumsgrundbuch** von Hamborn, **Blatt 14302** eingetragenen **138,08/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 17, Flurstück 43, Gebäude- und Freifläche in 47167 Duisburg, Sofienstraße 10, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Büro im Erdgeschoss nebst mit gleicher Nummer gekennzeichneten Kellerraum**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
05.12.2023 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

12.300 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	WEG-Verwalter	7
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Beurteilung der Lage.....	10
3.3	Gestalt und Form	10
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.5	Privatrechtliche Situation	12
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	12
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
4.3	Nebengebäude.....	15
4.4	Außenanlagen.....	16
4.5	Sondereigentum an dem Büro im EG	16
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18

5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
5.2	Bodenwertermittlung	20
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	21
6	Verkehrswert	22
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
8	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	<p>Es handelt sich um ein Teileigentum im Ortsteil Neumühl. Das Teileigentum liegt im Erdgeschoss eines III-geschossigen einseitig angebauten und unterkellerten Wohn- und Geschäftshauses. Das Objekt wurde 1906 errichtet. Ein Teilwiederaufbau erfolgte im Jahr 1949. Im Jahr 2007 erfolgte die Aufteilung gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 8 Einheiten. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer.</p> <p>Das gegenständliche Teileigentum im EG verfügt gem. Aktenlage über 3 Büroräume, Flur und WC mit einer Fläche von ca. 90 m². Eine Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich. Der bauliche Allgemeinzustand ist desolat. Bereits äußerlich ist erheblicher Instandhaltungsstau erkennbar. Die Bausubstanz ist durch Feuchteschäden stark angegriffen. Das Gebäude vermittelt einen verwehrten Gesamteindruck.</p>
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1906, Teilwiederaufbau 1949
Grundstücksgröße:	304 m ²
Nutzfläche:	ca. 90 m ²
Mietverhältnisse:	Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Auflassungsvormerkung - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	unbekannt
Wertermittlungstichtag:	05.12.2023
Verkehrswert:	12.300 €
anteiliger Bodenwert:	12.300 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Sofienstraße 10 47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 14302, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 17, Flurstück 43 (304 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 29.04.2022 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

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:	05.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.12.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	05.12.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es war nur eine Außenbesichtigung des Objekts möglich. Ein Zugang zu dem leerstehenden Haus gelang nicht.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, abweichende Mietflächen, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer

Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfehlen.

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 27.09.2023

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Durch den Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte Tim-Online** im Maßstab 1:500 vom 08.05.2022
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2023**, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- © **AGVGA NRW e.V. NRW**, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- **Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt (Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW)**
- **Grundstücksmarktbericht 2023** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Bauakten** der Stadt Duisburg standen zum Zeitpunkt der Gutachtereinstellung nicht zur Verfügung; Grundrisse und Flächen wurden einem Vorgutachten aus dem Jahr 2011 entnommen
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558 c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 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 durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter: unbekannt

2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB: Zubehör oder gewerbliches Inventar i. S. d. §§ 97, 98 BGB sind nicht vorhanden.

2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 13.11.2023 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 augenscheinlich nicht geführt. Das Gebäude steht leer.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden sind aufgrund des mehrjährigen Leerstands nicht auszuschließen.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 20.11.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 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 November 2023 rd. 12,6 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,6 %).

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

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 42, Ausfahrt Duisburg-Neumühl, in ca.400 m bis zum Objekt.

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 8,8 km Entfernung

Flughafen:

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Düsseldorfer Straße (Linie 935).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Neumühl liegt in etwa 12 km Entfernung nordöstlich der Duisburger Innenstadt.

Die Sofienstraße zweigt östlich von der Duisburger Straße ab.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine geschlossene Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung in überwiegend III – IV geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Erhöhte Immissionen bestehen durch die in etwa 100 m Entfernung verlaufende Duisburger Straße, auf der starker Durchgangsverkehr herrscht.

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage: Die Wohnlage ist als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten und Kirchen) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Ortslage von Neumühl vorhanden.

3.3 Gestalt und Form

Topografie: Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 17 m zur Kurtstraße
ca. 17,50 m zur Sofienstraße

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst.Nr.: 43	304 m ²

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück.

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

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; angelegte Parkstreifen; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen; Baumbestand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): 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 01.12.2023]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bergbaugebiet (verlassene Tagesöffnung) und einem Gebiet mit der Bezeichnung „Gasaustritt in Bohrungen“

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

Altlasten: Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 16.11.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

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.

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.

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

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.

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.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5:

Auflassungsvormerkung für die xxx (xxx). Bezug: Bewilligung vom 19.02.2019 (UR-NR.: 44/2016, xxxx, xxxx). Eingetragen am 27.09.2019

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 21.09.2023 (AZ: 106 K 041-23). Eingetragen am 27.09.2023

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 20.11.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.6.2 Bauordnungsrecht

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

3.7 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. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Objekt wurde 2007 gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 8 Einheiten aufgeteilt, davon ein Teileigentum und sieben Wohnungen.

Die gesamte Liegenschaft stand zum Wertermittlungstichtag seit mehreren Jahren leer.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	III-geschossiges überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1906 Teilwiederaufbau nach Kriegseinwirkung ca.1949 Die Informationen wurden der Bauakte entnommen.
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	Die Fassaden sind überwiegend verputzt und gestrichen.

4.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt

Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür zu den Wohnungen im Kunststoffrahmen mit Glaseinsatz. Separater Eingang zu den Büroräumen provisorisch verschlossen.
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Gauben; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Gauben
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden äußerlich erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fensteranlagen im EG provisorisch verschlossen • Großflächige Putz- und Nässeschäden an den Fassaden • Beschädigtes Dach • Fenster stehen in mehreren Etagen offen (Feuchtigkeit dringt ungehindert ein). • Hinterer Teil des Grundstücks stark verwildert und nur bedingt einsehbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist desolat. Das Objekt steht seit mehreren Jahren leer. Bereits äußerlich war erheblicher Instandhaltungstau erkennbar. Das Gebäude vermittelt einen verwahrlosten Gesamteindruck.

4.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

4.5 Sondereigentum an dem Büro im EG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Büro im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Fläche beträgt gemäß in der Hausakte befindlicher Flächenaufstellung ca. 89,98 m².

Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung: Das Teileigentum ist gemäß Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt:

- Büroraum 1
- Büroraum 2
- Büroraum 3
- Flur
- WC

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Ansprüchen. Es bestehen gefangene Räume.

Besonnung/Belichtung: unbekannt

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Teileigentums war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

nicht bekannt

Türen: nicht bekannt

sanitäre Installation: nicht bekannt

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
besondere Bauteile:	nicht bekannt
Baumängel/Bauschäden:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Allgemeinbeurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gem. Grundbuch nicht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Hausgeld und Instandhaltungsrücklage:	Es ist davon auszugehen, dass keine ordnungsgemäße Bewirtschaftung erfolgt. Eine WEG Verwaltung konnte nicht ermittelt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 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.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 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 Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- 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 (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 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). Er 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, d. h. 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).

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Veilchenstraße Höhe Hs. Nr. 19---Mehrfamilienhäuser) **200 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	304 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Veilchenstraße Höhe Hs. Nr. 19--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 200,00 €/m ²	
WGFZ	1	2,5	× 1,47	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	304	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 294,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 294,00 €/m²	
Fläche	× 304 m ²	

beitragsfreier Bodenwert	= 89.376,00 € rd. <u>89.400,00 €</u>	
---------------------------------	--	--

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 insgesamt **89.400 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E2

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

5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 138,080/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	89.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	89.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 138,080/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.344,35 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 12.344,35 € rd. <u>12.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 **12.300 €**.

6 Verkehrswert

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keinerlei Zugangsmöglichkeiten zum Objekt bestanden. Deshalb erfolgte die Beurteilung und Bewertung nach Aktenlage und äußerlichem Anschein (Anscheinsgutachten).

Der anteilige Bodenwert des Teileigentums wurde mit 12.300 € ermittelt.

Die Marktgängigkeit vergleichbarer Sonder- bzw. Teileigentume ist sehr gering. Vergleichbare Objekte nehmen in der Regel an einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mehr teil.

Die sachverständige Erfahrung zeigt, dass wenn vergleichbare Objekte überhaupt gehandelt werden, sich die Preise für Eigentumswohnungen/Teileigentume an den anteiligen, in der Wertermittlung als unvergänglich angenommenen, Bodenwerten orientieren.

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

Der **Verkehrswert** für den 138,08/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 47167 Duisburg, Sofienstraße 10, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Büro im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	14302	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	17	43

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 mit rd.

12.300 €

in Worten: zwölftausenddreihundert 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 6. Dezember 2023



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5: ungeprüfte Flächenaufstellung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht/Giebelansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 6



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 6



Bild 5: Ansicht



Bild 6: Hauseingangstür

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 6



Bild 7: Schadensbild



Bild 8: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 6



Bild 9: Schadensbild



Bild 10: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 6



Bild 11: Schadensbild

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



(lizenzert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

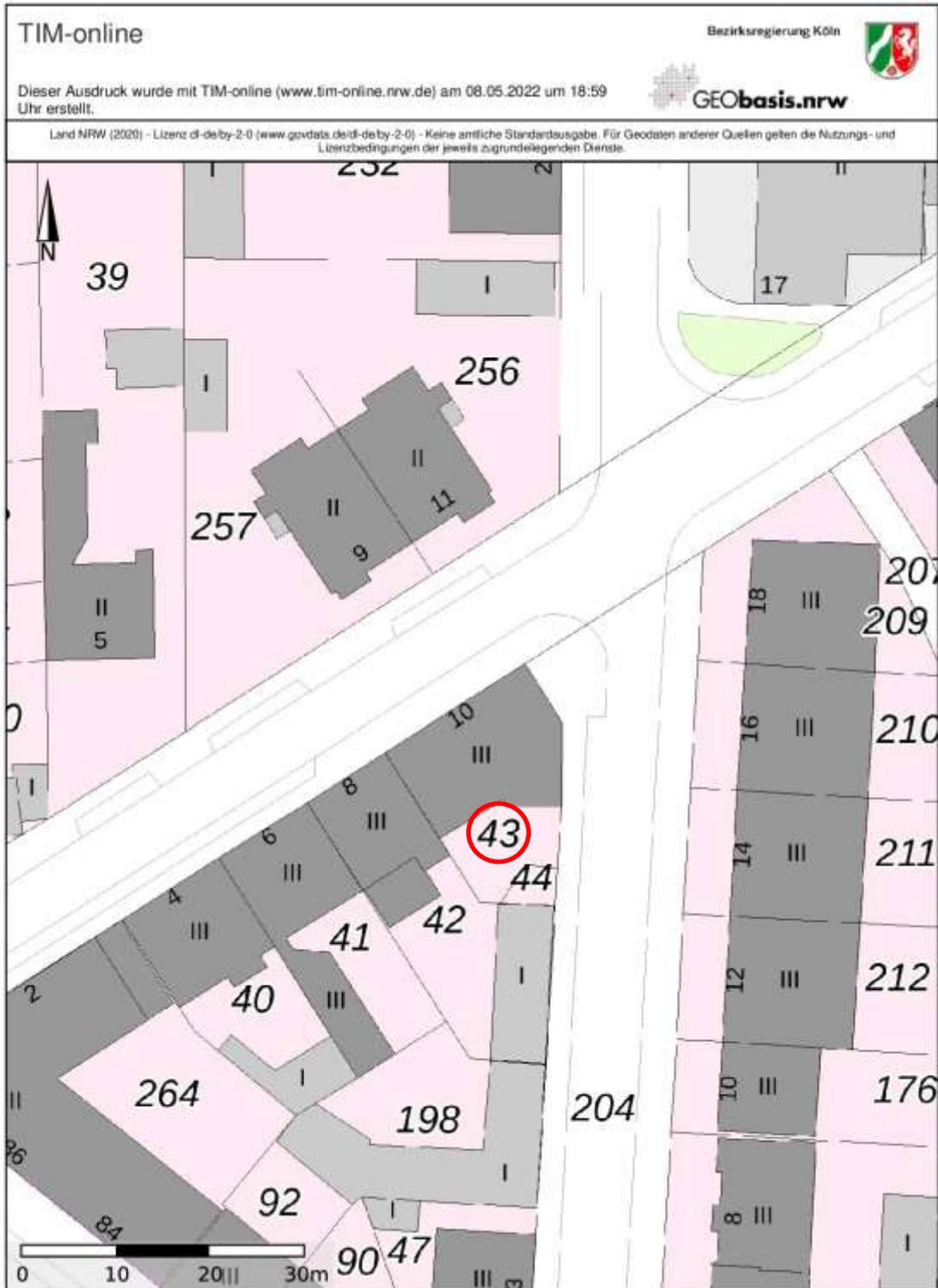
Seite 2 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

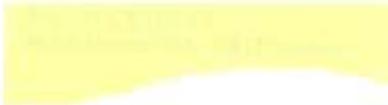
Seite 1 von 1



Anlage 5: Ungeprüfte Flächenaufstellung

Seite 1 von 1

Bauvorhaben: Wohnungsabgeschlossenheit
Sofienstr. 10, 47167 Duisburg-Neumühl

Bauherr: 

Berechnung der Wohnungsanteile in % an der Gesamtwohnfläche:

1. Btfo	links,	Nr.: 1	=	89,98 m ²	=	138,08 ‰
2. Wohnung EG	rechts,	Nr.: 2	=	76,16 m ²	=	123,74 ‰
3. Wohnung 1. OG	links,	Nr.: 3	=	83,24 m ²	=	135,25 ‰
4. Wohnung 1. OG	rechts,	Nr.: 4	=	82,61 m ²	=	134,22 ‰
5. Wohnung 2. OG	links,	Nr.: 5	=	83,24 m ²	=	135,25 ‰
6. Wohnung 2. OD	rechts,	Nr.: 6	=	65,07 m ²	=	105,72 ‰
7. Wohnung DG	links,	Nr.: 7	=	79,57 m ²	=	129,29 ‰
8. Wohnung DG	rechts,	Nr.: 8	=	60,59 m ²	=	<u>98,45 ‰</u>
			Sa.:	615,46 m ²	=	<u>1.000,00 ‰</u>

Bauherr:

Aufgestellt:
47137 Duisburg, den 17.05.2007