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: 03. Feburar 2025
Az.: **654 K 78-24**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von **Walsum, Blatt 10955** eingetragenen **1.481/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Walsum, Flur 061, Flurstück 331 in **47169 Duisburg, Keithstraße 2, Ziethenstraße 33**, Größe: 717 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Abstellraum und Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet**

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 21.01.2025 ermittelt mit rd.

17.300 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersichtsblatt**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum 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
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
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	13
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.6.2	Bauordnungsrecht	13
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**15**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Nebengebäude	16
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	16
4.4	Außenanlagen	17
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im DG	17
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	17
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**19**

5.1 Grundstücksdaten 19
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung 19
5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen 19
5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 19
5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 19
5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren 20
5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 20
5.3 Bodenwertermittlung 21
5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums 22
6 Verkehrswert 23
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 24
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 24
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 24
8 Verzeichnis der Anlagen 25

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Das Gutachten bezieht sich auf eine ETW im Stadtteil Duisburg-Fahrn. Die Wohnung befindet sich in einem II-geschossigen Mehrfamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1906 errichtet wurde. Die Grundstücksgröße beträgt 717 m². Das aufstehende Gebäude besteht laut Aufteilungsplan aus sechs Einheiten, die zum Stichtag überwiegend unbewohnt waren. Die Bausubstanz ist baufällig. Eine Innenbesichtigung war zum Stichtag nicht möglich. Gemäß einem Vorgutachten aus dem Jahr 2022 sind die Gebäude im Inneren teilweise entkernt und befinden sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Der erste äußere Eindruck spiegelt nicht den inneren Zustand der Gebäude wider. Einzelne Sondereigentumseinheiten sind in der Örtlichkeit teilweise nach dem Aufteilungsplan nicht mehr zu indentifizieren. Auch die gegenständliche Wohnung war zum Zeitpunkt des Vorgutachtens vollständig entkernt und in einem nicht nutzbaren Zustand. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war zum aktuellen Wertermittlungsstichtag nicht möglich. Die Wohnung gliedert sich gemäß Aufteilungsplan in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC und Abstellraum.
Baujahr:	1906 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	717 m²
Wohnfläche:	Eine Angabe zur Wohnfläche ist nicht möglich, da die Wohnung im Aufteilungsplan (Grundakte) nicht bemaßt ist. In der Teilungserklärung werden keine Angaben zur Wohnungsgröße gemacht. Die Bauakte der Stadt Duisburg lag nicht vor.
Mietverhältnisse:	Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Grunddienstbarkeit (Wegerecht) - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	unbekannt
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2025
Verkehrswert:	17.300 €
anteiliger Bodenwert:	17.300 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem leerstehenden Mehrfamilienhaus mit maroder Bausubstanz.
Objektadresse:	Keithstraße 2, Ziethenstraße 33 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Walsum, Blatt 10955, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Walsum, Flur 61, Flurstück 331 (717 m²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 05.12.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxxxxx

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:	21.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.01.2025 (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 Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	21.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es erfolgte nur eine Außenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 10.10.2024

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Durch die Eigentümerin bzw. deren Nachlassliquidator wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte Tim-Online** im Maßstab 1:500 vom 03.11.2022
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024**, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.boris.nrw.de
- **© AGVGA NRW e.V. NRW**, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- **Amtliche Informationen** zum Immobilienmarkt **(Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW)**
- **Grundstücksmarktbericht 2024** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Die digitale Bauakten** der Stadt Duisburg stand aufgrund Personalengpässen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung
- **Mietspiegel 2024** für das Stadtgebiet Duisburg
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Auszüge aus der Teilungserklärung nebst Aufteilungspläne** aus einem Vorgutachten
- **Vorgutachten** des Unterzeichners vom **11.11.2022 (AZ: 106 K 026-22)**

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 durch den

Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter:	Unbekannt
	Es ist wahrscheinlich, dass keine ordnungsgemäße Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgt.

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 05.12.2024 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 06.12.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligter oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt - ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Duisburg
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km
Stadtbezirk Walsum
Ortsteil Fahrn

Duisburg ist mit 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.821 Einwohnern bei 25,5 %.

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

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

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

leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp 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 Dezember 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % 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 gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, 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.

<u>Autobahnzufahrt:</u>
A 59, Ausfahrt Duisburg-Fahrn, in ca. 500 km Entfernung

<u>Bahnhof:</u>
Duisburg Hbf. in ca. 14 km Entfernung

Flughafen:
Der Flughafen Düsseldorf-Airport befindet sich in etwa 30 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich auf der Aldenrader Straße (Linie 919).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Fahrn liegt etwa 12 km nördlich des Stadtzentrums. Die Entfernung zur Stadtgrenze nach Dinslaken beträgt ca. 2 km.

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich westlich der A 59, in einem Wohnquartier nördlich der Aldenrader Straße.

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

Auf der Nordseite der Ziethenstraße besteht eine überwiegend geschlossene II-III-geschossige Wohnbebauung. Die Südseite ist geprägt durch eine Kleingartenanlage. Entlang der Keithstraße bestehen überwiegend II-III-geschossige Mehrfamilienarbeiterwohnhäuser aus der Jahrhundertwende

Beeinträchtigungen:

Die Immissionsbelastung ist durch die ca. 300 m nördlich verlaufende A 59 sowie die entlang der Dessauer Straße verlaufende Bahntrasse als erhöht einzustufen.

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage

Nach den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als einfache Wohnlage zu bewerten.

Alle Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kirchen, Kindergärten) sind vor Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung.

3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
Flurstück 331: 717 m²

Form:
Im Wesentlichen rechteckig geschnittenes Eckgrundstück.

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

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Keithstraße bzw. Ziethenstraße. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über die Rückseite der Gebäude. Die Ziethenstraße ist eine öffentliche, einspurig ausgebaute Straße mit asphaltierter Fahrbahn und einseitigem Parkstreifen sowie einseitigem Gehweg. Die Keithstraße ist ebenfalls eine öffentliche Straße, einspurig ausgebaut mit beidseitigem Gehweg. Kanalisation. Straßenbeleuchtung und Baumbestand sind vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht geklärt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 30.01.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereich: • Gasaustritt in Bohrungen • Karstgebiet
Altlasten:	Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 21.04.2022 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 :5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind. Ferner weise ich darauf hin, dass für das Duisburger Stadtgebiet eine Bodenbelastungskarte erstellt wurde; hierzu wurden

stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

Die beigefügten allgemeinen Handlungsempfehlungen für die Gartennutzung sollten jedoch aus Gründen der Vorsorge beachtet werden. Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen

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

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht bereits in einem anderen Verfahren (046 K 013-22) zur Akte überlassen wurde.

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 tlw.:
Grunddienstbarkeit (Recht den im Lageplan schraffiert dargestellten Weg zu begehen und mit dem PKW zu befahren) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Walsum Flur 61 Flurstück 101. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Januar 1999 (UR-Nr. 26-99 – xxxxx). Eingetragen am 21. Mai 1999. Vorstehendes Recht ist mit dem belasteten Grundstück von

Walsum Blatt 10832 hierher übertragen am 29. November 2005.

Lfd. Nr. 2:
Auflassungsvormerkung für xxxx, geboren am xxxx. Bezug: Bewilligung vom 18. September 2006 (UR-Nr. 247-2006, Notar xxxx). Eingetragen am 25.09.2006.

Lfd. Nr. 5:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 30.09.2024, AZ: 654 K 78-24. Eingetragen am 07.10.2024.

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

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

Herrschvermerke: Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 05.12.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz: Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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 formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen. Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht im Verfahren (046 K 013-22) zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Duisburg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit den Mehrfamilienwohnhäusern Keithstr. 2 und Ziethenstr. 33, die im Jahr 2004 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in sechs Wohnungen aufgeteilt wurden, von denen sich nach Auskunft der vor Ort angetroffenen Personen (Angabe aus dem Gutachten von 2022) fünf im Eigentum eines Einzeleigentümers befinden sollen.

Die Liegenschaft stand zum Wertermittlungsstichtag überwiegend augenscheinlich leer.

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.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Gutachten vom 11.11.2022 AZ: 106 K 026-22.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einseitig angebautes, unterkellertes, II-geschossiges Gebäude auf einem Eckgrundstück.
Baujahr:	1906 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Fassaden verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	rohbauähnlicher Zustand
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkenlage, teilweise eingebrochen oder entkernt
Treppen:	Geschosstreppe aus Holz mit Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Bautüren

Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

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

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten und der ersten Inaugenscheinnahme folgende Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum festgestellt: • Durch das teilweise beschädigte Dach dringt ungehindert Feuchtigkeit in die Gebäude ein • Beschädigte bzw. nicht vorhandene Fenster • Erhebliche Gebäuderisse • Stellenweise eingefallene Spalierdecken und Geschossdecken • Mauerwerkdurchfeuchtungen Die Gebäude sind teilweise entkernt. Der Ausbauzustand entspricht in Teilen einem Rohbau. Die Bausubstanz ist durch die ungehindert eindringende Feuchtigkeit stark angegriffen. Schädlingsbefall in Form von Hausbock oder Hausschwamm sind nicht auszuschließen. Der erste äußerliche Eindruck spiegelt die Verhältnisse im Inneren der Gebäude nicht wider.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine vorhanden.

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Abstellraum und Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Eine Angabe zur Wohnfläche ist nicht möglich, da die Wohnung im Aufteilungsplan (Grundakte) nicht bemaßt ist. In der Teilungserklärung werden keine Angaben zur Wohnungsgröße gemacht. Die Bauakte der Stadt Duisburg lag nicht vor. Das Sondereigentum waren im Jahr 2022 aufgrund der Entkernung in der Örtlichkeit nicht genau identifizierbar. Zum aktuellen Wertermittlungsstichtag war eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich.
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume: 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Wohnansprüchen.
Besonnung/Belichtung:	unbekannt

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums war nicht möglich. Zum Zeitpunktes Vorgutachtens befand sich das Sondereigentum in einem rohbauähnlichen Zustand.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
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.
Hausgeld und Rücklagen:	Informationen über das monatlich zu zahlende Hausgeld und eine etwaige Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft waren nicht in Erfahrung zu bringen. Es kann nicht von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ausgegangen werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.481/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Keithstraße 2, Ziethenstraße 33 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Abstellraum und Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Walsum	10955	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Walsum	61	331	717 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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). 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).

5.2.1.2 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 (§ 6 Abs. 4 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. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Seydlitzstraße ---Mehrfamilienhäuser) **140 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,35
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	717 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 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)	**=**	**140,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.01.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Seydlitzstraße --- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	140,00 €/m²	
WGFZ	1	1,35	×	1,17	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	717	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II-III	II	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**163,80 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 163,80 €/m²**	
Fläche	× 717 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 117.444,60 € **rd. 117.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 insgesamt **117.000 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.481/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	117.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	117.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.481/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	17.327,70 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 17.327,70 € **rd. 17.300,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 **17.300 €**.

6 Verkehrswert

Dem aufstehenden Gebäude ist zum Stichtag keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen. Die wirtschaftlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit stehen in keinem Verhältnis zu den in Fahrn bzw. in der Mikrolage der Immobilie marktüblich erzielbaren Mieten.

Die Marktgängigkeit vergleichbarer Grundstücke bzw. Eigentumswohnungen ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum mehr gegeben. Vergleichbare Objekte nehmen in der Regel nicht mehr am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil. Ein Abriss der Gebäude erfolgt in der Regel auch nicht, da dies bei Eigentumswohnungen vor dem Hintergrund des Wohnungseigentumsgesetzes zahlreiche rechtliche Fragen aufwirft. Zudem erfolgt ein Abriss in der Regel nur dann, wenn eine höherwertige wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks erkennbar ist. Dies ist aufgrund der einfachen Wohnlage des Grundstücks zum Stichtag nicht gegeben. Vereinzelt ist auch zu beobachten, dass Interessenten versuchen, alle Einheiten nach und nach zu erwerben, um das Objekt anschließend neu zu entwickeln.

Die gutachterliche Erfahrung zeigt, dass, wenn vergleichbare Objekte überhaupt gehandelt werden, sich die Preise dann an den in der Wertermittlung als unveränderlich angenommenen anteiligen Bodenwerten orientieren.

Der **Verkehrswert** für den 1.481/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Keithstraße 2, Ziethenstraße 33 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Abstellraum und Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Walsum	10955	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Walsum	61	331

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 mit rd.

17.300 €

in Worten: siebzehntausenddreihundert 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 03. Februar 2025

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

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

ImmoWertA
ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

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 1: Fotodokumentation

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

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7

Bild 1: Straßenansicht

Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7

Bild 3: Rückansicht

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: Straßenansicht

Bild 8: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7

Bild 9: Schadensbild Fassaden

Bild 10: Schadensbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7

Bild 11: Schadensbild

Bild 12: Schadensbild Fassaden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7

Bild 13: Schadensbild Fassaden und Dach

Bild 14: Schadensbild

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

Seite 1 von 2

Bild 1: Grundriss Kellergeschoss Quelle: Grundakte AG Hamborn

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

Seite 2 von 2

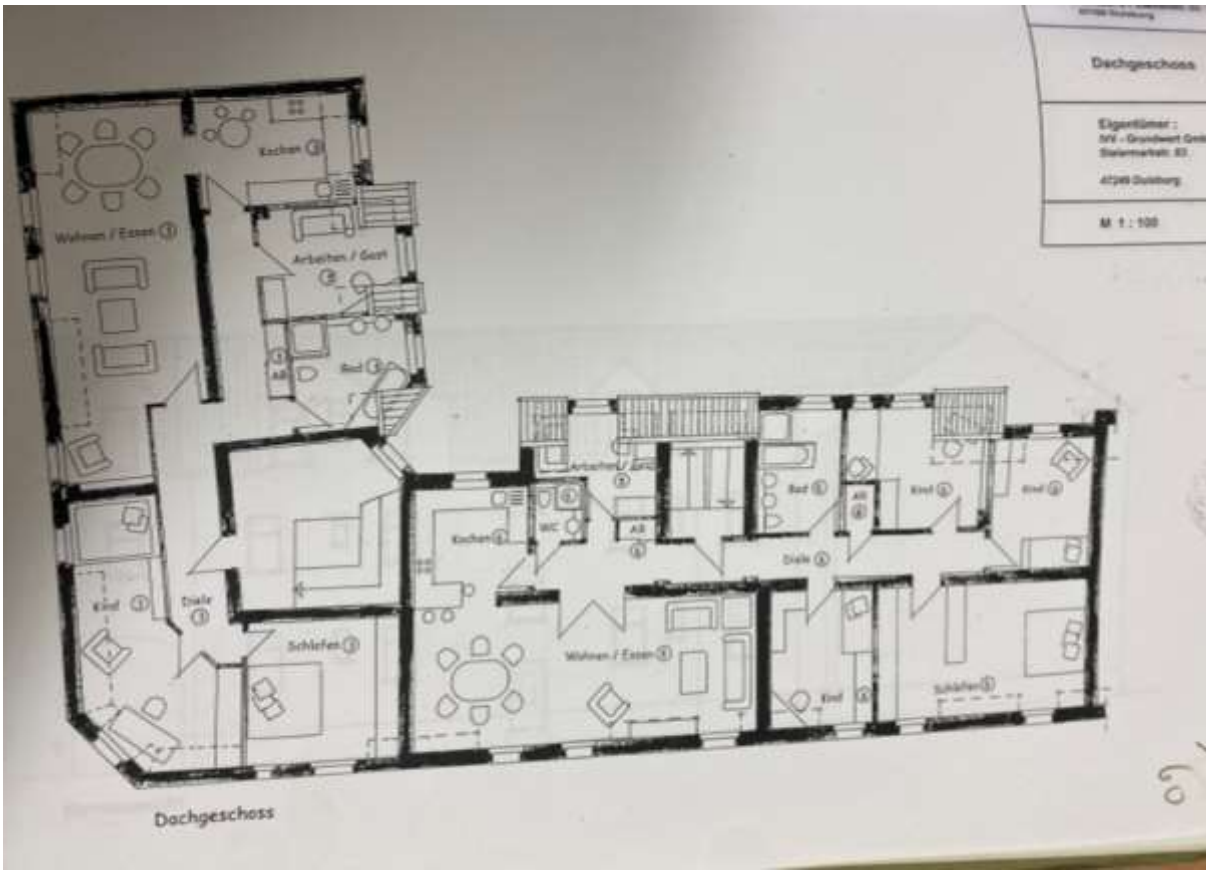


Bild 2: Grundriss Dachgeschoss Quelle: Grundakte AG Hamborn

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

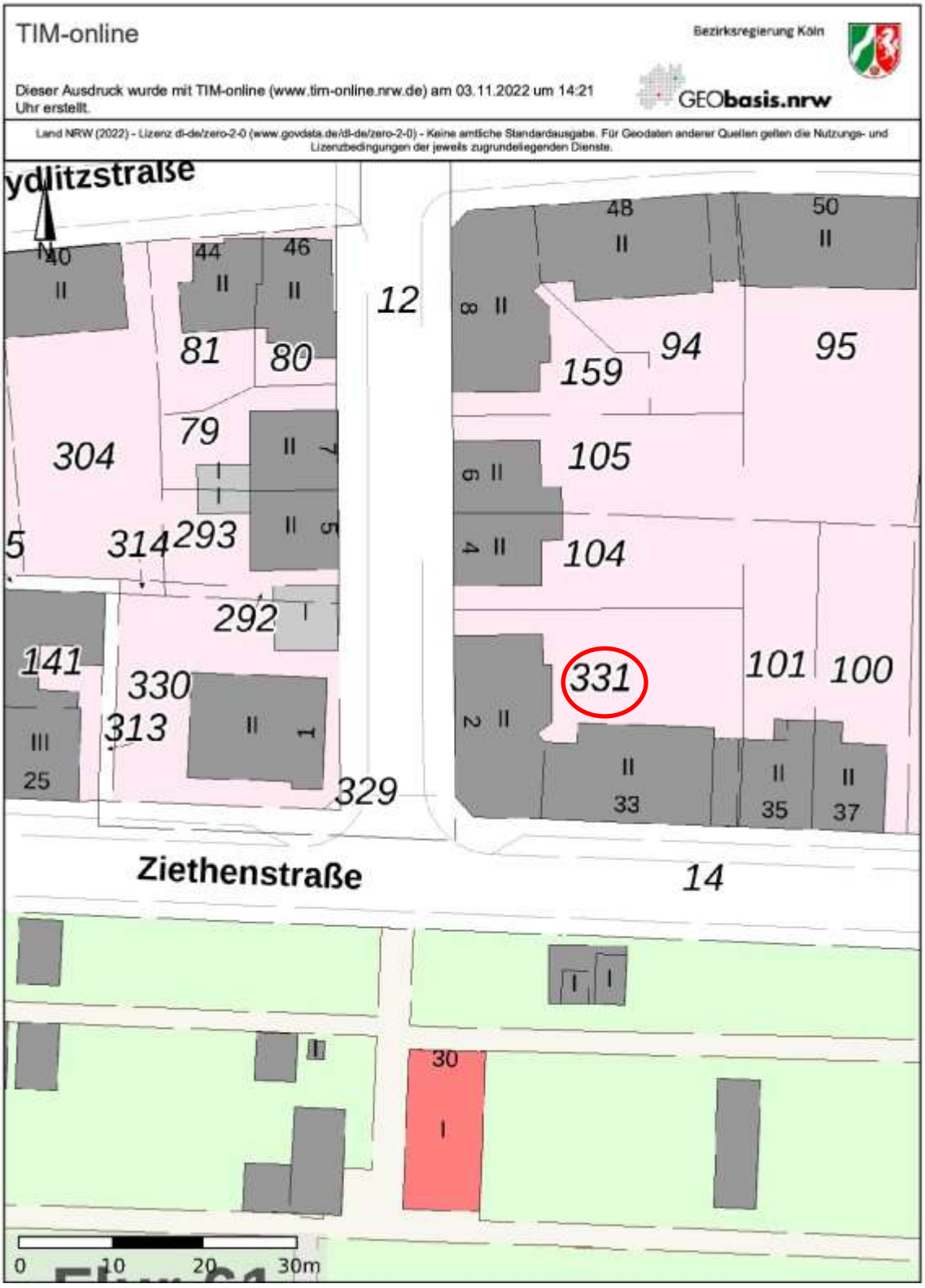
Seite 1 von 2

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1