

# 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: 14. August 2024  
Az.: **653 K 44-24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Teileigentumsgrundbuch** von **Huckingen, Blatt 17443** eingetragenen **141,170/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Gemarkung Huckingen, Flur 003, Flurstück 324, Gebäude- und Freifläche **Ehinger Straße 75, Größe 1.567 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan vom 15. Juli 2002 mit Nr. 1 bezeichneten Lagerräumen im Erdgeschoss links**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag  
05.08.2024 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**2.900 €.**

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**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	WEG-Verwalter .....	7
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB .....	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.1.1	Großräumige Lage .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	10
3.2	Beurteilung der Lage.....	10
3.3	Gestalt und Form .....	10
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.5	Privatrechtliche Situation .....	12
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	12
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b> ....	<b>14</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	15
4.3	Nebengebäude.....	16
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	16
4.4	Außenanlagen.....	16
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
4.5	Sondereigentum an der Lagerräume im EG links.....	16
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	16
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	16
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	17
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	17

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	18
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	18
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	18
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	18
5.2	Bodenwertermittlung .....	20
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums .....	21
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>23</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	23
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>24</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein Teileigentum in einem 1942 errichteten, VII-geschossigen ehemaligen Bunkergebäude mit Unterkellerung im Ortsteil Wanheim-Angerhausen. Die Grundstücksgröße beträgt 1.567 m <sup>2</sup> . Die Aufteilung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgte im Jahr 2002 in 12 Wohnungen und 3 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten. Die Lagerfläche Nr. 1 im Erdgeschoss unterteilt sich nach Aufteilungsplan in Windfang, Abstellraum und Lagerraum mit einer Fläche von 25,45 m <sup>2</sup> . Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck. Es besteht ein Instandhaltungsrückstau. Die zu bewertende Einheit konnte nicht besichtigt werden. Die aktuelle Nutzung blieb unklar.
Baujahr:	ca. 1942 gem. Bauakte
Grundstücksgröße:	1.567 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 25,45 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	unbekannt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.08.2024
Verkehrswert:	2.900 €
anteiliger Bodenwert:	2.900 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Ehinger Straße 75 47058 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Huckingen, Blatt 17443, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Huckingen, Flur 3, Flurstück 324 (1.567 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 12.07.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	05.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.08.2024 (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:	05.08.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt, wobei nicht alle Bereiche des Gemeinschaftseigentums zugänglich waren. Ein Zutritt zu der leerstehenden Einheit gelang nicht.

#### Hinweis

*Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Bietinteressenten wird vor einer Vermögens-*

*disposition dringend 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 44/24) vom 19.07.2024
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Huckingen, Blatt 17443 (Amtlicher Ausdruck vom 22.05.2024)

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 15.03.2024 ([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 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](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 – **Umgebungslärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Persönliche Einsichtnahme in die Grundakte** beim AG Duisburg (**Teilungserklärung**)
- **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 durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter: Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden.

### 2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

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

### 2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 12./19.07.2024 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) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht ermittelt werden.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht erkennbar.
- c) Sonstige Zubehörstücke waren nicht erkennbar.
- 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 18.07.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion. Die Post an die durch das Gericht zur Verfügung gestellte Adresse der Schuldnerin kam als nicht ermittelbar zurück.

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 Wanheim-Angerhausen

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) 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 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 Hafengebieten 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 Juli 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,6 % bzw. 6,0 %).

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

Autobahnzufahrt

A 59, Ausfahrt Duisburg-Wanheimerort, in ca. 4 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf., in ca. 8 km Entfernung

Flughafen:

Der Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf befindet sich in

etwa 15 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung unmittelbar an der Ehinger Straße bzw. Petersstraße:

Straßenbahnhaltestelle Rheinstahl Linie 903  
Bushaltestelle Rheinstahl, Buslinie 942

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt etwa 8 km südlich der Duisburger Innenstadt, auf der Ostseite der Ehinger Straße. Die Ehinger Straße verbindet Nord-Süd-Richtung die Ortsteile Wanheimerort und Wanheim-Angerhausen bzw. Hüttenheim.

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

Der Gebietscharakter auf der Westseite der Ehinger Straße ist geprägt durch eine zumeist gewerbliche bzw. großflächige industrielle Nutzung. Diese Flächen reichen unmittelbar bis zum Rhein. Parallel zur Ehinger Straße verlaufen eine Straßenbahn- sowie eine Werksbahntrasse. Die Ostseite der Ehinger Straße wird bestimmt durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, vereinzelt auch mit kleineren gewerblichen Nutzungen in den EG-Lagen.

Beeinträchtigungen **Anlage 7:**

Es herrscht reger Durchgangsverkehr. Weitere Beeinträchtigungen sind aufgrund der im Umfeld angesiedelten Gewerbe- und Industriebetriebe als überdurchschnittlich einzustufen.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr  
L-den > 65... <= 75 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 12.08.2024)

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Die Wohnlage ist einfach.

Angerhausen ist geprägt durch die unmittelbar am Rhein befindliche Industrie sowie durch eine große Anzahl von ehemaligen Werkwohnungen, von denen mittlerweile der überwiegende Teil privatisiert wurde.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Ortslage von Wanheim-Angerhausen bzw. in den angrenzenden Ortsteilen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:	<u>Straßenfronten:</u> ca. 48 m zur Ehinger Straße ca. 33 m zur Petersstraße  Im Wesentlichen regelmäßig geschnittenes Eckgrundstück Ehinger Straße / Petersstraße.  Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan ( <b>Anlage 4</b> ) ersichtlich.
-------------------	---

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Straße verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn und beidseitig plattierte Geh- und Fahrradwege. Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Kanalisation sind vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind eingeschränkt gegeben. Auf dem Grundstück befindet sich eine einfach befestigte Freifläche, die zu Parkzwecken genutzt wird.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom</li><li>• Wasser aus öffentlicher Versorgung</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li><li>• Gasanschluss</li></ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) <b>Anlage 6:</b>	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – ( <a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 12.08.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erdbebengefährdung</li></ul> Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.
Altlasten:	Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 03.08.2021 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:  Für das Grundstück besteht kein konkreter Altlastenverdacht.  Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Schadstoffgehalte die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung überschreiten. Eine Gefährdung geht von diesen erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 22.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 653 K 44-24). Eingetragen am 21.05.2024

Anmerkung:

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

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Unterzeichner am 26.07.2021 schriftlich erfragt. Demnach bestehen keine Eintragungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

#### 3.6.2 Bauordnungsrecht

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

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 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.

### 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 bebaut mit einem ehemaligen Bunkergebäude. Das Objekt wurde umfunktioniert zu einem gemischt genutzten Gebäude und 2002 aufgeteilt i. S. d. Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in insgesamt 12 Wohnungen und 3 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten.

Innerhalb des Hauses waren in den letzten Jahren immer wieder Zwangsversteigerungsverfahren anhängig.

Die Nutzung der gegenständlichen Einheit blieb unklar. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	VII-geschossiges, ehemaliges Bunkergebäude mit Unterkellerung,
Baujahr:	ca. 1942
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Außenansicht:	Kratzputzfassade, rückseitig wurden nachträglich Balkone angebaut.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Beton, Mauerwerk, Putz</li> <li>· Kellerboden aus Beton mit Zementestrich</li> <li>· Kellertreppe aus Betonblockstufen</li> <li>· Einfache Holzbrettertüren zu den abgemauerten Kellereinheiten.</li> </ul>
Umfassungswände:	Mauerwerk bzw. Beton, Wandstärken bis 1,10 m
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Beton, Wandstärken bis 1,10 m
Geschossdecken:	Stahlbetondecken bzw. Mauerwerk
Treppen:	<p>Stahlbetontreppen</p> <p>Die Treppenhauswände sind glatt verputzt und gestrichen.</p> <p>Gemauertes Treppengeländer mit Metallhandlauf</p>

Der Hauseingangsbereich und das Treppenhaus vermitteln einen stark vernachlässigten Eindruck.

Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Klingeltafel mit Gegensprechanlage; Hauseingangstreppe
Dach:	Flachdachkonstruktion. Eindeckung unbekannt. Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit gusseisernen Standrohren.

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbefeuerung; Inwieweit die gegenständliche Lagerfläche beheizbar ist, blieb unklar.
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

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

besondere Bauteile:	nachträglich angebrachte Balkone
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Baumängel und Bauschäden:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden mit erheblichen Putzschäden (loser Putz, Teilflächen ausgebrochen). Es werden vertiefende Untersuchungen und ggf. Sicherungsmaßnahmen empfohlen.</li> <li>• beschädigte Hauseingangstür</li> <li>• beschädigte Briefkastenanlage</li> <li>• defekte Klingelanlage</li> <li>• Treppenhaus renovierungsbedürftig</li> <li>• teilweise fehlende Elektroinstallationen</li> <li>• defekte Dachrinne</li> <li>• stark vernachlässigte Außenanlagen</li> <li>• beschädigte und verdreckte Fenster</li> <li>• starker Taubenbefall</li> </ul>
Unterhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der in den Zeichnungen erkennbare Aufzug ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.</li> <li>• auf dem Grundstück lagern Baumaterialien (Fenster) und größere Mengen an Sperrmüll</li> </ul>

### 4.3 Nebengebäude

#### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine.

### 4.4 Außenanlagen

#### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Versorgungsleitungen
- Pflasterungen
- Einfriedungen

### 4.5 Sondereigentum an der Lagerräume im EG links

#### 4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den Lagerräumen im EG links im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt gem. einer in der Hausakte befindlichen Flächenberechnung 25,45 m<sup>2</sup> und wurde vom Sachverständigen durch Abgreifen auf dem Aufteilungsplan auf Plausibilität überprüft.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung: Gem. Aufteilungsplan ist das Teileigentum wie folgt aufgeteilt:

Windfang  
Abstellraum  
Lager

Grundrissgestaltung: Der Grundriss genügt nur einfachen Ansprüchen. Die Drittverwendungsmöglichkeit ist gering.

Besonnung/Belichtung: unbekannt

#### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Fenster: gem. Grundriss keine Fenster vorhanden



Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt

#### 4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
besondere Bauteile:	unbekannt
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Sonstige Besonderheiten:	Die Räume sind gem. Grundriss fensterlos. Inwieweit die Örtlichkeit tatsächlich mit den Aufteilungsplänen übereinstimmt, konnte nicht geprüft werden.
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Allgemeinbeurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung. Der Grundriss genügt nur einfachsten Lageransprüchen. Die Marktgängigkeit ist als gering einzuschätzen.

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Evtl. Einnahmen bestehen aus Mobilfunkantennen und Plakatwerbung. Angaben hierzu lagen nicht vor
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Instandhaltungsrücklage:	Informationen über das monatlich zu zahlende Hausgeld sowie eine etwaige Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

##### 5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende

Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Ehinger Straße---Mehrfamilienhäuser) **130 €/m<sup>2</sup>** 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)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	05.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,9
Grundstücksfläche (f)	=	1.567 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.08.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Ehinger Straße--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	130,00 €/m <sup>2</sup>
WGFZ	1	1,9	× 1,00	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.567	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV		× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.567 m <sup>2</sup>

<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 203.710,00 € <b>rd. 204.000,00 €</b>	
---------------------------------	---	--

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024 insgesamt **204.000 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### E2

Auf eine Anpassung aufgrund der höheren Geschossflächenzahl wird verzichtet, da aus sachverständiger Sicht die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes gering ist und bei einer Neubebauung eine vergleichbar hohe GFZ nicht mehr realisiert würde.

### 5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 141,170/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	204.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	204.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 141,170/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.879,87 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 2.879,87 € <b>rd. 2.900,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024 **2.900 €**.

## 6 Verkehrswert

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.

Vergleichbare Teileigentume besitzen nur noch eine äußerst geringe Marktgängigkeit. Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr i.S.d. 194 BauGB findet hier kaum mehr statt. Wenn solche Objekte überhaupt noch gehandelt werden, dann meist außerhalb eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, z.B. innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bewegen sich die Werte von vergleichbaren Teileigentumen sich dann oftmals im Bereich des anteiligen Bodenwertes.

Der **Verkehrswert** für den 141,170/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 47058 Duisburg, Ehinger Straße 75 verbunden mit dem Sondereigentum an der Lagerräume im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Huckingen	17443	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Huckingen	3	324

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024 mit rd.

**2.900 €**

**in Worten: zweitausendneunhundert 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 14. August 2024



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**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 Grundrisse (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 03: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 04: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 05: Nutzflächenberechnung
- Anlage 06: Gefährdung des Untergrundes
- Anlage 07: Lärmkarte



## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht



Bild 4: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: Schadensbild



Bild 8: Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Schadensbild



Bild 10: Hauseingang

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7

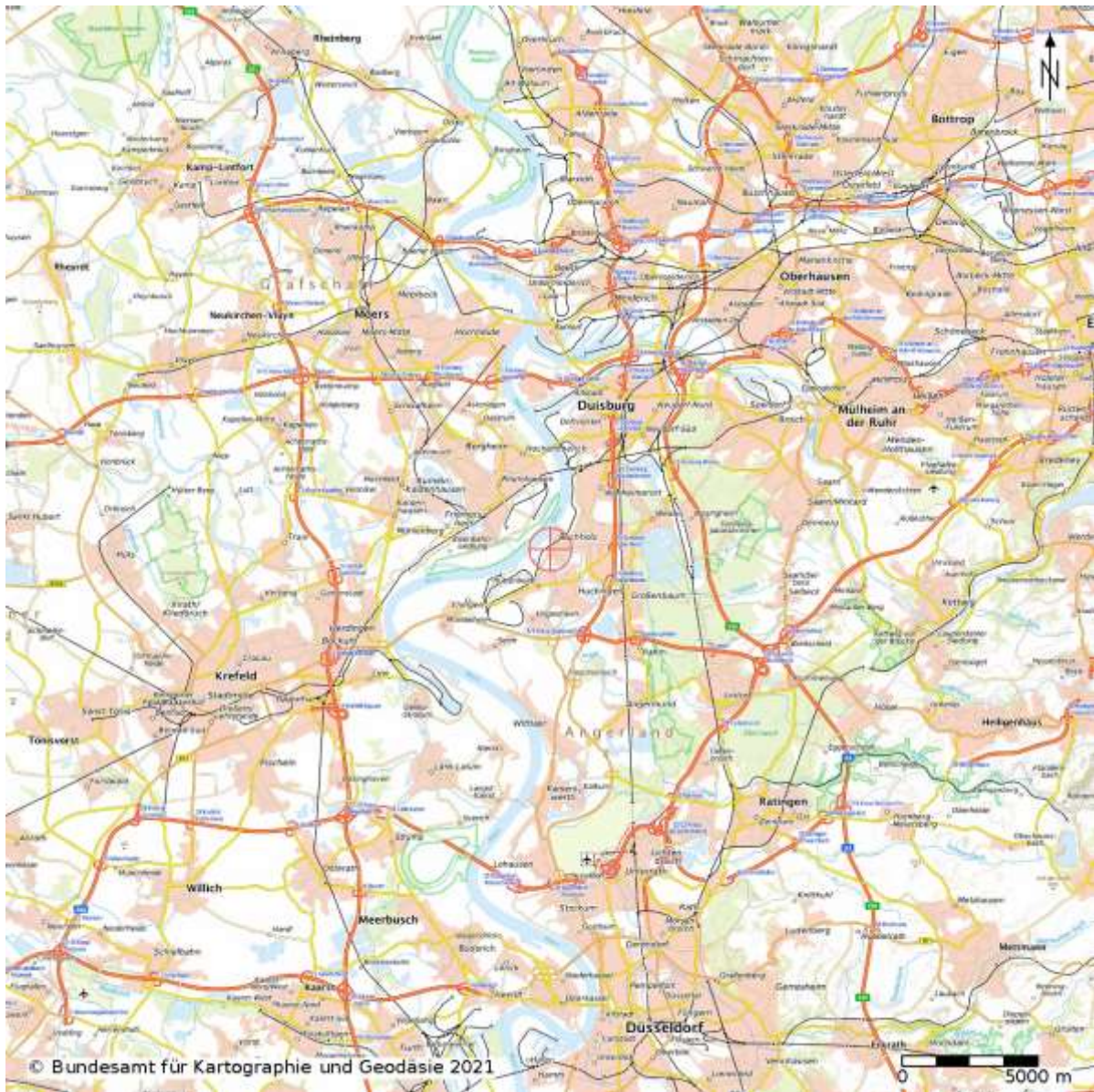


Bild 13: Schadensbild



### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2

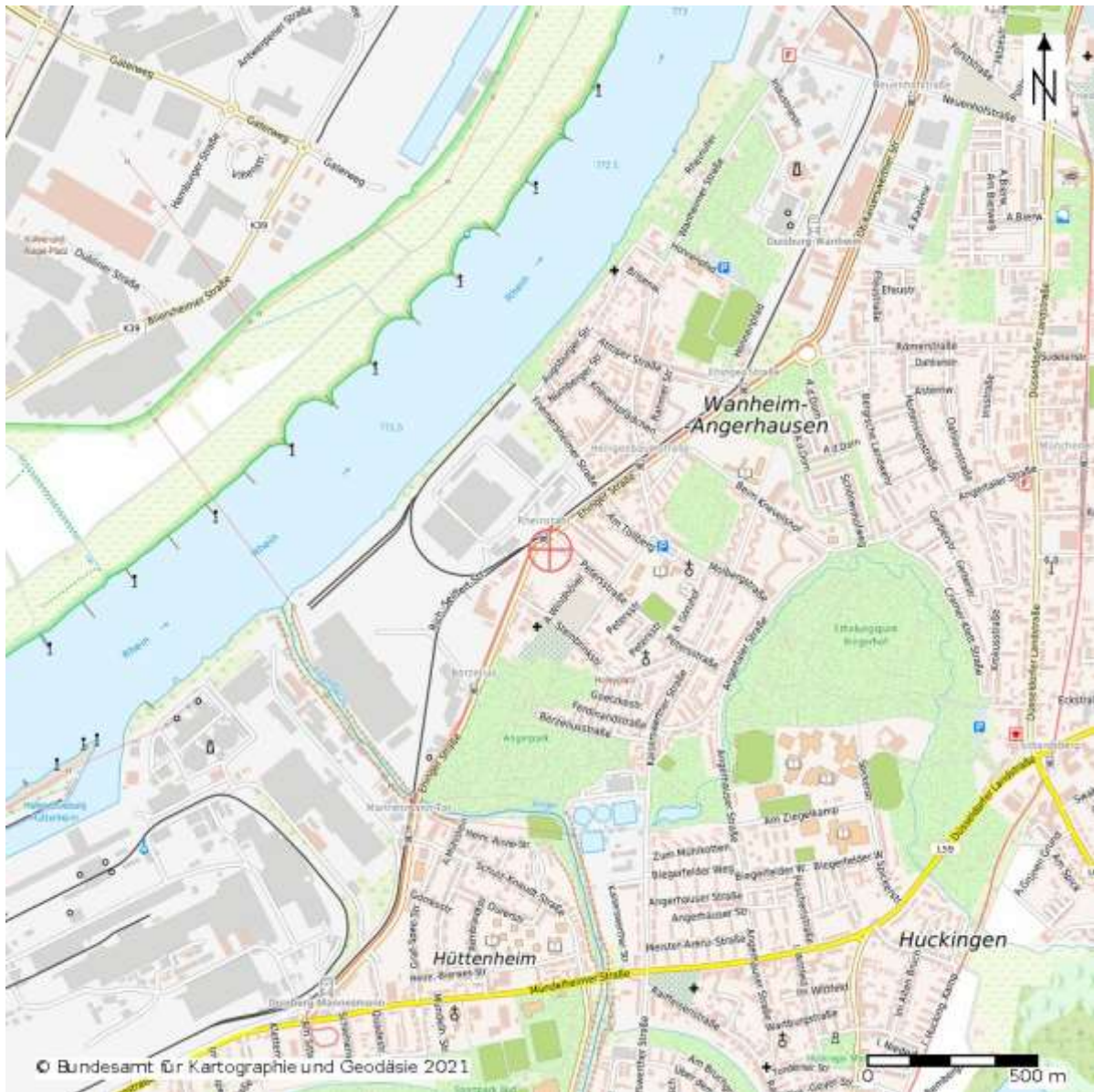


(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

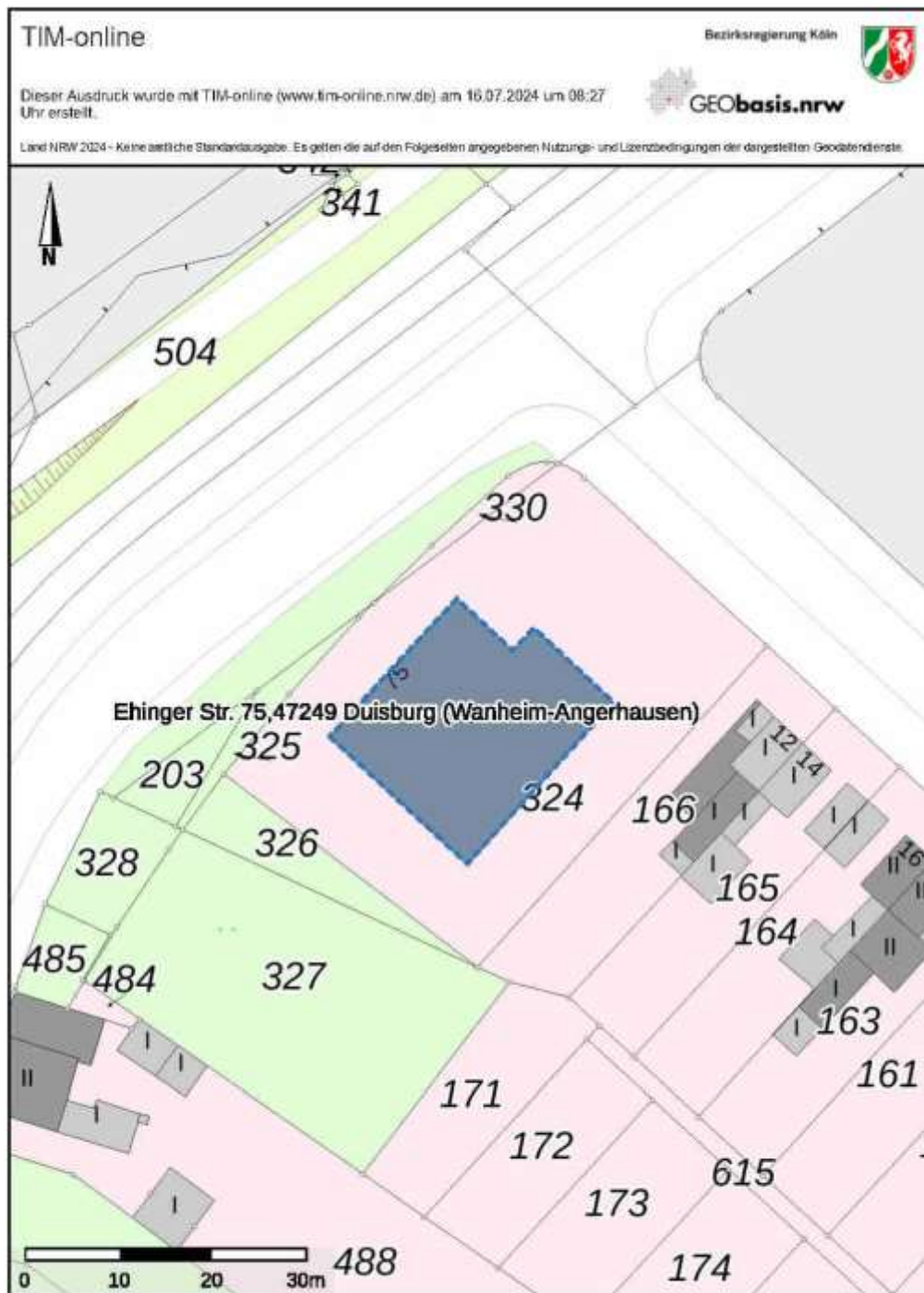
Seite 2 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



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

**Anlage 5: Nutzflächenberechnung**

Seite 1 von 1

Messungsbüro Ingo Fiqua, Vinkelufer 15, 47119 Duisburg, Tel. 02 03 / 30 36 403, Fax: 02 03 / 57 87 878  
 Bauverfahren : Abgeschlossenheit "Bunker" Ehinger Str. 75  
 47249 Duisburg - Huckingen  
 Auftraggeber : Eigentümergemeinschaft Ibrahim Ayar  
 Mühlenstr. 94 in 47137 Duisburg

74

Wohnflächenberechnung nach DIN 283, II, BV				Berechnung ohne Putzabzug	
<b>Lager- 1- EG links</b>					
W.F.	:	2,25 m x	3,08 m =		6,93 m <sup>2</sup>
Lager	:	2,25 m x	6,67 m =	15,01 m <sup>2</sup>	
	+	-0,31 m x	0,65 m =	- 0,20 m <sup>2</sup>	
				14,81 m <sup>2</sup> =	14,81 m <sup>2</sup>
A.R.	:	1,84 m x	2,02 m =		3,72 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Lager- 1- EG links</b>					<b>18,53 m<sup>2</sup></b>

Bild 1: Flächenberechnung Quelle: Teilungserklärung

# Anlage 6: Gefährdung des Untergrundes

Seite 1 von 1



Bild 1: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

## Anlage 7: Lärmkarte

Seite 1 von 1



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