DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung

KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

Auftraggeber:
Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 26.09.2024
Gutachten Nr. 471382420
Gericht AZ: 654 K 8/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das unbebaute Grundstück, **Essen-Steeler Str. 62, 47138 Duisburg, Flur 33, Flurstück 43**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **07.08.2024** ermittelt mit

82.400 €

(in Worten: zweiundachtzigtausendvierhundert Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigefügt sind.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten. Hierin sind 23 Seiten Schriftteil und 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten und 1 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse ..... - 3 -

1 Vorbemerkung ..... - 4 -

1.1 Auftrag ..... - 6 -

1.2 Zweck des Gutachtens ..... - 6 -

1.3 Bewertungsobjekt ..... - 6 -

1.4 Eigentümer ..... - 7 -

1.5 Mieter bzw. Pächter ..... - 7 -

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag ..... - 7 -

1.7 Ortsbesichtigung ..... - 7 -

2 Grundlagen der Wertermittlung ..... - 7 -

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... - 7 -

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... - 8 -

2.3 Verwendete Unterlagen ..... - 9 -

2.4 Grundbuchangaben ..... - 9 -

3 Beschreibungen ..... - 12 -

3.1.Grundstücksmerkmale ..... - 12 -

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung ..... - 12 -

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts ..... - 14 -

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten ..... - 15 -

3.1.4 Vorhandene Bebauung ..... - 17 -

3.4 Allgemeinbeurteilung ..... - 17 -

3.5 Zubehör ..... - 17 -

3.6 Rechte und Belastungen ..... - 17 -

3.7 Mietverhältnis ..... - 17 -

4 Wertermittlung ..... - 18 -

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen ..... - 18 -

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ..... - 18 -

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV ..... - 19 -

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag ..... - 22 -

6 Anlagenverzeichnis ..... - 23 -

6.1 Flurkarte ..... - 24 -

6.2 Fotos ..... - 25 -

6.3 Auskunft aus dem Altlastenkataster ..... - 27 -

6.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ..... - 29 -

6.5 Anliegerbescheinigung ..... - 30 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	**654 K 8/24**
	Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück
	Adresse	Essen-Steeler Str. 62, 47138 Duisburg
	Besonderheit	Außenbesichtigung ohne Zutritt zum Grundstück
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	24.06.2024
	Ortstermin	07.08.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	07.08.2024

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert	91.500 €
	Vorläufiger Vergleichswert	rd. 91.500 €
	BoG	**./. 9.100 €**
	Verkehrswert	**82.400 €**

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den

Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer mittelbar gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grunds und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grunds und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke

gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 24.06.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 01.07.2024).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:
a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen.

Zu den Fragen des Gerichts:
a) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen nicht

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes, verwildertes Grundstück mit augenscheinlichen Restbeständen des Abbruchs. Inwieweit Restbestände der ehemaligen Bebauung im Boden noch vorhanden sind, konnte aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit zum Grundstück nicht geklärt werden.

Der Bauakte ist zu entnehmen, dass das Grundstück ehemals mit einem Einfamilienhaus bebaut war.

Ebenso befindet sich eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2022 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Garagen. Dieser Antrag wurde aufgrund fehlender Antragsunterlagen mit Schreiben vom 23.03.2023 zurückgewiesen.

1.4 Eigentümer
Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter
Unbebautes Grundstück

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Wertermittlungsstichtag:	Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. (§ 2 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **07.08.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:	Zu dem angesetzten Ortstermin am 07.08.2024 wurden die Prozessparteien mit Schreiben vom 15.07.2024 fristgereicht geladen.
Umfang der Besichtigung:	Reine Außenbesichtigung von der Straßenseite aus
Teilnehmer am Ortstermin	Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom

	23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 29. Mai 2017 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 06. Juni 2017 (BGBI. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien", Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- .Die von der Sachverständigen bei der am 07.08.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.03.2024
- Liegenschaftskarte vom 03.07.2024
- Digitale Bauakte vom 03.07.2024

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg , Grundbuch von Meiderich

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
1751	7	33	43	Gebäude und Freifläche Essen-Steeler Str.	990

Bestandsverzeichnis
(beglaubigter Auszug vom 15.03.2024)
Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II
Lfd. Nummer der Eintragung 1 und 2
Eine Grunddienstbarkeit – Wegerecht
Eine Grunddienstbarkeit – Giebelanbaurecht
Zu 1 und 2), für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Meiderich Flur 33, Flur 42 (eingetragen im Grundbuch von Meiderich Blatt 1750). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.05.1960 zu gleichen Rang untereinander eingetragen am 13.07.1960.

Der Verkäufer räumt den Käufern das Recht ein, die Einfahrt des Hauses Essen-Steeler-Straße 62, welche zwischen dem Hause und der östlichen Grenze der Parzelle 43 in einer Breite von ca. 3,2o m und einer Tiefe von ca. 22 m verläuft, zu begehen und zu befahren, um zu der Parzelle 42 zu gelangen. Dieser Zufahrtsweg ist in dem beigefügten Lageplan rot schraffiert. Das Recht steht dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 42 und den Bewohnern des auf der Parzelle zu errichtenden Neubaues zu.

Weiter räumen die Vertragsparteien sich gegenseitig das Recht ein, unmittelbar an der Grenze zwischen den beiden Flurstücken 42 und 43 Gebäulichkeiten zu errichten, jedoch nur in einer Tiefe von 3o m, von der Nordseite der Grundstücksgrenze an gerechnet. Dieser Grenzstreifen ist in dem anliegenden Lageplan besonders gekennzeichnet.

Die Eigentümer der beiden Flurstücke 42 und 43 sind berechtigt, an einen an der Grenze errichteten Giebel anzubauen, ohne daß von dem anbauenden Eigentümer eine Entschädigung für die Mitbenutzung des Giebels gezahlt wird.

Demgemäß bewilligen und beantragen die Vertragsparteien je ein Anbaurecht in Abteilung II des Grundbuches einzutragen, und zwar:

a) auf der Parzelle 43 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 42,

b) auf der Parzelle 42 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 43.

Sollte später das Kaufgrundstück an der Nordseite eine Zufahrt erhalten, so erklärt sich schon jetzt der Eigentümer der Parzelle 42 bereit, dem jeweiligen Eigentümer der Nachbarparzelle 43 das Recht zur Mitbenutzung dieser Zufahrt einzuräumen und ein entsprechendes Wegerecht in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Anmerkung: Die im o.g. Textausschnitten erwähnten Lagepläne konnten nicht eingesehen werden. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Wegerecht an der östlichen Grundstücksgrenze befindet und nur eine kleine Fläche beansprucht, ist der Belastung keine Wertbeeinflussung zuzumessen. Bei dem Giebel- und Anbaurecht handelt es sich um ein wechselseitiges Recht, daher wird auch hier kein Werteinfluss angenommen.

lfd. Nummer der Eintragung 7:
Auflassungsvormerkung für XX. Die Abtretung und Verpfändung des vorgemerkten Anspruchs sind ausgeschlossen. Eingetragen am11.01.2024

lfd. Nummer der Eintragung 8:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K 8/24)). Eingetragen am 15.03.2024.2024

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

3 Beschreibungen

3.1.Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	kreisfreie Stadt Duisburg
Stadtbezirk	Meiderich Beeck
Stadtteil	Obermeiderich

Makrolage

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl erzeugenden Industrie zu einem bedeutenden Industriestandort. Städtebaulich ist Duisburg stark durch Industrieanlagen dieser Zeit geprägt, die heute teils noch genutzt und teils in Parkanlagen eingebunden sind, oder wie im Innenhafen durch Unternehmen und Kulturbetriebe genutzt werden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt. Er prägt die Wirtschaft der Stadt genauso wie die Eisen- und Stahlindustrie. Die traditionelle Stahlproduktion und Metallverarbeitung in Duisburg konzentriert sich zunehmend auf die Erzeugung von Hightech-Produkten.

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit

Mercatorhalle und Spielkasino sind neue Anziehungspunkte in der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser beheimatet. Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie „Duisburger Stadtwald“, „Revierpark Mattlerbusch“ mit Niederrhein-Therme, zwei botanische Gärten, „Landschaftspark Duisburg-Nord“ auf einem ehemaligen Hüttengelände, „Sechs-Seen-Platte“ und Zoo, um nur einige Angebote zu nennen. Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und hat auch durch die Universität Duisburg-Essen als Wissenschafts- und High-Tech-Standort gewonnen.

Mikrolage

Meiderich ist ein Ort im Duisburger Stadtbezirk Meiderich-Beeck. Er besteht aus den drei Duisburger Stadtteilen Ober-, Mittel- und Untermeiderich. Ende 2023 lebten in Meiderich 46.488 Einwohner. Die Fläche der drei Stadtteile beträgt 15 Quadratkilometer, die Hälfte der Fläche des Stadtbezirks.

Meiderich bildet den Osten des Stadtbezirks Meiderich-Beeck. Es grenzt im Süden an Duissern, im Südwesten an Ruhrort und Kaßlerfeld (bzw. die Ruhr), im Westen an Laar und Beeck, im Norden an Alt-Hamborn und Neumühl, im Osten an die Oberhausener Stadtteile Lirich und Alstaden an der Ruhr sowie im Südosten an den Mülheimer Stadtteil Speldorf.

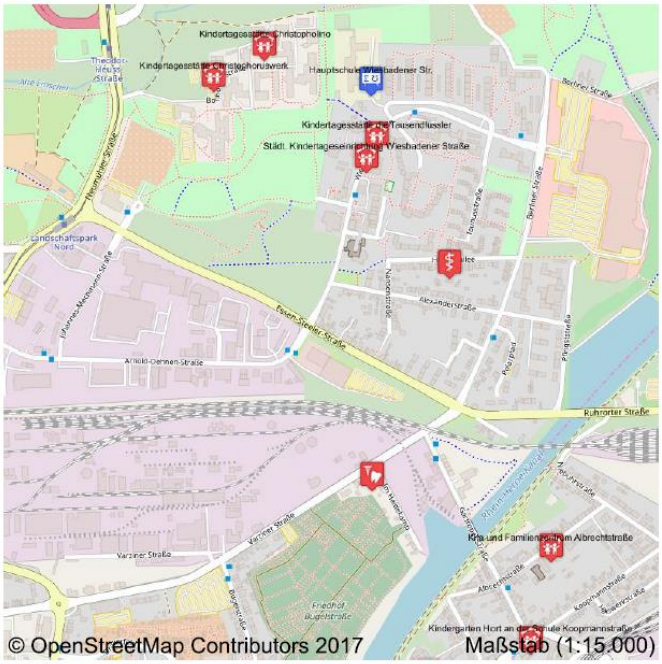
Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bergheim
Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(2,4 km)
Apotheke	(1,6 km)
EKZ	(2,8 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(1,9 km)
Realschule	(2,6 km)
Hauptschule	(0,6 km)
Gesamtschule	(1,7 km)
Gymnasium	(2,2 km)
Hochschule	(5,5 km)
DB_Bahnhof	(1,0 km)
Flughafen	(12,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(3,7 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Oberhausen-Lirich (0,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Duisburg-Meiderich Ost (1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Oberhausen (3,7 km)
nächster Flughafen (km)	Essen-Mülheim (12,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Arnold-Dehnen-Straße (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2023

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage — Das Grundstück hat einen schlauchförmigen Zuschnitt
Mittlere Breite rd. 15 m
Mittlere Tiefe rd. 70 m

Art der Bebauung und Nutzung der Straße — Bei der Essen-Steeler Straße handelt es sich um eine öffentliche zweispurige Straße, asphaltiert mit beidseitigen Gehwegen

Immissionen	Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.
Lagebeurteilung	Mischgebiet
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 03..07.2024 wird bescheinigt, dass für das Flurstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW und Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW bisher festgesetzte Beträge entrichtet worden sind.

Sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.

Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

Grenzverhältnisse	Es liegen geregelte Grenzverhältnisse vor, nicht festgestellte Grenzen sind der Sachverständigen nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse[1]	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Amtsgericht Wesel vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

[1] Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 05.07.2024 ist das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Weitere nachrichtliche Informationen sind der Anlage zu entnehmen.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 09.07.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen vor:
Denkmalschutz	Nach Einsicht in die Bauakte werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt
Wohnungsbindung	unbebautes Grundstück, nicht relevant
Umlegungs-, Flurbereinigungs Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Bau und planungsrechtliche Gegebenheiten

Gemäß Geoportaleinsichtnahme liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 470 Obermeiderich. . Bauliche Vorgaben werden auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.
Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet aus.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser

Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung unbebautes Grundstück

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburg Meiderich Beeck, Stadtteil Obermeiderich

3.5 Zubehör

§ 74 a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;
Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt werden.

3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4)
Diesen werden **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

3.7 Mietverhältnis

Unbebautes Grundstück

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten Einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, marktttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wesel vom 26.09.2024 vor.

Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	30710
Der Bodenrichtwert[2] beträgt	150 €/m² Stand 01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land

[2] Quellennachweis GMB Duisburg 2024 und Boris.nrw vom 26.09.2024

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,8
Tiefe	30 m

Bewertungsstichtag: 07.08.2024

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohngebiet	Analog
Geschosszahl	II-III	
Geschossflächenzahl	0,8	0,8 bei Ansatz von 30 m Tiefe für Bauland angenommen
Tiefe	30 m	70 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks nur tlw. überein, so dass Anpassungen notwendig werden.

Für dir reine Wohnhausbebauung inkl. dahinter liegendem Garten kann der Bodenrichtwert in voller Höhe für eine Tiefe von 30 m angesetzt werden. Dies ergibt rd. 500 m² Grundstücksfläche.

Die verbliebende Grundstücksfläche wird analog zum Grundstücksmarktbericht der Bodenrichtwert für Hausgärten angesetzt. Die Werte von Hausgärten liegen schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 10 % und 35 % des lagetypischen Bodenwertes für baureifes Land. Somit errechnet sich eine Fläche von rd. 490 m² bei einem mittleren Ansatz von rd. 22,50 % des Bodenrichtwertes.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Diese können weder abgetrennt noch unabhängig voneinander selbstständig verwertet bzw. veräußert werden.

500 m²	x	150,-- €/m²		=	75.000,00 €
490 m²	x	150,-- €/m²	x 22,5%	=	16.537,50 €
Gesamtsumme					**91.537,50 €**

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund des bereits durchgeführten Abbruchs der ehemaligen Bebauung (Einfamilienhaus) noch verbleibende Abbruchmaterialien im Erdreich existieren. Daher wird ein sich näher konkretisierter Pauschalbetrag in Höhe von 10% des Bodenwertwertes wertmindernd zurückgestellt.

Bodenwert	91.537,50 €
10% Sicherheitsabschlag	9.153,75 €
Gesamtsumme	**82.383,75 €**

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein unbebautes Grundstück handelt lege ich das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, **Essen Steeler Str. 62, 47138 Duisburg, Flur 33, Flurstück 43 wird** unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

82.400 €

(in Worten: zweiundachtzigtausendvierhundert EURO)

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 26. September 2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Flurkarte 24
6.2 Fotos 25
Die Anlagen 6.3 bis 6.5 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten
6.3 Auskunft aus dem Altlastenkataster 27
6.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 29
6.5 Anliegerbescheinigung 30

6.1 Flurkarte

Stadt Duisburg
Katasteramt

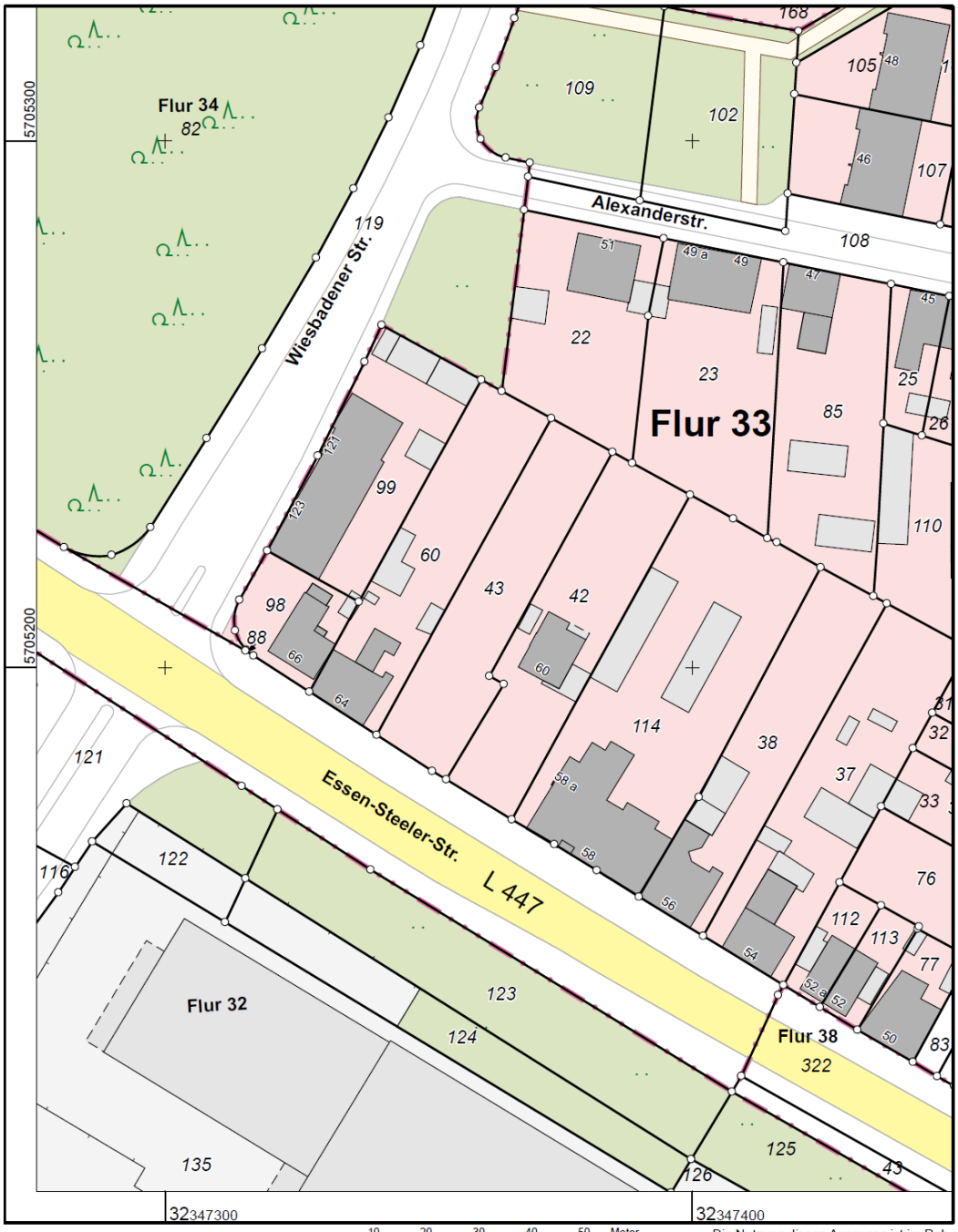
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 43
Flur: 33
Gemarkung: Meiderich
Essen-Steeler-Str., Duisburg

Erstellt: 03.07.2024
Zeichen: EI1245-2024



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

6.2 Fotos