

# 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: 31.03.2026  
Az.: 651 K 19-24 anteilige Wegeflächen

## ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die  
**unbebauten Grundstücke (anteilige Wegeflächen)  
in 47179 Duisburg, August-Thyssen-Straße**



Der **Verkehrswert der unbebauten Grundstücke (anteilige Wegeflächen)**  
wurde zum Stichtag 10.03.2026 ermittelt mit rd.

**2.150 €.**

Dieses Dokument stellt eine anonymisierte Fassung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die hier dargestellten Angaben dienen ausschließlich der Information im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. Verbindlich und rechtlich maßgeblich ist ausschließlich die beim zuständigen Gericht eingereichte Originalfassung des Gutachtens.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                 | <b>Seite</b> |
|------------|------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Übersichtsblatt .....</b>                                     | <b>3</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                  | <b>4</b>     |
| 2.1        | Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....                          | 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            |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                        | <b>7</b>     |
| 3.1        | Lage .....                                                       | 7            |
| 3.1.1      | Großräumige Lage .....                                           | 7            |
| 3.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                          | 9            |
| 3.1.3      | Beurteilung der Lage .....                                       | 9            |
| 3.2        | Gestalt und Form .....                                           | 9            |
| 3.3        | Topografie .....                                                 | 9            |
| 3.4        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                 | 10           |
| 3.5        | Privatrechtliche Situation .....                                 | 11           |
| 3.6        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                            | 12           |
| 3.6.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                | 12           |
| 3.6.2      | Bauplanungsrecht .....                                           | 12           |
| 3.6.3      | Bauordnungsrecht .....                                           | 13           |
| 3.7        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                | 13           |
| 3.8        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                  | 13           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                        | <b>14</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                           | 14           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                              | 14           |
| 4.2.1      | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ..... | 14           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                        | 16           |
| 4.3.1      | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                  | 17           |
| <b>5</b>   | <b>Verkehrswert .....</b>                                        | <b>18</b>    |
| <b>6</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>              | <b>19</b>    |
| 6.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 19           |
| 6.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                        | 19           |
| <b>7</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>20</b>    |

## 1 Übersichtsblatt

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kurzbeschreibung:                     | Das vorliegende Gutachten betrifft ergänzend anteilige Wegeflächen in Duisburg-Walsum-Wehofen mit einem Miteigentumsanteil von 3/20. Es stellt eine Ergänzung zum Gutachten Az. 651 K 19-24 vom 08.10.2024 dar. Die betreffenden Flächen dienen teilweise der Erschließung von Garagen und Carports |
| Grundstücksgröße:                     | Gesamtfläche 286 m <sup>2</sup> , zu bewertender 3/20-Anteil = 42,90 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                 |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II: | - Zwangsversteigerungsvermerke                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baulastenverzeichnis:                 | keine Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altlastensituation:                   | kein konkreter Verdacht                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Besonderheiten:                       | Denkmalbereich Wehofensiedlung                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Erschließungsbeiträge:                | gezahlt                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wertermittlungstichtag:               | 10.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verkehrswert:                         | 2.150 €                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstücke, unbebaut, genutzt als Wegeflächen.                                                                                                                                                                                                       |
| Objektadresse:             | August-Thyssen-Straße<br>47179 Duisburg                                                                                                                                                                                                               |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Walsum, Blatt 13239, lfd. Nr. 1;<br>Grundbuch von Walsum, Blatt 13240, lfd. Nr. 1                                                                                                                                                       |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Walsum, Flur 25, Flurstück 2442, Gesamtfläche 272 m <sup>2</sup> , zu bewerten ist ein 3/20 Miteigentumsanteil;<br>Gemarkung Walsum, Flur 25, Flurstück 2454, Gesamtfläche 14 m <sup>2</sup> , zu bewerten ist ein 3/20 Miteigentumsanteil. |

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Duisburg<br>Zwangsversteigerung<br>Postfach 10 01 10<br>47001 Duisburg<br><br>Auftrag vom 26.02.2026 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer:   | Xxx<br>Xxx<br>Xxx                                                                                                                               |

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.<br><br>Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.                                                                                                                        |
| Wertermittlungsstichtag:       | 10.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)<br><br>Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.      |
| Qualitätsstichtag:             | 10.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)<br><br>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:      | 10.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Umfang der Besichtigung etc.:  | Die Wegeflächen wurden besichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 651 K 19-24) vom 26.02.2026
- **unbeglaubigte Abschriften der Grundbuchblätter** von Walsum, Blatt 13239 und 13240 (Amtliche Ausdrücke vom 06.11.2025)

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 02.03.2026 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2025** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) 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](http://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](http://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/](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
- **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 26.02.2026 beauftragt, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte zu Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträgen, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen. Gegenstand des vorliegenden Ergänzungsgutachtens sind die Anteilsblätter Walsum 13239 und 13240 als Ergänzung zum Gutachten vom 08.10.2024.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- b) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- c) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- d) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- b) Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen sind nicht bekannt
- c) Lage- und Pläne werden in der Anlage beigelegt
- d) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

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 Walsum  
Ortsteil Wehofen

Duisburg liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein und bildet mit seinen Hafenanlagen den größten Binnenhafen Europas. Unter Produktionsgesichtspunkten zählt die Stadt zudem zu den bedeutendsten Stahlstandorten Europas und ist Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr, einer der größten Metropolregionen Deutschlands.

Die Stadt ist mit 506.493 Einwohnern (Stand: 30.12.2025) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 130.430 Einwohnern bei 25,8 %.

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 Stadtgebiet Duisburg ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen und über mehrere Autobahnen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben der A 3 (E 35) und der A 40 (E 34) bestehen weitere Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen sowie die A 524 als südliche Verbindung zum Autobahnkreuz Breitscheid. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist vom Duisburger Stadtzentrum in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet neben innerdeutschen auch zahlreiche internationale Direktverbindungen. Duisburg verfügt über einen Hauptbahnhof mit ICE-, IC-, Regional- und S-Bahn-Anbindungen in alle Richtungen des Bundesgebiets. Die Stadt ist damit auch sehr gut in das nationale und internationale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

Duisburg befindet sich weiterhin 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.

Die Haushaltssituation der Stadt ist stark angespannt. Die Hauptgründe dafür sind stark gestiegene Sozialausgaben sowie Mehrkosten bei Personal und Versorgung, bedingt durch Tarifabschlüsse und Personalaufstockung. Die Stadt hat daher eine restriktive Haushaltsbewirtschaftung eingeführt.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Februar 2026 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,5 %).

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 aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunkenen, aber weiterhin hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie verbessern. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bezirksregierung Düsseldorf, Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, Immobilien-Scout24, WirtschaftsWoche, WDR, WAZ und Rheinische Post mit lokalen Presseartikeln

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 59, Ausfahrt Duisburg-Walsum, in ca. 700 m Entfernung;  
A 3, Ausfahrt Oberhausen-Holten, in ca. 4 km Entfernung

Bahnhof:

Bahnhof Oberhausen-Holten in ca. 3 km Entfernung;  
Duisburg HBF in ca. 13 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 38 km

Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Dr.-Hans-Böckler Straße (Linien 905, 906).

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Es handelt sich um eine nördliche Stadtrandlage. Die Entfernung zur Duisburger Innenstadt beträgt ca. 13 km. An Walsum-Wehofen angrenzende Ortsteile sind im Norden Dinslaken, im Osten Oberhausen-Barmingholten und -Holten, im Süden DU-Röttgersbach und im Westen DU-Walsum-Aldenrade.

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

Der Gebietscharakter wird geprägt durch eine I-II-geschossige Wohnbebauung mit Siedlungscharakter. Es handelt sich überwiegend um ehemalige Zechenhäuser, die um 1914 als Arbeiterwohnungen konzipiert wurden.

Beeinträchtigungen Anlage 4:

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

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 25.09.2024)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage Anlage 5:

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

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) sind in der Ortslage von Walsum vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe (Discounter Netto).

## 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksform (Wegeflächen).

| Grundstück        | Größe:             |
|-------------------|--------------------|
| Flurst. Nr.: 2442 | 272 m <sup>2</sup> |
| Flurst. Nr.: 2454 | 14 m <sup>2</sup>  |

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

## 3.3 Topografie

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, sind die Grundstücke im Wesentlichen eben.

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Flurstücke dienen der Erschließung von Garagen und Carports.

Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Anlage 6

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 25.09.2024) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Gasaustritt in Bohrungen
- Karstgebiet

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 04.03.2026 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](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

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](http://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 liegen Grundbuchauszüge vom 06.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

**Blatt 13239**

Lfd. Nr. 18 lastend auf dem Anteil des Abt. I Nr. 1.10:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 23.10.2025 (AZ: 651 K 100/25). eingetragen am 03.11.2025

**Blatt 13240**

Lfd. Nr. 17 lastend auf dem Anteil des Abt. I Nr. 1.10:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 23.10.2025 (AZ: 651 K 100/25). eingetragen am 03.11.2025

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.

Herrschermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, etwa 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 10.03.2026 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.

Denkmalschutz: Die Liegenschaft gehört zum Denkmalsbereich Wehofensiedlung. Die Unterschutzstellung erfolgte 1995.

Die Siedlung Wehofen ist ein Dokument der Stadtbau- und Siedlungsgeschichte Duisburgs zu Beginn des 20. Jahrhunderts. In enger Nachbarschaft zu der heute stillgelegten Zeche Walsum entstand ab 1912, in der einst ländlich geprägten Gemeinde Walsum eine Siedlung. Die Siedlung wurde einheitlich geplant und mit wenigen Ausnahmen nach streng rasterförmigem Siedlungsgrundriss errichtet. Der aus England stammenden Gartenstadtidée folgend entstanden vielfältige Haustypen und abwechslungsreiche Straßenräume mit einer Durchgrünung mit privaten und öffentlichen Grünflächen. Durch die Gleichartigkeit bestimmter prägender Gestaltungsmerkmale wurde, bei aller Vielfalt in der äußeren Erscheinung der Siedlung, eine gestalterische Geschlossenheit erreicht.

Die Unterschutzstellung einer baulichen oder sonstigen Anlage unter Denkmalschutz führt nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstücks. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch wertneutral auswirken.

Von einem „denkmalgeprägten“ Verkehrswert kann bei alledem erst dann gesprochen werden, wenn der Denkmalschutz entsprechend der Vorgabe des § 194 BauGB Eingang in den Verkehrswert findet, wobei eine Prägung im eigentlichen Sinne tatsächlich erst vorliegt, wenn der Verkehrswert eines z.B. mit einem Denkmal bebauten Grundstücks vom Verkehrswert desselben Grundstücks unter der Annahme abweicht, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt worden ist. [1]

Aus Sicht des Unterzeichners gleichen sich die mit dem Denkmalschutz verbundenen Vor- und Nachteile wertmäßig aus.

#### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan Anlage 8:

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbauflächen (W)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt „Duisburg2027“ umgesetzt.

Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (**unbeplanter Innenbereich**).

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.

### 3.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage des vorgefundenen Zustands. Eine Prüfung baurechtlicher Genehmigungen oder der Übereinstimmung mit etwaigen Bauvorlagen wurde nicht vorgenommen. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert der unbebauten Grundstücke in 47179 Duisburg, August-Thyssen-Straße zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                    |      |           |                    |                               |
|--------------------|------|-----------|--------------------|-------------------------------|
| Grundbuch          |      | Blatt     |                    | lfd. Nr.                      |
| Walsum             |      | 13239     |                    | 1                             |
| Gemarkung          | Flur | Flurstück | Fläche             | anteilig zu bewertende Fläche |
| Walsum 3/20 Anteil | 25   | 2442      | 272 m <sup>2</sup> | 40,80 m <sup>2</sup>          |

|                    |      |           |                   |                               |
|--------------------|------|-----------|-------------------|-------------------------------|
| Grundbuch          |      | Blatt     |                   | lfd. Nr.                      |
| Walsum             |      | 13240     |                   | 1                             |
| Gemarkung          | Flur | Flurstück | Fläche            | anteilig zu bewertende Fläche |
| Walsum 3/20 Anteil | 25   | 2454      | 14 m <sup>2</sup> | 2,10 m <sup>2</sup>           |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 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).

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des

Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Unter den Linden Höhe Hs. Nr. 11 EFH) **250 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)   | = | 0.5               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe      |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 30 m              |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                      |
|------------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungstichtag       | = | 10.03.2026           |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land       |
| Art der baulichen Nutzung    | = | Private Wegefläche   |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                   |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 42,90 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   | Erläuterung                   |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                          |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>250,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2026          | 10.03.2026           | × 1,000          | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                            |                |                                |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|--------------------------------|----|
| Lage                                                                                | Unter den Linden<br>Höhe Hs. Nr. 11<br>EFH | vergleichbar   | × 1,000                        |    |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche)                          | Wegefläche     | × 0,200                        | E2 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                        |                                            |                | = 50,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| WGFZ                                                                                | 0.5                                        | keine Angabe   | × 1,000                        |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe                               | 42,90          | × 1,000                        |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land                             | baureifes Land | × 1,000                        |    |
| Vollgeschosse                                                                       | II                                         | II             | × 1,000                        |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 30                                         |                | × 1,000                        |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                                            |                | = <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung                  |
|------------------------------------------------------------|---|------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |

|                                 |            |                          |  |
|---------------------------------|------------|--------------------------|--|
| Fläche                          | ×          | 42,90 m <sup>2</sup>     |  |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> | =          | 2.145,00 €               |  |
|                                 | <b>rd.</b> | <b><u>2.150,00 €</u></b> |  |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 insgesamt **2.150 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenwertveränderungen im Bereich der Richtwertzone eingetreten sind.

##### E2

Die zu bewertenden anteiligen Wegeflächen werden wertmäßig wie eine Arrondierungs- bzw. Erschließungsfläche behandelt. Diese Flächen dienen in der Regel dazu, den Grenzverlauf zu verbessern oder die vorhandene Infrastruktur (Erschließung, Wege, Kanalisation etc.) besser auszunutzen. In der Praxis werden Wegeflächen, die keine eigenständige Bebaubarkeit aufweisen und lediglich der Erschließung oder internen Nutzung dienen, häufig mit 20-50 % des Bodenrichtwerts für Bauland angesetzt. Der genaue Wert hängt von der Marktsituation und den örtlichen Gegebenheiten ab.

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

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

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der fehlenden eigenständigen Bebaubarkeit, der eingeschränkten Marktgängigkeit und der Funktion als Erschließungsfläche ein Ansatz von 20 % des Bodenrichtwerts gewählt.

## 5 Verkehrswert

„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.“

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 die unbebauten Grundstücke (anteilige Wegeflächen; 3/20 Miteigentumsanteile) in 47179 Duisburg, August-Thyssen-Straße

|                    |       |           |
|--------------------|-------|-----------|
| Grundbuch          | Blatt | lfd. Nr.  |
| Walsum             | 13239 | 1         |
| Gemarkung          | Flur  | Flurstück |
| Walsum 3/20 Anteil | 25    | 2442      |
| Grundbuch          | Blatt | lfd. Nr.  |
| Walsum             | 13240 | 1         |
| Gemarkung          | Flur  | Flurstück |
| Walsum 3/20 Anteil | 25    | 2454      |

wird zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 mit rd.

**2.150 €**

**in Worten: zweitausendeinhundertfünfzig Euro**

ermittelt.

Die Grundstücke bilden wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint daher wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch aufgeteilt:

| Grundbuch | Blatt | Gemarkung | Flur | Flurstück | Verkehrswert |
|-----------|-------|-----------|------|-----------|--------------|
| Walsum    | 13239 | Walsum    | 25   | 2442      | 2.050 €      |
| Walsum    | 13240 | Walsum    | 25   | 2454      | 100 €        |
| Summe     |       |           |      |           | 2.150 €      |

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 31. März 2026



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:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**ImmoWertA**

Anwendungshinweise der ImmoWertV

**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 2026
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2026

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 01: Fotodokumentation
- Anlage 02: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 04: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 05: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 06: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 07: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 1 von 4



Bild 1: Umgebungsbebauung



Bild 2: Umgebungsbebauung

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 2 von 4



Bild 3: Wegeflächen



Bild 4: Wegeflächen

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 3 von 4



Bild 5: Wegeflächen



Bild 6: Wegeflächen

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 4



Bild 7: Wegeflächen



Bild 8: Wegeflächen

**Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungs-objektes

Seite 1 von 1

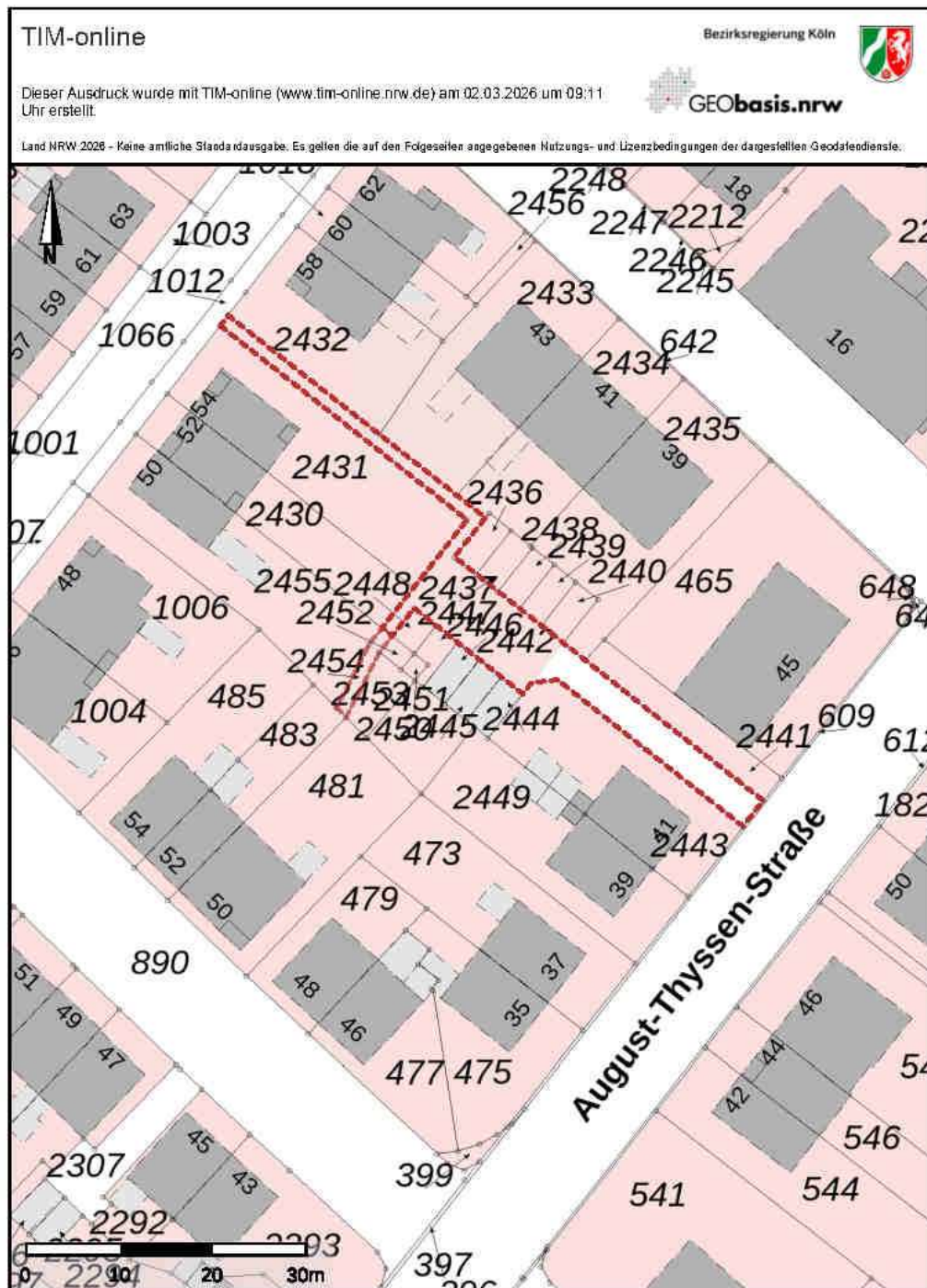


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

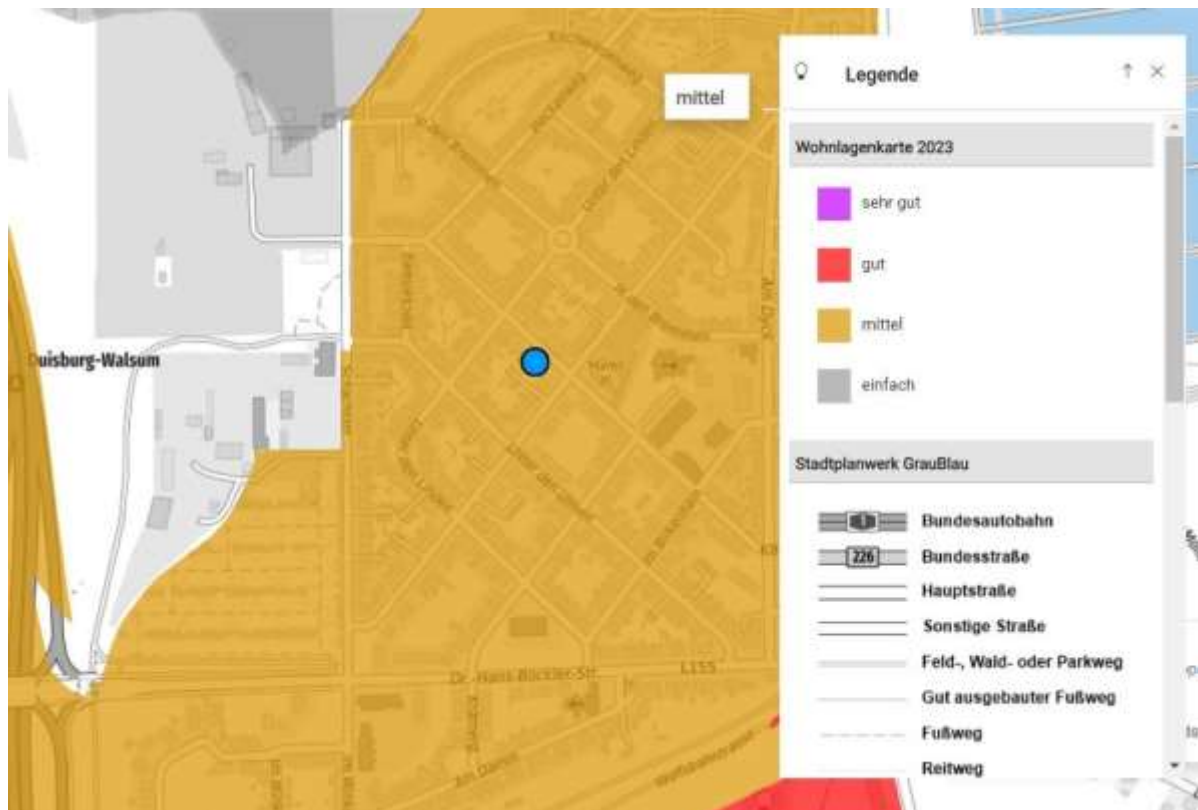
**Anlage 4: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW**

Seite 1 von 1

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

## Anlage 5: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

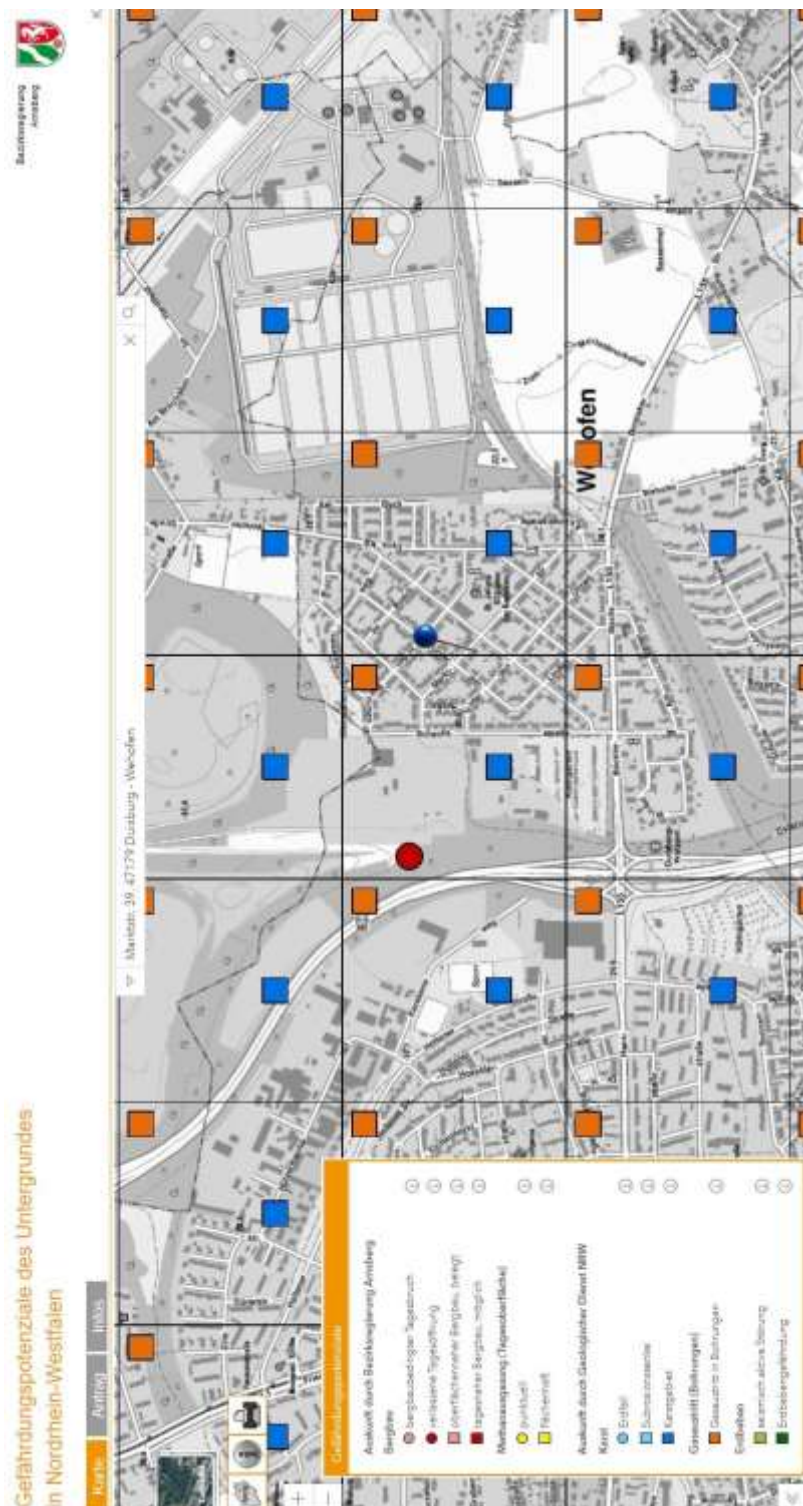
Seite 1 von 1



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

**Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW**

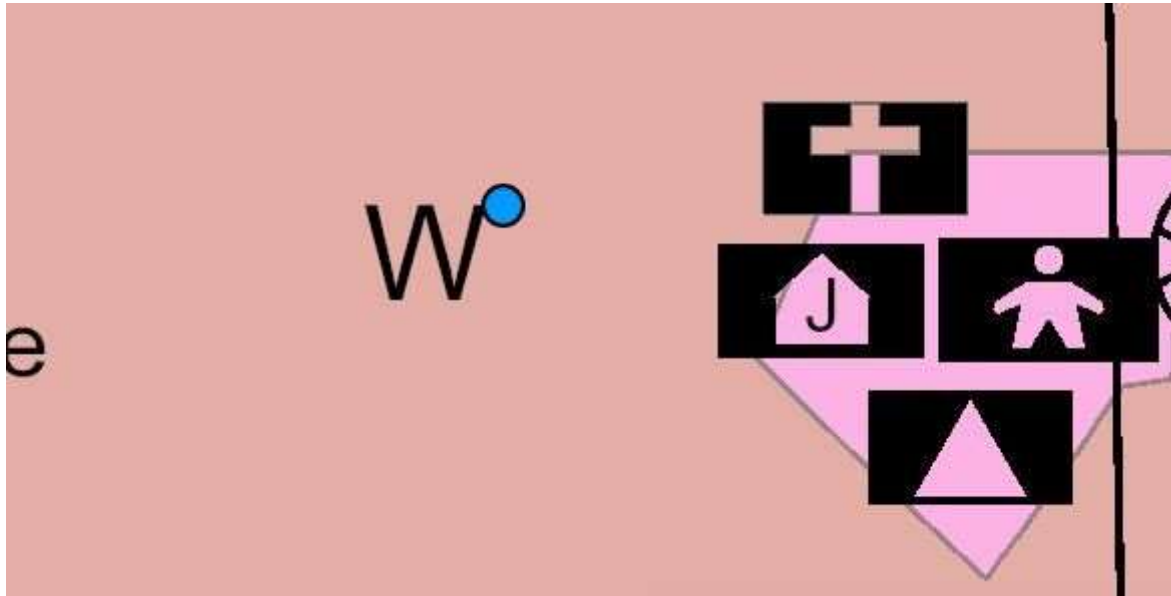
Seite 1 von 1



[https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

**Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Seite 1 von 1

Bild 1: Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/FNP>