

Lars Wegmann

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



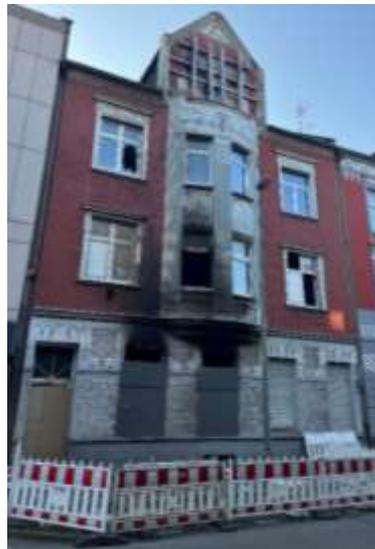
Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 11. März 2025
Az.: 654 K 29-24

AKTUALISIERUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in **47169 Duisburg, Grillostraße 3**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.02.2025 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

56.000 €.

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 | 3 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 2.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 2.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 4 |
| 2.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 2.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 6 |
| 2.5 | Abweichungen zum Vorgutachten | 6 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 8 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 9 |
| 5.1 | Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung | 9 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 9 |
| 5.2.1 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung | 9 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung | 10 |
| 5.4 | Berücksichtigung der Freilegung des Grundstücks | 11 |
| 6 | Verkehrswert | 12 |
| 7 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 13 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 13 |
| 7.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 13 |
| 8 | Verzeichnis der Anlagen | 14 |

1 Übersichtsblatt

| | |
|---------------------------------------|---|
| Kurzbeschreibung: | Es handelt sich um ein 1906 erbautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss in Duisburg-Marxloh. Die Grundstücksgröße beträgt 259 m ² . Das Gebäude weist erhebliche Brandschäden auf und steht zum Wertermittlungsstichtag leer und ist unbewohnbar. |
| Baujahr: | Baujahr 1906 gemäß Bauakte |
| Grundstücksgröße: | 259 m ² |
| Wohnfläche: | ca. 395 m ² |
| Mietverhältnisse: | nicht vermietet |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II: | - Wegerecht - Zwangsversteigerungsvermerk |
| Baulastenverzeichnis: | keine Eintragung |
| Altlastensituation: | kein konkreter Verdacht |
| Erschließungsbeiträge: | gezahlt |
| Wertermittlungsstichtag: | 18.02.2025 |
| Verkehrswert | 56.000 € |
| Bodenwert: | 56.000 € |
| Zubehör i. S. d. § 97 BGB: | unbekannt |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus; mit Belastung durch ein Wegerecht |
| Objektadresse: | Grillostraße 3 47169 Duisburg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Duisburg, Blatt 892, lfd. Nr. 7 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Duisburg, Flur 210, Flurstück 129, zu bewertende Fläche 259 m ² |

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 24.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer: | Xxx Xxx Xxx |

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Gutachtenauftrag: | Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Duisburg vom 24.01.2025. |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungs- verfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftli- chen Zustimmung des Unterzeichners. |
| Wertermittlungsstichtag: | 18.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachten- erstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktu- eller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unter- stellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag. |
| Qualitätsstichtag: | 18.02.2025 (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 Grund- stücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 18.02.2025 |

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Ein Zugang zum Gebäude und des Hofbereichs war nicht möglich.

Hinweis

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

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxxx (Mitarbeitende Person des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungsbeschluss** (Az. 654 K 29/24) vom 24.01.2025
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Duisburg, Blatt 892 (Amtlicher Abdruck vom 13.05.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 08.07.2024 (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 der Umgebungslärmkartierung – **Umgebungslärmkartierung** – (<https://www.umgebungslaerm.nrw.de>)

- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz, Bauordnungsrecht (Task Force Problemimmobilien) und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten (zwei Bände)** der Stadt Duisburg
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

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

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 24.01.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Gründe:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln und festzusetzen. Mit Gutachten vom 05.08.2024 hat der Unterzeichner den Verkehrswert zum Stichtag 29.07.2024 mit 150.000 € ermittelt.

Aufgrund eines nicht unerheblichen Brandschadens, der nach der Erstellung des Gutachtens entstanden ist, ist der ermittelte Verkehrswert zu aktualisieren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.01.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligten 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.

2.5 Abweichungen zum Vorgutachten

Seit dem letzten Wertermittlungsstichtag haben sich aufgrund eines Brandschadens erhebliche Veränderungen am Grundstück ergeben. Soweit im Rahmen der straßenseitigen Außenbesichtigung erkennbar, wurde die aufstehende Bausubstanz erheblich durch Brand und Löschwasser geschädigt. Der Zugang zum Gebäude ist gesperrt. Auch der vor dem Gebäude liegende Bürgersteig ist ebenfalls noch gesperrt.

Alle rechtlichen Anschlussstatsachen für das Gutachten haben sich seit dem zurückliegenden Wertermittlungsstichtag nicht verändert.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

In Bezug auf die Beschreibung wird Bezug genommen auf das am 05. August 2024 erstellte Vorgutachten.

Das ausstehende Gebäude steht leer.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

In Bezug auf die Beschreibung wird Bezug genommen auf das am 05. August 2024 erstellte Vorgutachten.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei der Erstellung des Gutachtens ist im Rahmen der zunächst erforderlichen Erhebung aller für die Wertermittlung relevanten Tatsachen auch die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der bisherigen bzw. aktuellen Nutzung des Grundstücks bzw. Gebäudes zu prüfen.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass dem Gebäude aufgrund des Brandschadens keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen ist und dass die Aufwendungen einer Instandsetzung in einem Missverhältnis zu den in Marxloh zum Wertermittlungsstichtag ortsüblichen Mieten steht. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich um ein Liquidationsobjekt

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 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). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des

Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17---(344018/5707970)---Mehrfamilienhäuser) **145 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,2 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2 - 4 |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |
| Grundstückstiefe (t) | = | 30 m |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungstichtag | = | 29.07.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 2,2 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 3 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 259 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = | 28 m |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 145,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 29.07.2024 | × 1,00 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|---|-------------------|---------------------------|----|
| Lage | Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17--- (344018/5707970)--- Mehrfamilienhäuser | bessere Lage | × 1,10 | E2 |
| Art der baulichen Nutzung | MI (Mischgebiet) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag | | | = 159,50 €/m ² | |
| GFZ | 1,2 | 2,4 | × 1,355 | E3 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 259 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | 2 - 4 | 3 | × 1,00 | |

| | | | | | |
|---|----|----|---|-------------------------------|--|
| Tiefe (m) | 30 | 28 | × | 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 216,12 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | Erläuterung |
|---|--|---|-------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 216,12 €/m² | |
| Fläche | | × | 259 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 55.975,08 € | |
| | | | rd. <u>56.000,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 insgesamt **56.000 €**.

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

Aufgrund der Randlage zu angrenzenden, höherwertigeren Richtwertzone, hält der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von 10 % für marktgerecht.

E3

Zulässige Bebauung nach dem aktuellen Bebauungsplan:

GRZ = 1,0

GFZ = 2,2

Geschosszahl = IV

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. In Bezug auf den aktuell gültigen Bebauungsplan, wird die maximal zulässige wertrelevante Geschossflächenzahl von 2,2 berücksichtigt.

5.4 Berücksichtigung der Freilegung des Grundstücks

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung nur solche Grundstücksmerkmale, wie u. a. die Liquidation, zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen wertbeeinflussenden Einfluss beimisst. Nach den Erfahrungen des Unterzeichners stehen vergleichbare Objekte in Marxloh seit längerer Zeit leer. Eine Neubebauung erfolgt in der Regel erst dann, wenn sich für die Marktteilnehmer eine höherwertige wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks in Verbindung mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Umfeldes abzeichnet. Neubauvorhaben in Marxloh sind zum Stichtag eher die Ausnahme.

Da die Abrisskosten vor dem Hintergrund dieser Überlegungen in der Zukunft liegen, sind sie aus kaufmännischer Sicht abzuzinsen. Ihr Werteeinfluss ist somit gering. Vor diesem Hintergrund verzichtet der Unterzeichner auf den Abzug von Abbruchkosten.

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am freigelegten Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde mit **56.000 €** ermittelt.

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.“

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 Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Grillostr. 3

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Duisburg | 892 | 7 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Duisburg | 210 | 129 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 mit rd.

56.000 €

in Worten: sechshundfünfzigtausend 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 11. März 2025



Lars Wegmann
 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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Die Anlagen 2-7 wurden dem Vorgutachten entnommen.

Die Anlage 1 wurden aktualisiert.

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht mit erkennbarem Brandschaden an der Fassade



Bild 2: Attika mit erkennbarem Brandschaden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Umgebungsbebauung und Ansicht abgesperrter Fußgängerweg vor dem Bewertungsobjekt



Bild 4: Straßenansicht 1. und 2. OG mit Brandschaden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 5: Straßenansicht EG und 1.OG mit Brandschaden

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2

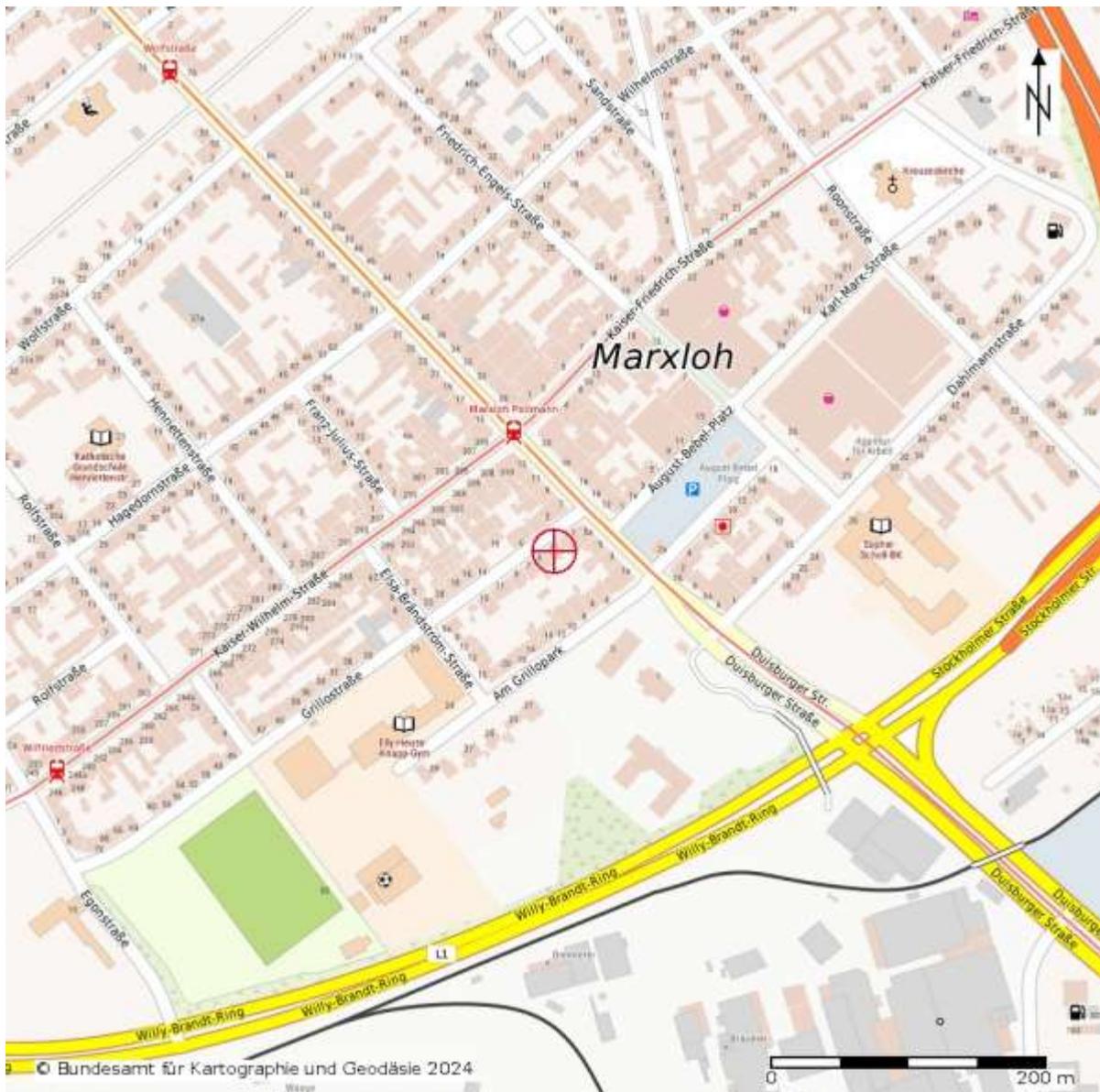


Bild 1: Auszug aus dem Stadtplan (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Bild 2: Auszug aus dem Stadtplan (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

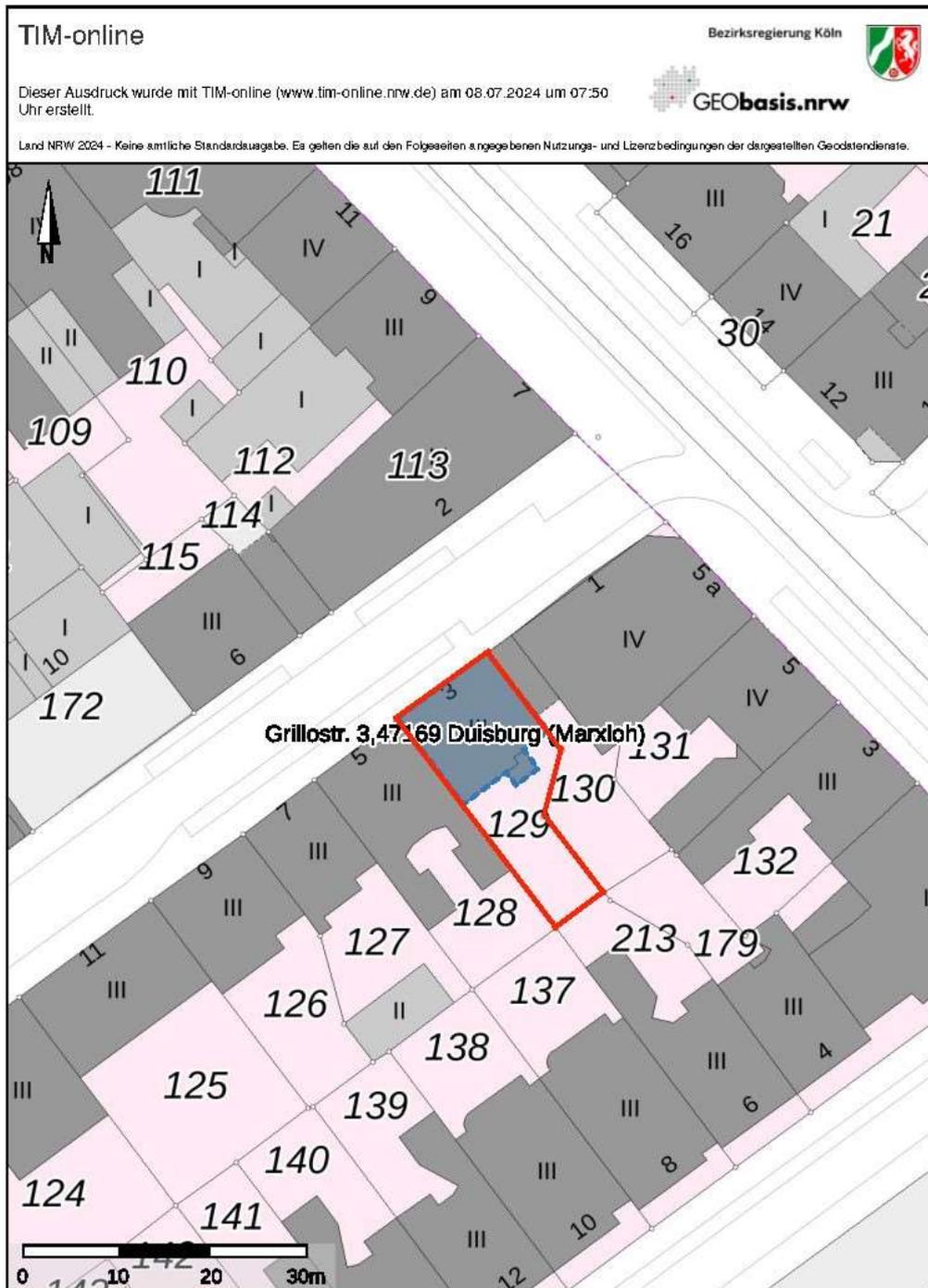
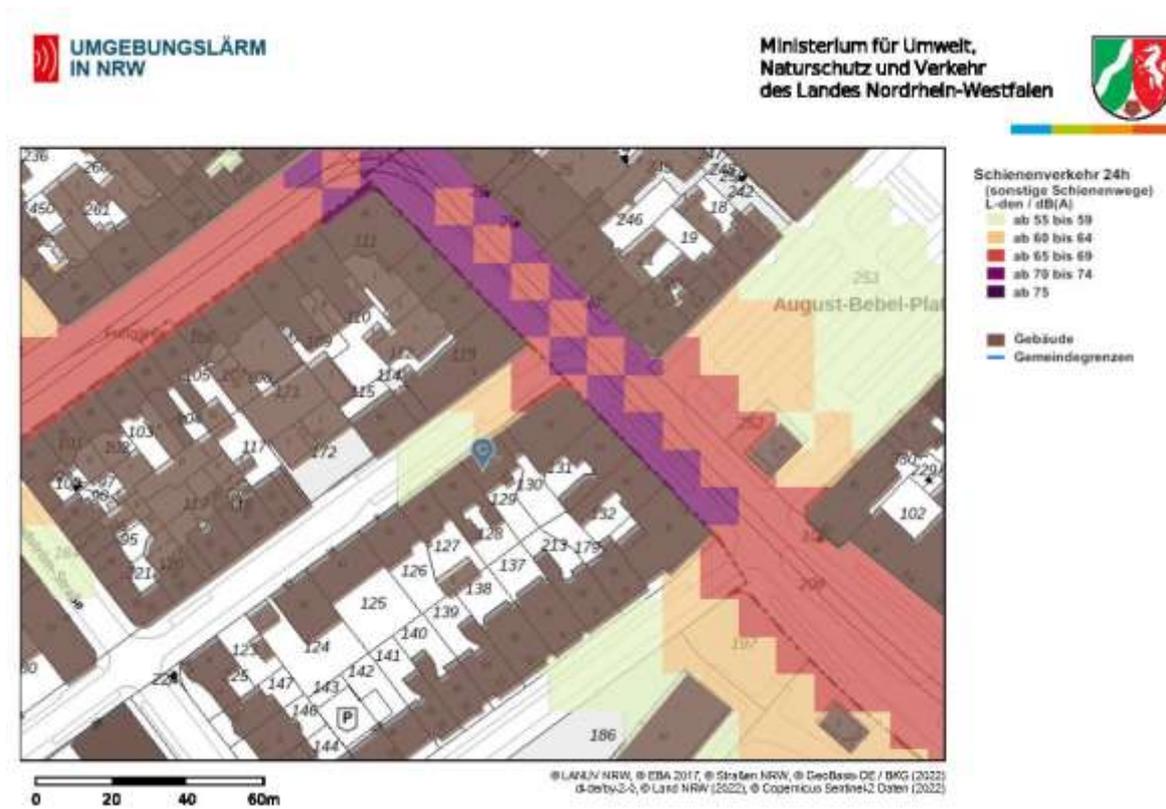


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

Anlage 4: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 2

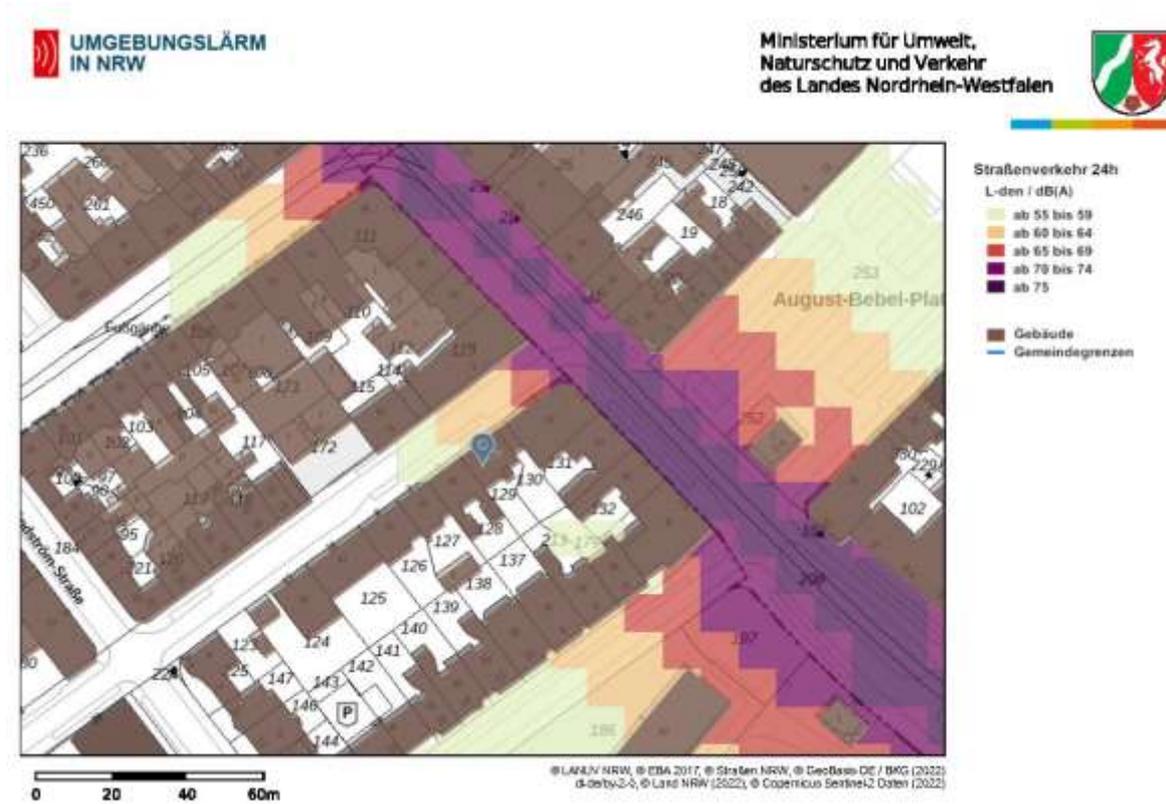


Karte: Schienenverkehr 24h

Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Anlage 4: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 2 von 2

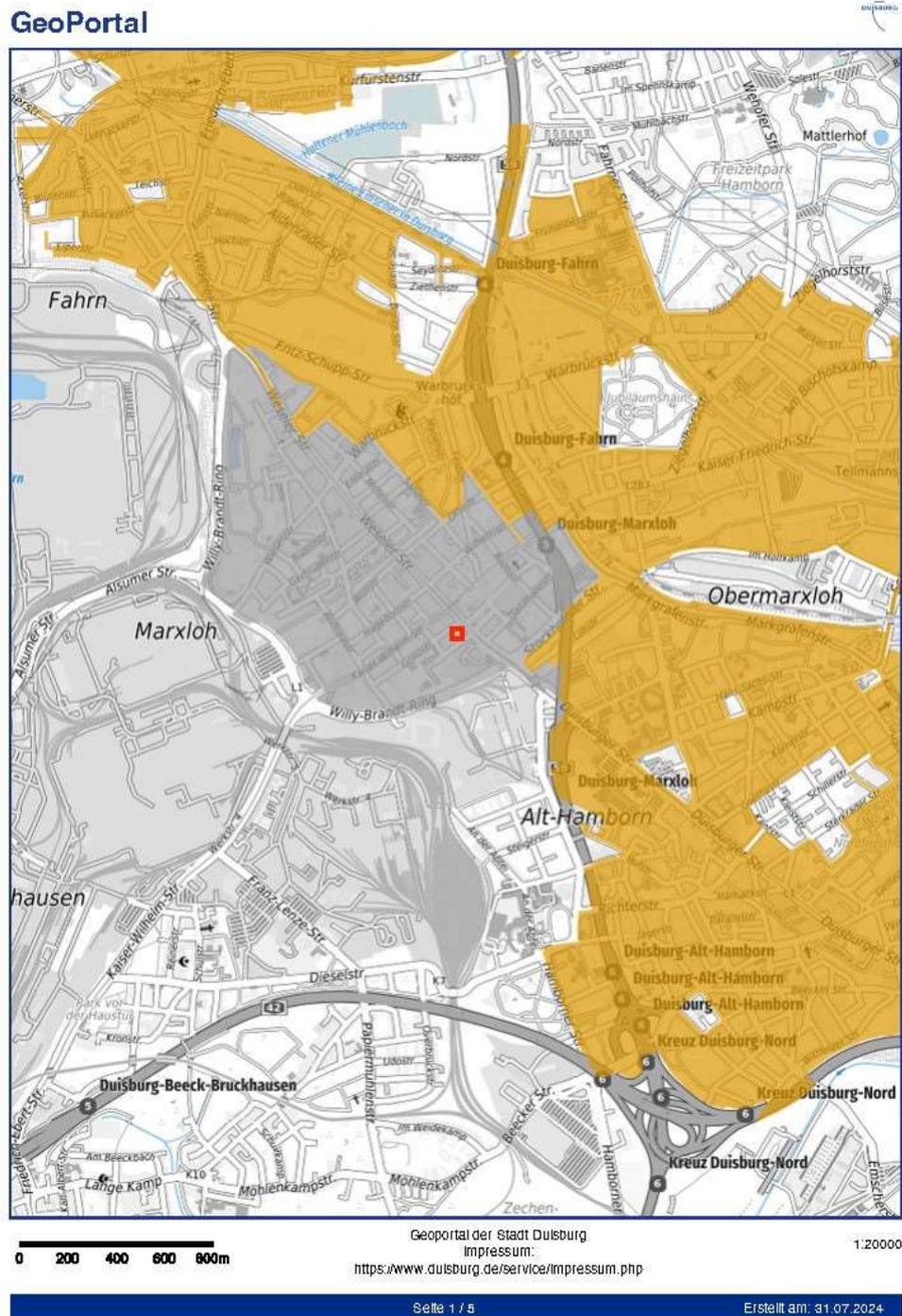


Karte: Straßenverkehr 24h

Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Anlage 5: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 2



Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/> - mit eigener Darstellung

Anlage 5: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 2 von 2

Legende

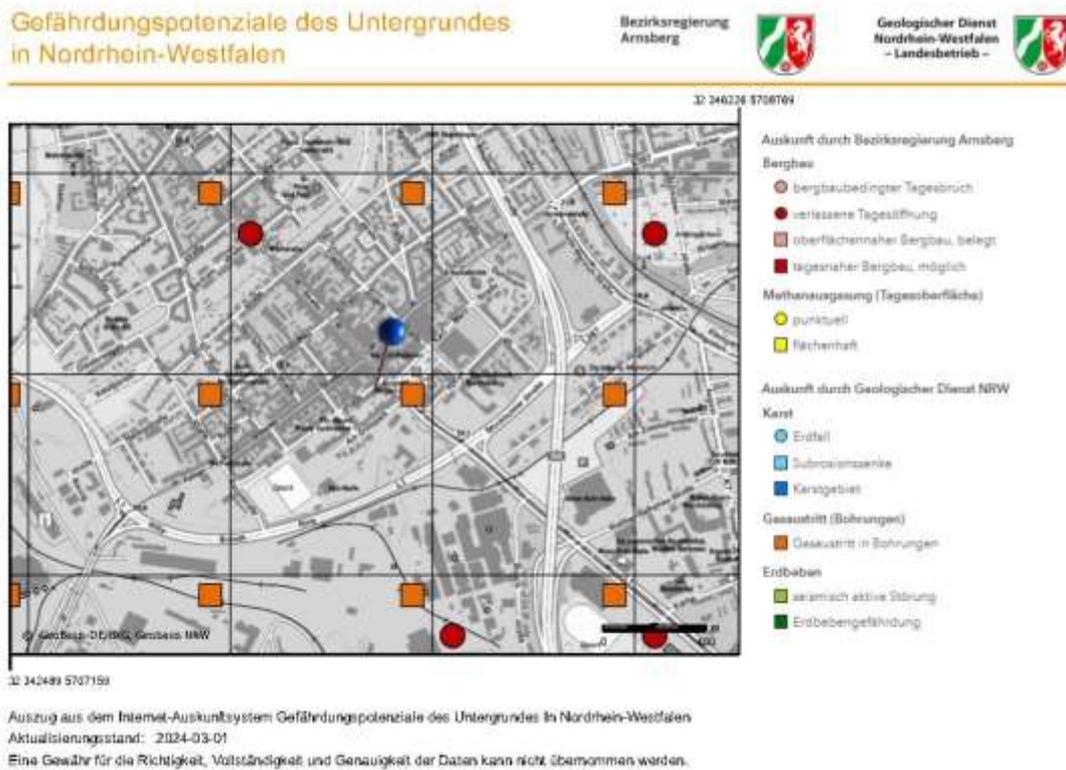
Wohnlagenkarte 2023

| | |
|---|----------|
|  | sehr gut |
|  | gut |
|  | mittel |
|  | einfach |

Legende Wohnlagenkarte

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

Seite 1 von 1



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

Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

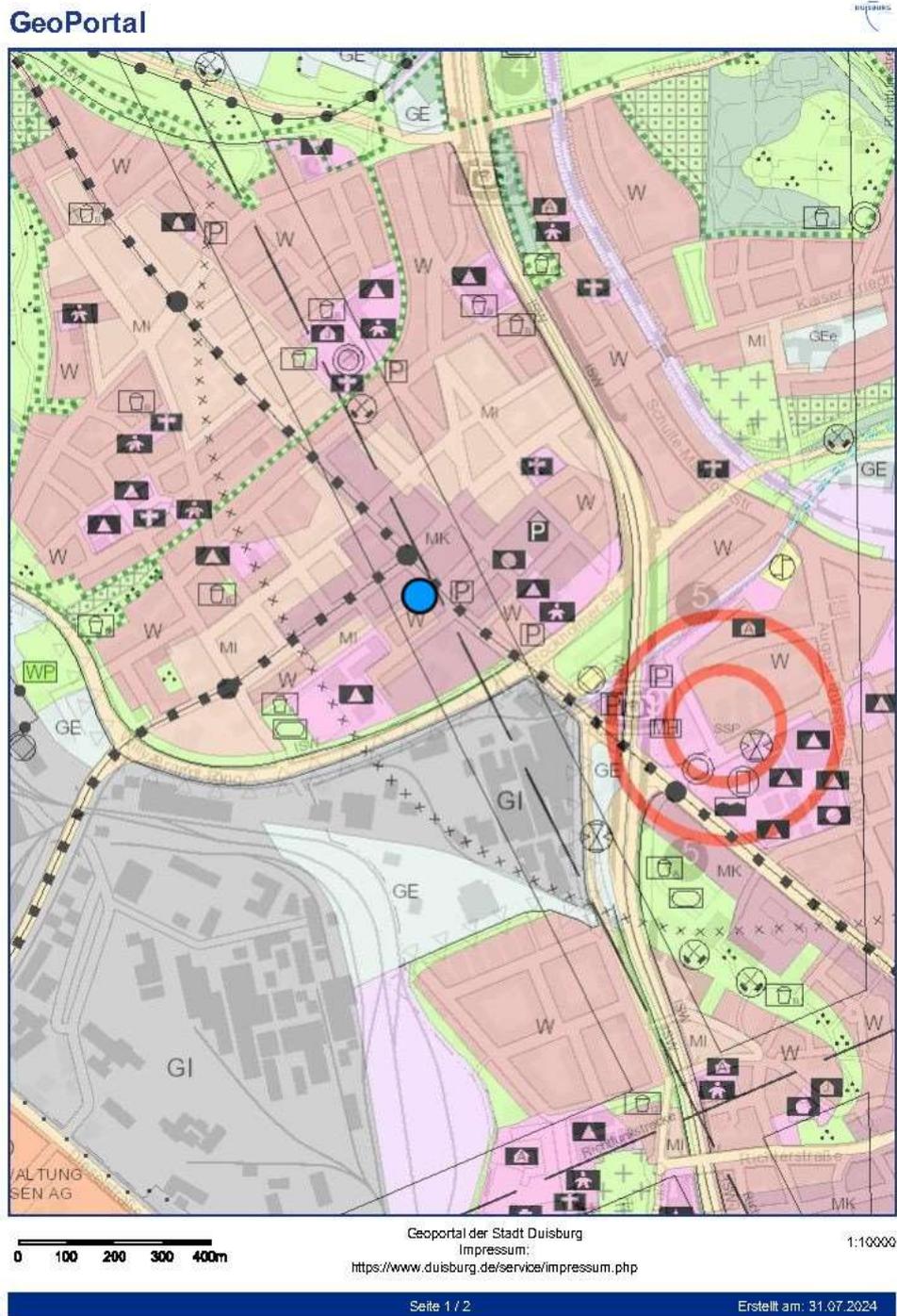


Bild 1: <https://geoportal.duisburg.de/>