

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: 22. Oktober 2024
Az.: **653 K 34-24**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus (Liquidationsobjekt)
bebaute Grundstück
in 47249 Duisburg, Großenbaumer Allee 318



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.09.2024 ermittelt mit rd.

182.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Topografie	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	13
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.6.2	Bauplanungsrecht	14
3.6.3	Bauordnungsrecht	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Einfamilienhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	17
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Bauzahlen	18
4.4	Nebengebäude	18
4.5	Außenanlagen	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19

5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.2.1.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
5.3	Begründung der Liquidation der baulichen Anlagen	20
5.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	21
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“	22
5.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
6	Verkehrswert	25
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	26
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
8	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein ca. 1907 in Duisburg-Buchholz errichtetes, einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksgröße beträgt 803 m². Die Wohnfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 75 m². Der bauliche Zustand ist schlecht. Art und Beschaffenheit des aufstehenden Gebäudes in Verbindung mit der nachgefragten Wohnlage lassen den Schluss zu, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht mehr gegeben ist. Aus sachverständiger Sicht des Unterzeichners handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die aufstehenden Gebäude abreißen und das Grundstück einer höherwertigeren Nutzung bzw. Neubebauung zuführen.

Baujahr:	ca. 1907 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	803 m ²
Wohnfläche:	ca. 75 m ²
Mietverhältnisse:	Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	09.09.2024
Liquidationswert:	182.000 €
Verkehrswert:	182.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus. Es handelt sich um ein Liquidationsobjekt.
Objektadresse:	Großenbaumer Allee 318 47249 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Huckingen, Blatt 25882, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 38, Flurstück 27, zu bewertende Fläche 803 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 01.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
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:	09.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	09.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Das Grundstück und das aufstehende Gebäude wurden nur straßenseitig in Augenschein genommen. Ein Zutritt zum Gebäude gelang nicht.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte schadstoffhaltige Baustoffe) müssen Interessenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen.

Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition grundsätzlich eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 653 K 34-24) vom 12.03.2024
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Duisburg, Blatt 7712A (Amtlicher Ausdruck vom 01.08.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 30.09.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (8 Bände mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die xxxx 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 01.08.2024 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 eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden
- c) sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen
- g) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 09.08.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion. Zum Ortstermin ist keiner der Verfahrensbeteiligten erschienen.

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 Süd
Ortsteil Buchholz

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befand sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. In der Vergangenheit waren regelmäßige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW nötig, was wiederum zu erheblichen Einsparungen in öffentlichen Bereichen führte und im Haushaltssicherungskonzept, unter der Aufsicht der Bezirksregierung, gipfelte. In den letzten Jahren ist jedoch eine positive finanzielle Entwicklung festzustellen. Unter anderem hat die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2014 einen ausgeglichenen Haushalt und konnte aus dem Haushaltssicherungskonzept der Bezirksregierung entlassen werden. Die aktuellsten Haushaltszahlen des Geschäftsjahrs 2023 bestätigen den Trend. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem bilanziellen Überschuss von 115,7 Mio. Euro abgeschlossen werden und lies das Eigenkapital der Stadt auf 315,9 Mio. Euro ansteigen. Dies verschafft der Stadt für die Zukunft erhebliche Spielräume für kommunale Investitionen. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg trotz der seit 2022 gesunkenen Gewerbesteuer von 520 % auf aktuell 505 % weiterhin zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt 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. Thyssen-Krupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

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 August 2024 rd. 12,8 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,7 % bzw. 6,1 %).

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 gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuerersatzes (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 um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Immobilie an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist durch folgende Verkehrsanbindungen gegeben und als gut zu beurteilen:

Bundesstraße:

B288 in ca. 5,1 km

Autobahnanschlussstellen:

A59 (AS DU-Buchholz) in ca. 0,8 km

A59(AS Großenbaum) in ca. 1,5 km

A524 (Kreuz DU-Süd) in ca. 3,6 km

A3 (Duisburg-Wedau) in ca. 3,6 km

Sonstige Anbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhöfe:

Duisburg-Hauptbahnhof in ca. 6,7 km

S-Bhf.-Buchholz in ca. 0,9 km

Flughäfen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in ca. 17 km Entfernung;
der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 70 km zu erreichen.

Öffentliche Nahverkehrsmittel:

Buchholz ist über die S-Bahnlinie 1 direkt mit der Innenstadt verbunden. Zudem führen mehrere Buslinien durch Buchholz, wodurch auch eine Anbindung an andere Ortsteile gegeben ist.

Folgende Buslinien-Verbindungen befinden sich in ca. 300 m Entfernung des Bewertungsobjektes:

Haltestelle "Duisburg Unfallklinik"

DVG-Linie 934 (DU-Kaßlerfeld – Stadtmitte – Neudorf – Wedau – Buchholz – DU-Großenbaum)

DVG-Linie 940 (DU-Huckingen – Ungelsheim – Hüttenheim – Buchholz – Großenbaum – DU-Rahm)

DVG-Linie 941 (KR-Uerdingen – DU-Mündelheim – Hüttenheim – Buchholz – Großenbaum – DU-Wedau)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Buchholz des Stadtbezirks Duisburg-Süd an der östlichen Straßenseite der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden "Großenbaumer Allee", ca. 250 m nördlich der Berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik Duisburg und in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet der Sechsen-Platte der Stadt Duisburg.

Der Ortsteil Buchholz liegt ca. 6 km südlich der Duisburger Innenstadt. Nördlich von Buchholz grenzt der Stadtteil Wanheimerort, westlich der Stadtteil Wanheim-Angerhausen, östlich der Stadtteil Wedau und südlich die Stadtteile Huckingen und Großenbaum an.

Gemessen an der Einwohnerzahl ist der Bezirk Süd mit 73.563 Einwohnern (Stand 31.12.2023) der fünftgrößte Stadtbezirk Duisburgs und hat mit 8.562 Nichtdeutschen einen Ausländeranteil von 11,6 %.

Buchholz bildet mit 14.197 Einwohnern den größten Ortsteil des Bezirks Süd und liegt mit 1.305 Nichtdeutschen und einem Ausländeranteil von 9,2 % deutlich unter dem Anteil des Bezirks und dem Gesamtanteil der Stadt Duisburg von 25,2 %.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten/-tagesstätten, kirchliche Einrichtungen) und Schulen sind in einem Umkreis von ca. 1,5 km erreichbar

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird durch eine überwiegend I- bis II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das nachbarliche Gebäude auf dem Grundstück Großenbaumer Allee 320 stand zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls schon seit geraumer Zeit leer. Auch hier handelt es sich auf den ersten Blick um ein Liquidationsobjekt.

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar, sind aber aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Großenbaumer Allee zeitweise nicht auszuschließen.

Der Umgebungslärm im Bereich des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr (24 h)
L-den >55 ≤ 60 dB(A)
L-den >60 ≤ 65 dB(A)
L-den >65 ≤ 70 dB(A)

Quelle: www.geoportal.nrw (abgerufen am 30.09.2024)

(Anlage 5)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

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

Der Ortsteil Buchholz gilt auf dem Duisburger Grundstücksmarkt aufgrund der Nähe zu Naherholungsgebieten grundsätzlich als nachgefragt. Die Mikrolage des Objektes an einer Hauptdurchgangsstraße unterliegt jedoch Einschränkungen.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes, schmales und übertiefes Grundstück in östlicher Ausrichtung.

Straßenfront:
ca. 10 m

mittlere Tiefe:
ca. 80 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 27	803 m ²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten erkennbar, ist das Grundstück eben und stark verwildert.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Das Bewertungsobjekt wird über die öffentliche Verkehrsfläche "Großenbaumer Allee (L436)" erschlossen. Es handelt sich um eine Hauptverkehrsstraße mit starkem Durchgangsverkehr. Die Straße dient im Duisburger Süden als innerörtliche Hauptverbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Buchholz und Rahm.
Straßenausbau:	Die Großenbaumer Allee ist im Bereich des Bewertungsobjektes fertig ausgebaut und verfügt über asphaltierte Richtungsfahrbahnen mit beidseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitig angelegte Geh- und Radwege, Entwässerungseinrichtungen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen. Als Straßenbegleitgrün ist ein älterer, großkroniger Baumbestand vorhanden.
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):	<p>Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 30.09.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erdbebengefährdung <p>Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.</p>
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 16.08.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.</p> <p>Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.</p> <p><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></p> <p>Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von</p>

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.

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

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

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

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

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 03.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 653 K 34-24). Eingetragen am 26.03.2024

Anmerkung:

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

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

Herrschervermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 22.08.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.</p> <p>Vorsorglich wurde auch das Baulastenverzeichnis für das nachbarliche Grundstück Großenbaum Allee 320 Flurstück 28 angefragt. Auch hier bestehen keine Eintragungen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden.</p> <p>Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 10.08.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 143 -Buchholz- der Stadt Duisburg. Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit Mängeln. Er enthält Festsetzungen, die in einer Vielzahl von Duisburger Bebauungsplänen enthalten sind. Vergleichbare Bebauungspläne wurden in der Vergangenheit von Gerichten mehrfach als unwirksam beurteilt.</p>

3.6.3 Bauordnungsrecht

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

Anmerkung: Das nachbarliche Gebäude Großenbaumer Allee 320 auf dem nördlich anschließenden Flurstück 28 steht ebenfalls leer. Das Bewertungsgrundstück und das nachbarliche Grundstück waren in der Vergangenheit Gegenstand einer Bauvoranfrage hinsichtlich einer Überbauung beider Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern. Die Bauvorhaben wurden offensichtlich nicht ausgeführt.

Aufgrund dessen hat der Unterzeichner beim Gericht nachgefragt, inwieweit auch für das Objekt Großenbaumer Allee 320 ein paralleles Zwangsversteigerungsverfahren anhängig ist. In einem Telefonat vom 26.09.2024 mit der Geschäftsstelle des Gerichts wurde mitgeteilt, dass zu diesem Zeitpunkt kein Zwangsversteigerungsverfahren für das Objekt Großenbaum Allee 320 anhängig war.

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. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und stand zum Stichtag bereits längere Zeit leer. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; einseitig angebaut; I-geschossig; ausgebautes Dachgeschoss; I-geschossiger Anbau
Baujahr:	1907 (gemäß Bauakte) keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Außenansicht:	Die Fassaden sind verputzt und ungestrichen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die in der Anlage beigefügten Grundrisse sind veraltet und weichen im Detail ab. Sie dienen nur einer ersten Orientierung.

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

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

Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitt und Oberlicht.
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Es handelt sich um ein Abrissobjekt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Auf eine detaillierte Innenbeschreibung wird verzichtet.

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist desolat. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck. Den baulichen Anlagen ist keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die aufstehenden Gebäude abreißen und das Grundstück einer höherwertigeren Nutzung zuführen.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Zur Ermittlung der Freilegungskosten wurden Flächen grafisch anhand der Flurkarte bzw. anhand veralteter und im Detail abweichend Grundrisse ermittelt. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) wurde mit ca. 425 m³ ermittelt.

4.4 Nebengebäude

- Schuppen

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen

Das gesamte Grundstück ist stark verwildert.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47249 Duisburg, Großenbaumer Allee 318 zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Huckingen	25882	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Huckingen	38	27	803 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	500 m ²
Hausgarten	Garten	303 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		803 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

5.2.1.2 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

5.3 Begründung der Liquidation der baulichen Anlagen

Bei der Gutachtenerstellung ist im Rahmen der zunächst erforderlichen Erhebung sämtlicher wertermittlungsrelevanter Tatsachen auch die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der bisherigen bzw. derzeitigen Nutzung des Grundstücks bzw. Gebäudes zu prüfen.

Eine detaillierte Sachwertberechnung erübrigt sich, da im vorliegenden Fall die vorhandenen baulichen Anlagen sowohl erhebliche bauliche Mängel und Schäden als auch unwirtschaftliche Grundrissgestaltungen aufweisen. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten lassen keine wirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlagen mehr zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer (und darauf zielt der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB ab) die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen, um das Grundstück einer höherwertigeren baulichen Nutzung (z. B. Wohnen) zuzuführen.

Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert:

Freilegungskosten umfassen in der Regel die

- Abbruchkosten der baulichen Anlagen (Kosten des Rückbaus),
- Verbringungskosten des Abbruchmaterials,
- Deponiekosten des Abbruchmaterials
- abzgl. der Erlöse aus Materialverwertung.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Beseitigungskosten erreicht werden.

5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Semmeringstraße---(345524/5694935)---Ein- und Zweifamilienhäuser) **400 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
@Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 803 m ² Bewertungsteilbereich = 500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	400,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Semmeringstraße--- (345524/5694935)--- Ein- und Zweifamilienhäuser	abweichend	× 0,90	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	360,00 €/m ²	
WGFZ	0,5	0,7	× 1,09	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	500	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	392,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	392,40 €/m²	
Fläche	×	500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	196.200,00 € rd. 196.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **196.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Die unmittelbare Lage an einer stark befahrenen Straße begründet einen Lageabschlag gegenüber dem Richtwertgrundstück in Höhe von 10 %.

E3

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Es wird unterstellt, dass bei einer Neubebauung des Bewertungsteilbereichs eine GFZ von ca. 0,7 erreichbar ist.

5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgarten“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
@Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Hausgarten
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 803 m ² Bewertungsteilbereich = 303 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	400,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		abweichend	× 0,90	E1
Art der baulichen	W (Wohnbaufläche)	Hausgarten	× 0,15	E2

Nutzung				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	54,00 €/m ²		
WGFZ	0,5	keine Angabe	×	1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	303	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	54,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 54,00 €/m²	
Fläche	×	303 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 16.362,00 € rd. 16.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **16.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die unmittelbare Lage an einer stark befahrenen Straße begründet einen Lageabschlag gegenüber dem Richtwertgrundstück in Höhe von 10 %.

E2

Hausgärten sind an Wohnbaugrundstücke angrenzende Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, nicht als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind oder keine bauliche Nutzung aufweisen und zur sonstigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Grundstückstiefe von ca. 30 m.

Flächen dieser Art werden auf dem Duisburger Grundstücksmarkt je nach Lage und Einzelfall überwiegend zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land gehandelt. Größere Abweichungen sind nicht auszuschließen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Duisburg, S. 26).

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage und Größe der Teilfläche ein Wertanteil von 15 % als angemessen angesehen.

5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert.

Der Wert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

$$\begin{array}{l}
 \text{Bodenwert des freigelegten Grundstücks} \\
 - \text{Freilegungskosten} \\
 + \text{Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))} \\
 \hline
 = \text{Wert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren}
 \end{array}$$

Im vorliegenden Fall wird der Bruttorauminhalt (BRI) zugrunde gelegt, der überschlägig (grafisch) für die vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt wurde.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim a. d. Ruhr hat aufgrund einer im Jahr 2017 durchgeführten Untersuchung durchschnittliche Abbruchkosten in Höhe von 30 bis 40 €/m³ BRI inkl.

6 Verkehrswert

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

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

Der **Bodenwert nach dem Liquidationsverfahren** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **182.000 €** ermittelt.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47249 Duisburg, Großenbaumer Allee 318

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Huckingen	25882	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Huckingen	38	27

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 mit rd.

182.000 €

in Worten: einhundertzweiundachtzigtausend 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 22. Oktober 2024



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotodokumentation
- Anlage 02: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 03: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 04: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 05: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 06: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 07: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 08: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Bild 3: Ansicht



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Hauseingang

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Bild 7: Giebelansicht mit Zugang zum Grundstück



Bild 8: Anbauten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Bild 9: Anbauten / verwildertes Grundstück

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 5

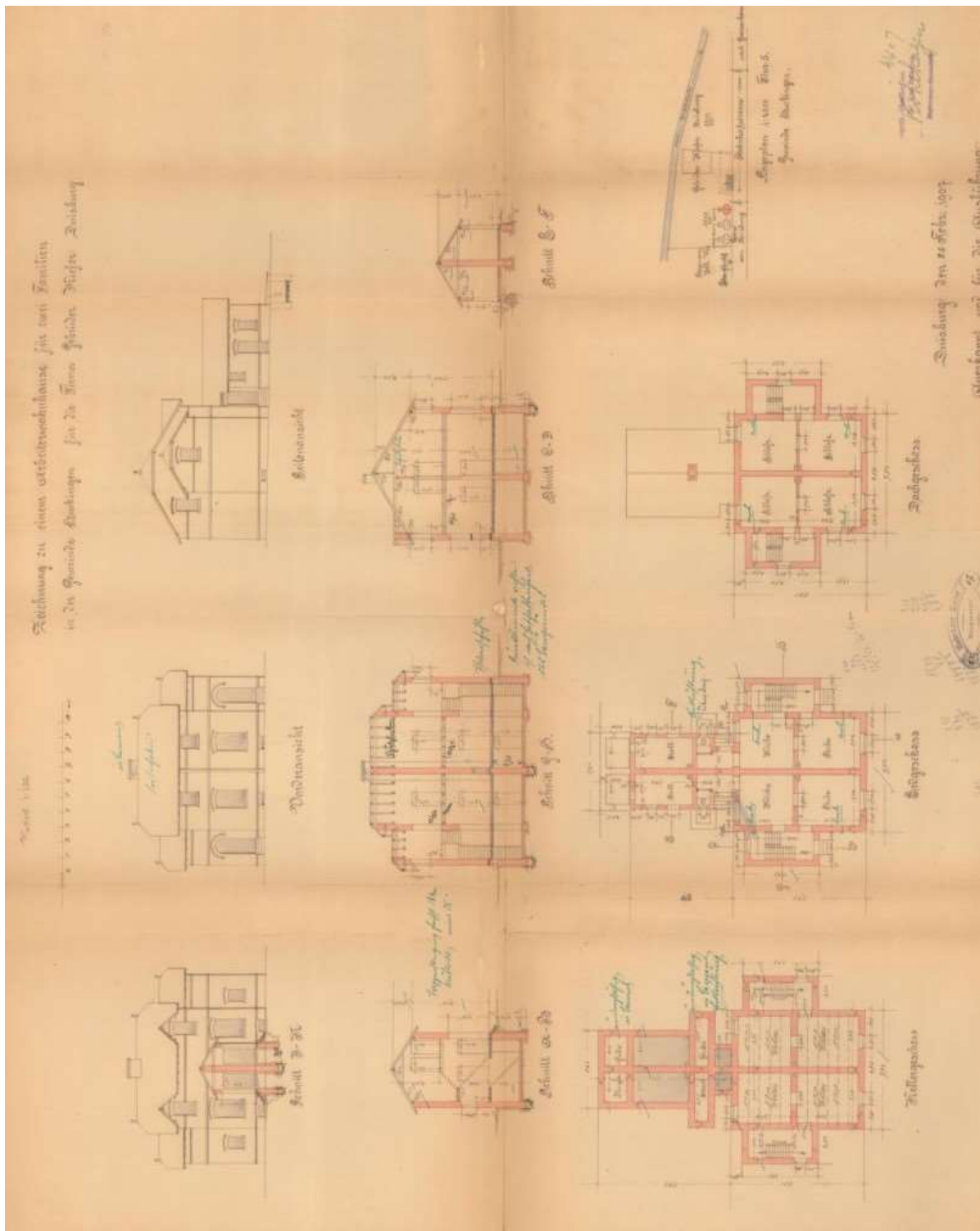


Bild 1: Grundrisszeichnungen Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 2 von 5

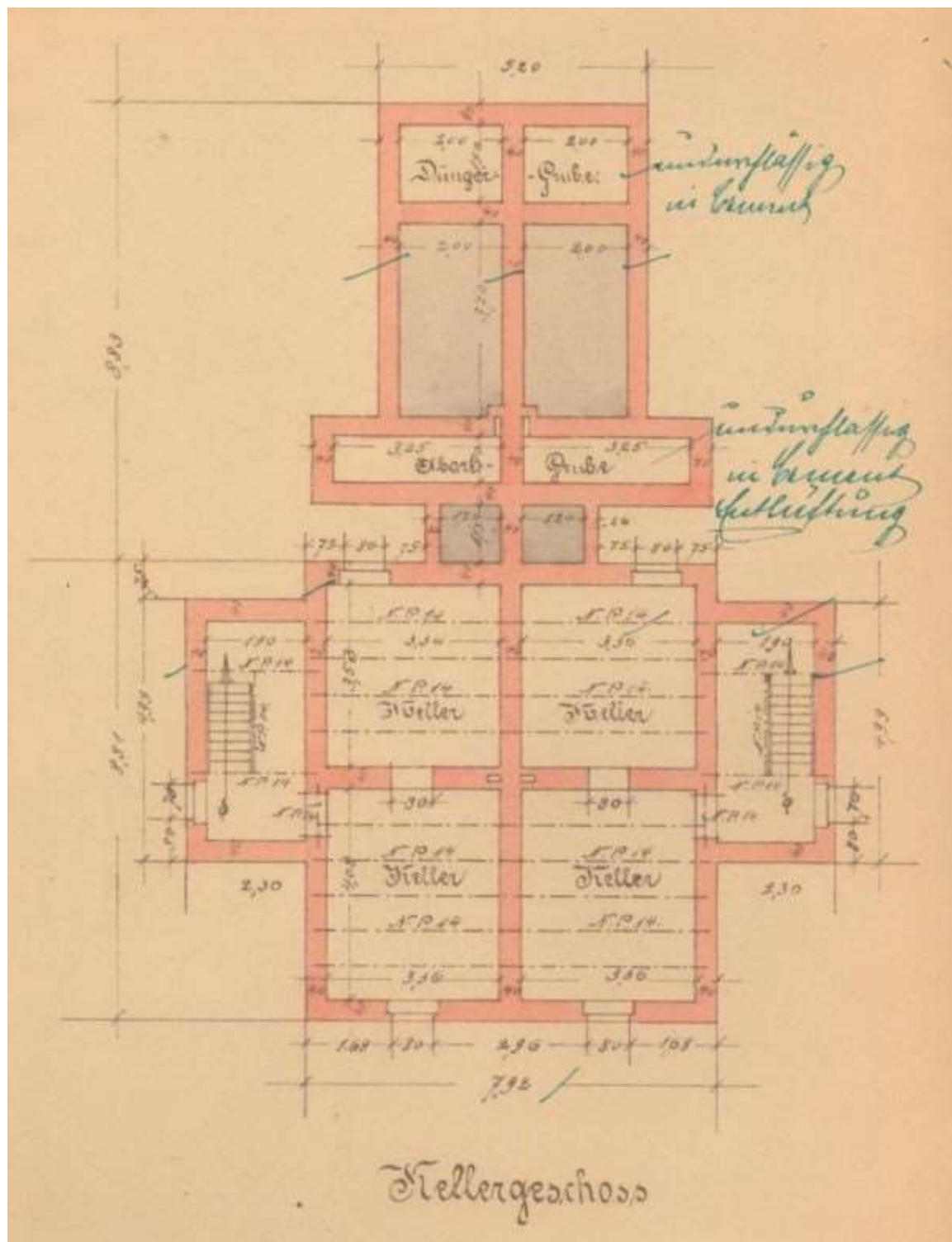


Bild 2: Kellergeschoss Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 3 von 5

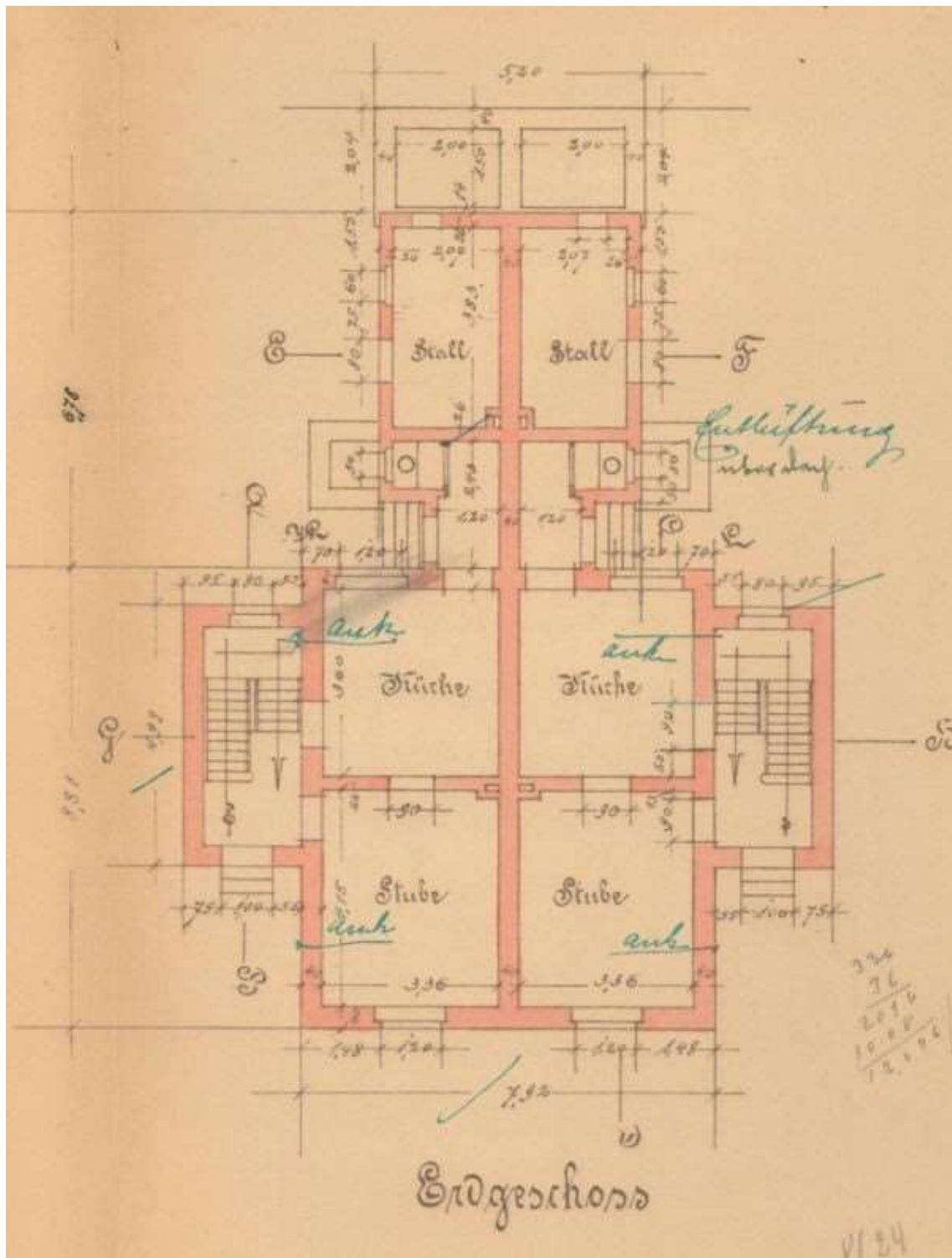


Bild 3: Erdgeschoss Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 4 von 5

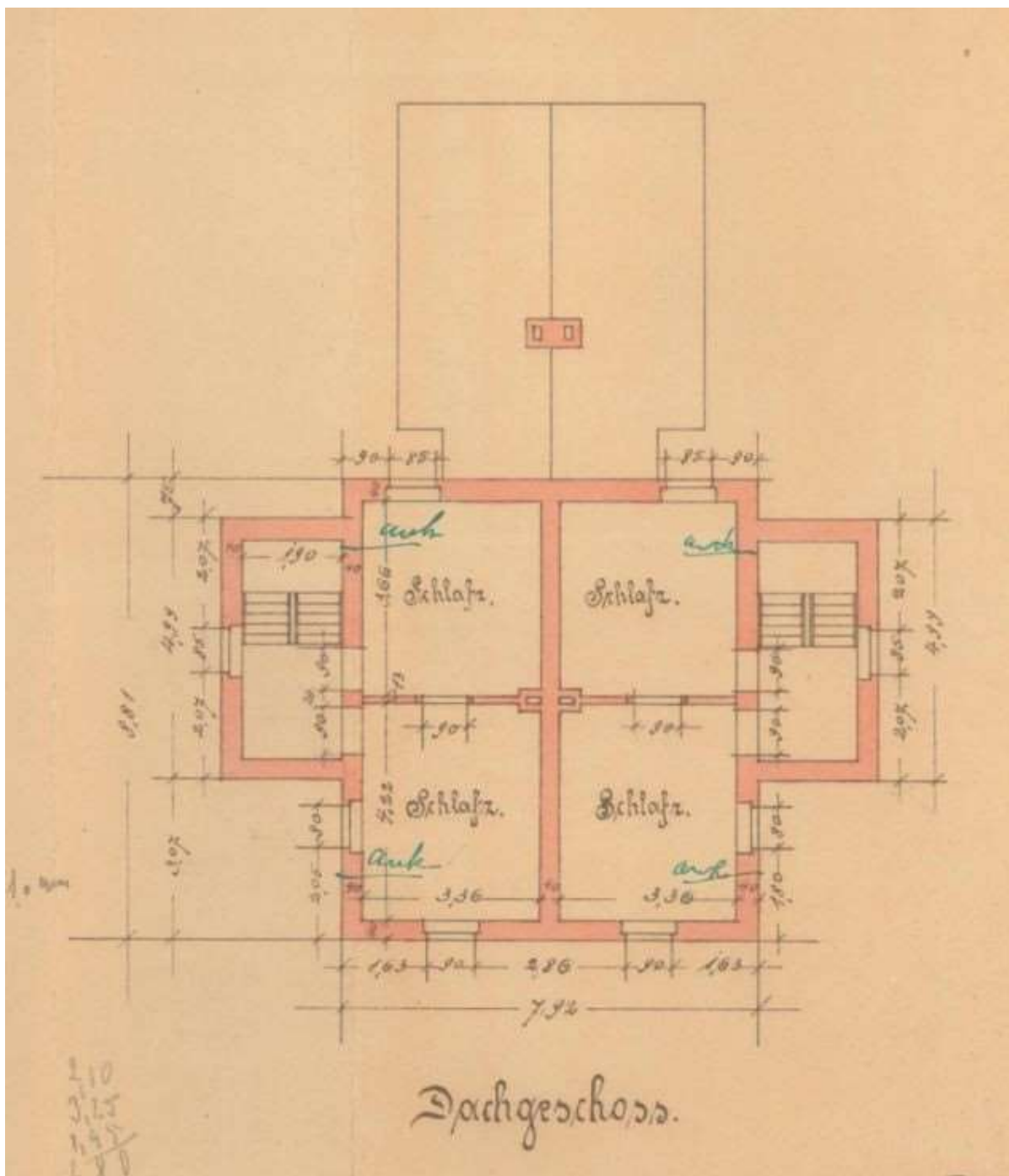


Bild 4: Dachgeschoss Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 5 von 5

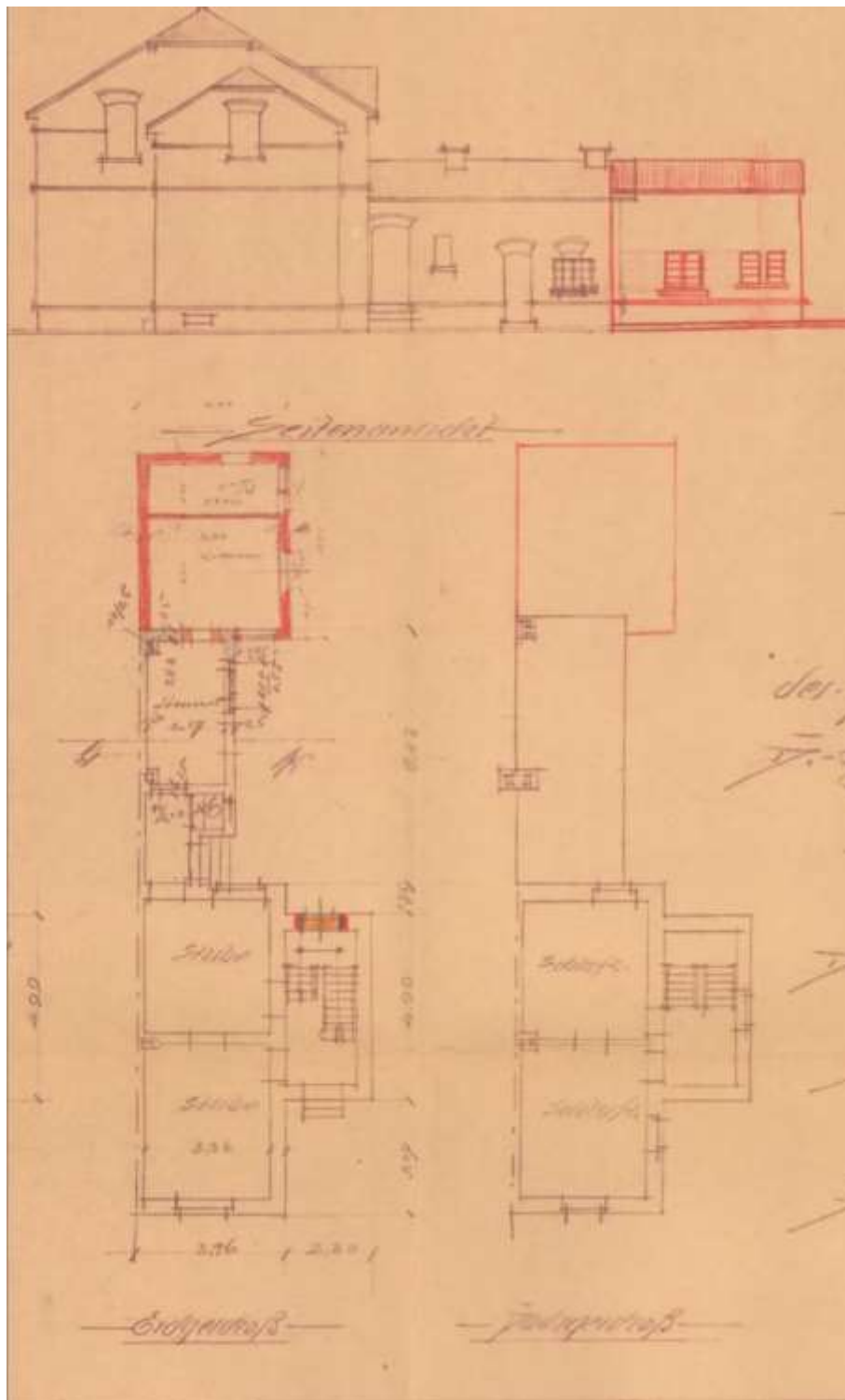
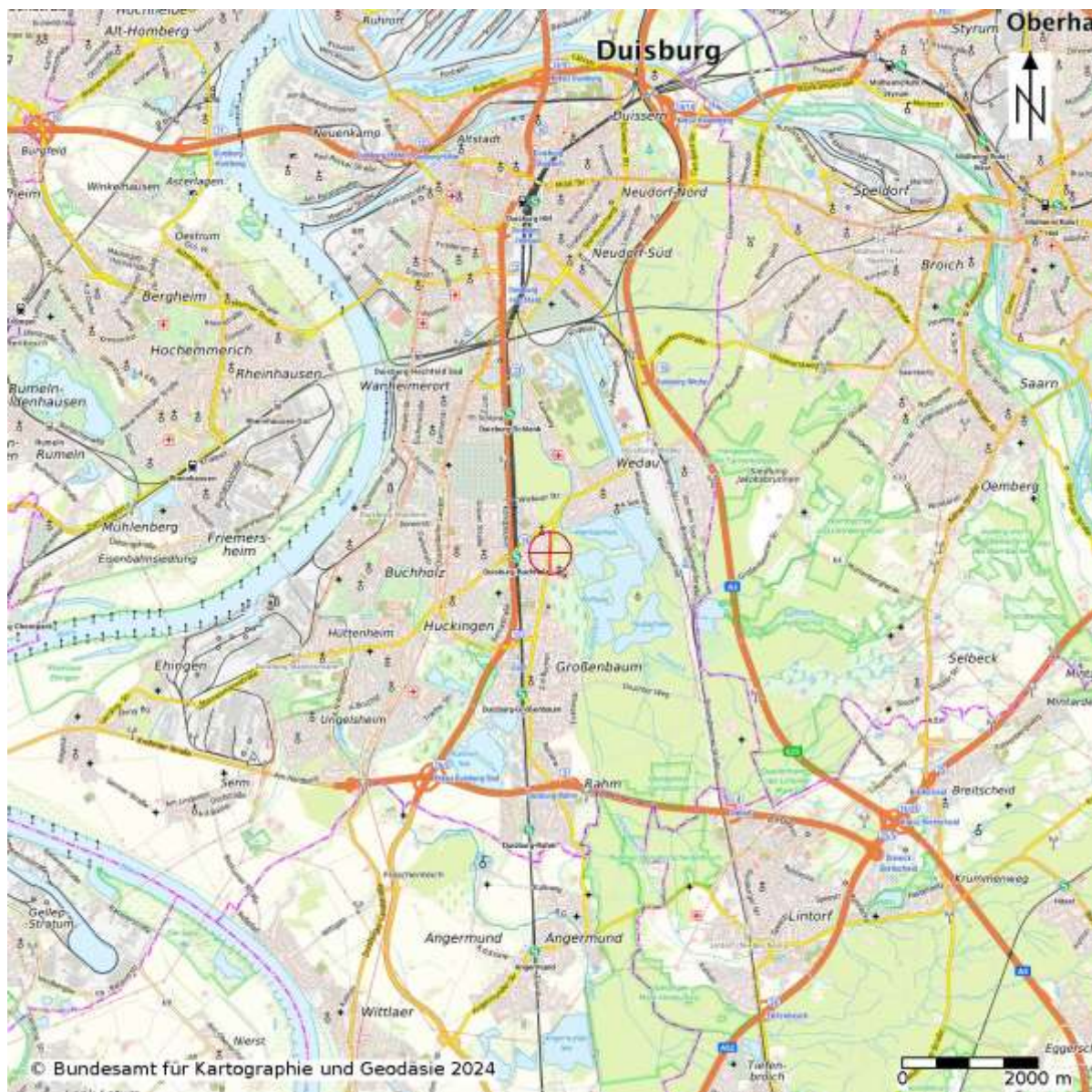


Bild 5: Anbau Schuppen Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

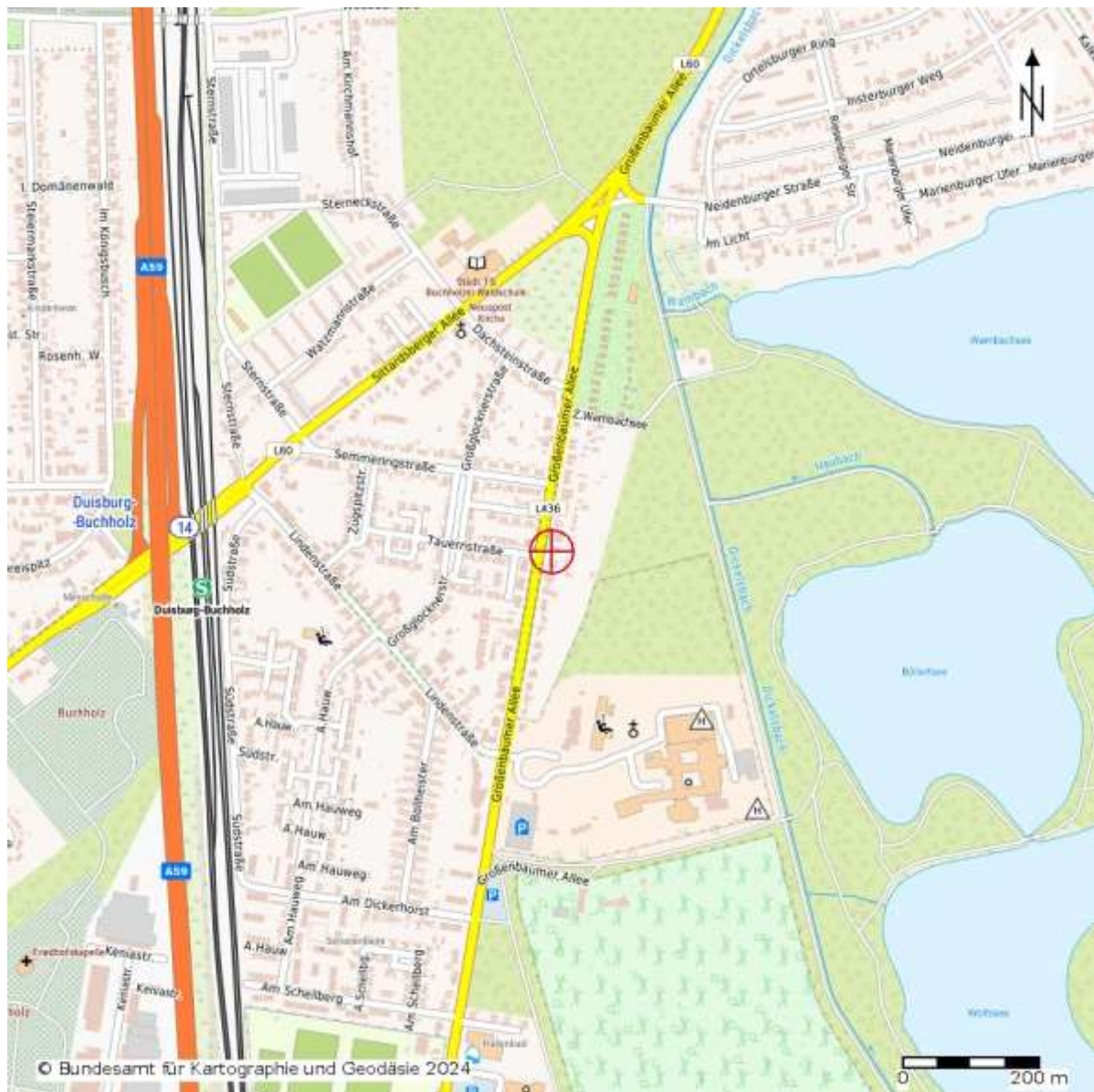
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungs-objektes

Seite 1 von 1



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

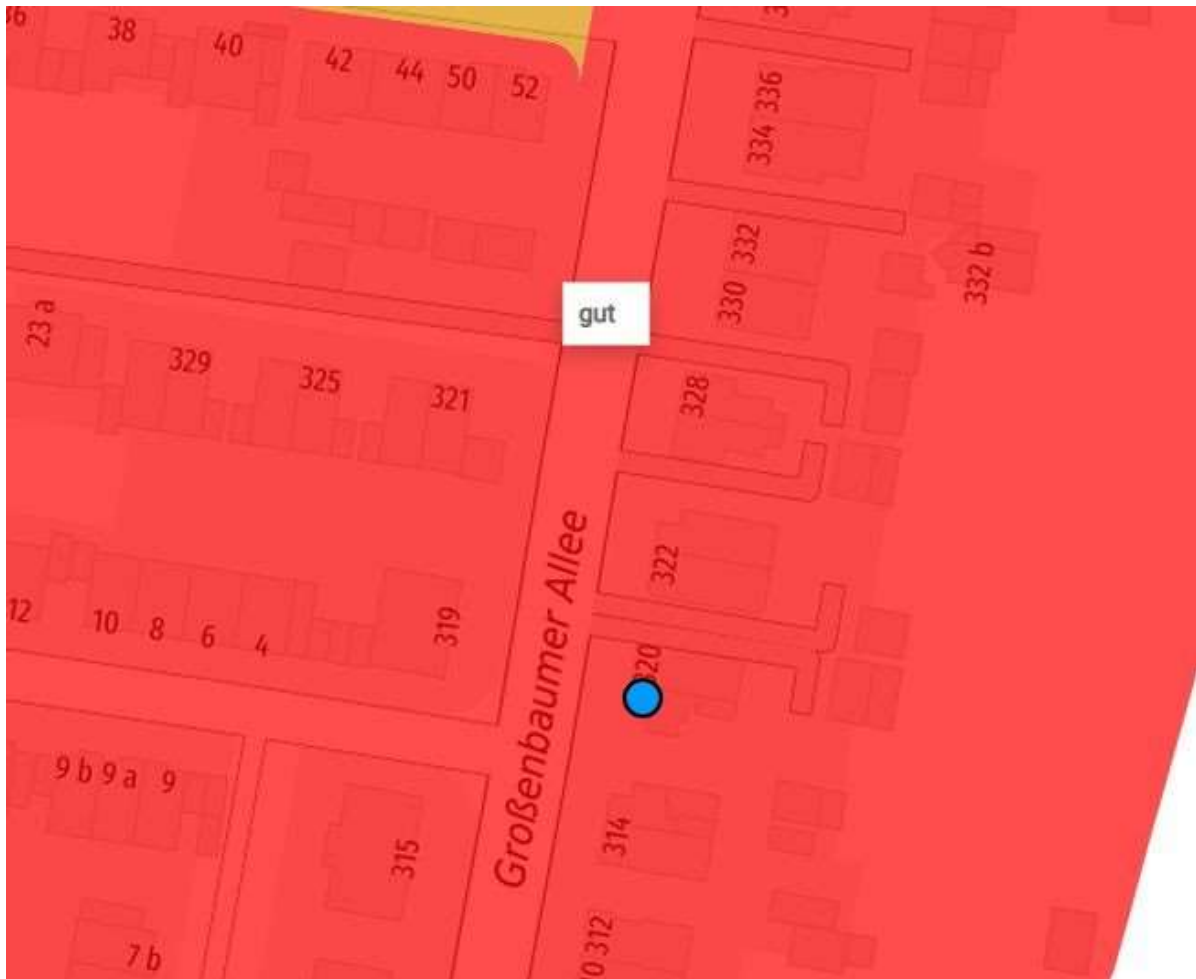
Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1

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

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 2

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

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 2 von 2

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg



Duisburger Wohnlagenkarte

Beschluss vom 19.12.2023

Die Wohnlagebeschreibung gibt Anhaltspunkte zur Einordnung der Lagequalitäten anhand häufig/typisierend vorkommender Lageausprägungen in Duisburg. Die Beschreibung der überwiegenden Wohnlage ist nicht mehr entscheidungsleitend, sondern weist lediglich beschreibenden Charakter für die typischerweise mit der Einstufung auftretenden Charakteristika des Standorts und der Umgebung des Standorts auf. Einzelne Lagen können sich aufgrund örtlicher Besonderheiten unterscheiden.

Überwiegende Wohnlage:



sehr gut Sehr ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise, tlw. große Grundstücke, intensive Durchgrünung des Wohngebietes, Wohngebiete ohne beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, günstige räumliche und verkehrliche Anbindung an die Innenstädte bzw. Stadtzentren und die Naherholungsgebiete, sehr gutes Image.



gut Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und zum Beispiel Vorgärten, Stadtrandlagen / Außenbereichslagen auch mit eingeschränkter Infrastruktur, innenstadtnahe Lagen mit geringerer Durchgrünung, geringe beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, gutes Lageimage.



mittel Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, z.T. auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren.

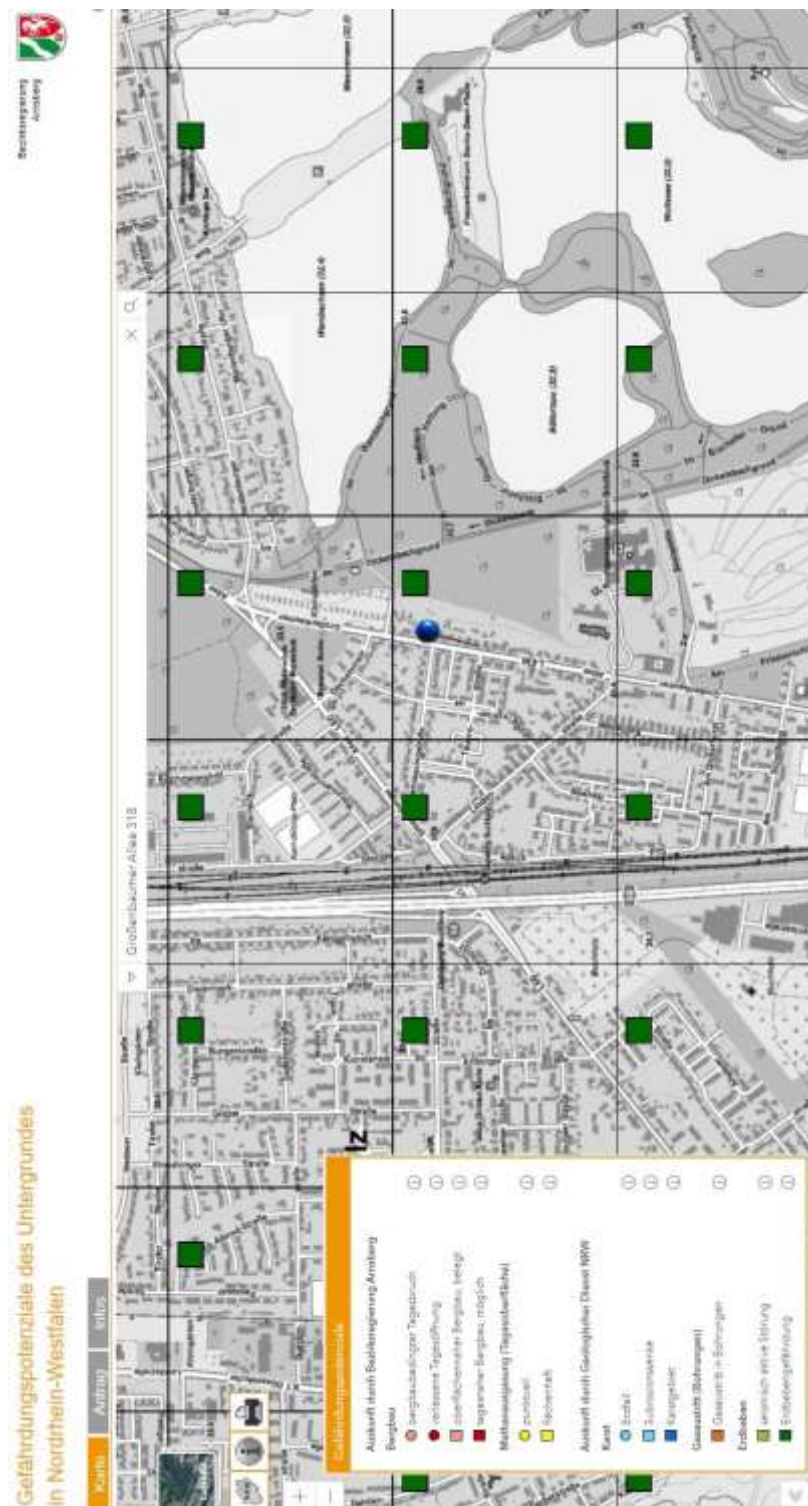


einfach Einfache Wohnlagen sind geprägt durch eine teilweise stark verdichtete, geschlossene homogene Bebauung und eine direkte Nähe zu Gewerbe und Industrie. Diese Wohnlage weist geringe Frei- und Grünflächen, erhöhte Immissionsbelastungen durch Industrie und Verkehr und ein einfaches Image auf. Einfache Wohnlagen können eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein umfassendes Angebot an täglichen Versorgungsmöglichkeiten haben.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024

Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1



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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

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