

# 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: 9. Juni 2022  
Az.: 106 K 013-22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von **Hamborn**, Blatt **14308** eingetragenen **129,29/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück **Ge-markung Hamborn, Flur 17, Flurstück 43**, Gebäude- und Freifläche, **Sofienstraße 10** Größe: 304 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoß links** nebst mit gleicher Nummer gekennzeichneten Kellerraum



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
23.05.2022 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.  
**11.800 €.**

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	<b>Übersichtsblatt.....</b>	4
2	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	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	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	8
3.1	Lage .....	8
3.1.1	Großräumige Lage .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
3.2	Beurteilung der Lage.....	10
3.3	Gestalt und Form .....	10
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	10
4.1	Privatrechtliche Situation .....	13
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
4.2.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	13
4.2.2	Bauordnungsrecht.....	14
4.3	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
4.4	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	14
4.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
5	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	15
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	15
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	15
5.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
5.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	16
5.3	Nebengebäude.....	17
5.4	Außenanlagen.....	17
5.5	Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links .....	17
5.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	17
5.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
5.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	17
5.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	18
5.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18
6	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	19
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19

6.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	19
6.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	19
6.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
6.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	19
6.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	19
6.2	Bodenwertermittlung .....	21
6.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
<b>7</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>24</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	24
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	24
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>25</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Ortsteil Neu-mühl. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss links eines III-geschossigen einseitig angebauten und unterkellerten Wohn- und Geschäftshauses. Das Objekt wurde 1906 errichtet (Teilwiederaufbau 1949), im Jahr 2007 gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 8 Einheiten aufgeteilt und steht seit mehreren Jahren leer. Die gegenständliche Wohnung unterteilt sich gemäß Aufteilungsplan in Diele, Küche, Badezimmer, Wohnraum und Schlafzimmer. Die Größe bemisst sich auf ca. 79,57 m<sup>2</sup>. Eine Innenbe-sichtigung des Hauses und der Wohnung war nicht möglich. Das Gemeinschaftseigentum vermittelte bereits äußerlich einen ver-wahrlosten Gesamteindruck. Es bestehen erhebliche Bauschä-den.

Baujahr:

Ursprungsbaujahr 1906, Teilwiederaufbau 1949

Grundstücksgröße:

304 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:

ca. 79,57 m<sup>2</sup>

Mietverhältnisse:

Leerstand

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Auflassungsvormerkung
- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Mietbindungen:

keine

WEG-Verwalter:

unbekannt

Wertermittlungsstichtag:

23.05.2022

Verkehrswert:

11.800 €

anteiliger Bodenwert:

11.800 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Sofienstraße 10 47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 14308, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 17, Flurstück 43 (304 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg
Eigentümer:	Auftrag vom 29.04.2022 (Datum des Auftragsschreibens)  Xxx Xxx Xxx

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.
	Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	23.05.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.05.2022 (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:	23.05.2022
Umfang der Besichtigung etc.	Es war nur eine Außenbesichtigung des Objekts möglich. Ein Zugang zu dem leerstehenden Haus gelang nicht.

#### Hinweis

*Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußerem Anschein (Anscheingutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenen Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, abweichende Mietflächen, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer*

*Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.*

*Für die nicht besichtigt 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 Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 14.03.2022

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

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

Durch den Eigentümer 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 08.05.2022
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022**, ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))
- **Amtliche Informationen** zum Immobilienmarkt (**Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW**)
- **Grundstücksmarktbericht 2022** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2021) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulisten und Erschließungskostensituation
- **Bauakten** der Stadt Duisburg standen zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung nicht zur Verfügung; Grundrisse und Flächen wurden einem Vorgutachten aus dem Jahr 2011 entnommen
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558 c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom November 2021)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxxxxx 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

## 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 28.04.2022 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:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen,
- ob Altlasten bestehen.

Zu den Fragen des Gerichts:

- Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden sind aufgrund des mehrjährigen Leerstands nicht auszuschließen.
- Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.
- Konkreter Altlastenverdacht besteht nicht.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 08.05.2022 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.

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 Hamborn  
Ortsteil Neumühl

Duisburg ist mit 499.439 Einwohnern (Stand 31.12.2021) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 115.862 Einwohnern bei 23,2 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit 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 (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im April 2022 rd. 11,5 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (6,6 % bzw. 5,0 %).

Mit Stand 2019 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 83,5 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 Städteranking 2019 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik und Zukunftsranking die Plätze 68, 70 und 67. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 42, Ausfahrt Duisburg-Neumühl, in ca. 400 m bis zum Objekt.

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 8,8 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 31 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Düsseldorfer Straße (Linie 935).

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Neumühl liegt in etwa 12 km Entfernung nordöstlich der Duisburger Innenstadt.

Die Sofienstraße zweigt östlich von der Duisburger Straße ab.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine geschlossene Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung in überwiegend III – IV geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Erhöhte Immissionen bestehen durch die in etwa 100 m Entfernung verlaufende Duisburger Straße, auf der starker Durchgangsverkehr herrscht.

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Die Wohnlage ist als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten und Kirchen) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Ortslage von Neumühl vorhanden.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 17 m zur Kurtstraße

ca. 17,50 m zur Sofienstraße

Grundstück                  Größe:

Flurst.Nr.: 43                  304 m<sup>2</sup>

Es handelt sich um ein unregelmäßig 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:

asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; angelegte Parkstreifen; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen; Baumbestand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

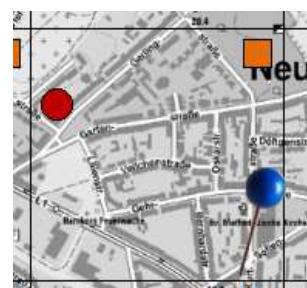
unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 30.05.2022]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bergaugebiet (verlassene Tagesöffnung) und einem Gebiet mit der Bezeichnung „Gasaustritt in Bohrungen“:



Als verlassene Tagesöffnung werden im Bergbau, bei in der Vergangenheit aufgegebenen und nicht mehr bergbaulich genutzten Grubenbauen, alle Zugänge von der Tagesoberfläche (über Tage) in das Grubengebäude (unter Tage) bezeichnet.

Im Wesentlichen sind hier Schächte und Stollen zu unterscheiden. Schächte sind senkrechte (seigere) oder auch schräge (tonnlägige) Grubenbaue, Stollen hingegen waagerechte (söhlige) Grubenbaue, welche eine Lagerstätte von der Tagesoberfläche aus erschließen.

Wenn diese nicht dauerhaft sicher verfüllt sind, ist für die Zukunft ein Nachsacken beziehungsweise Abgehen der darin gegebenenfalls eingebrachten Lockermassen und/oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen nicht auszuschließen. Tritt ein solches Ereignis ein, muss in der näheren Umgebung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Vor der Errichtung baulicher Anlagen in unmittelbarer Nähe verlassener Tagesöffnungen des Bergbaus sollten deshalb bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, weitergehende Informationen über eine mögliche Senkungs- und Einsturzgefährdung sowie einen Methangasaustritt an der Tagesoberfläche eingeholt werden.

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein. Mit geogenem Gas muss in den Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen, in denen kohleführende Schichten auftreten, gerechnet werden. Die Kohle wurde vor Jahrtausenden durch die Umwandlung von pflanzlichem Material gebildet. Beim Inkohlungsprozess entstanden neben der Kohle auch große Mengen an Gas, das überwiegend in den feinen Kohlen-Poren gebunden wurde. Allerdings wurde mehr Gas gebildet, als von der Kohle absorbiert werden konnte. Aufgrund seiner geringen Dichte steigt das nicht gebundene Gas durch gasdurchlässige Schichten, an Klüften und Störungszonen, aber auch durch bergbaubedingte Hohlräume auf. Gering gasdurchlässige Gesteinsschichten hindern es am weiteren Aufstieg, es kann sich in unterschiedlich großen Mengen ansammeln und unter Umständen einen hohen Druck aufbauen. Wird eine solche Schicht durchbohrt und die Gasansammlung angebohrt, kann dieses druckhaft gespannte Gas schlagartig in die Bohrung entweichen. Neben einer schlagartigen Belastung der Bohrungseinrichtung kann es zur Bildung einer gefährlichen explosionsfähigen Atmosphäre kommen. Auch dort wo kohleführende Schichten direkt an der Tagesoberfläche oder in geringer Tiefe vorkommen, ist mit dem Auftreten von Gas im Untergrund zu rechnen. Der Gasaustritt in Bohrungen erfolgt dort zumeist ohne erhöhten Druck. Dennoch besteht die Gefahr durch explosive Gasgemische.

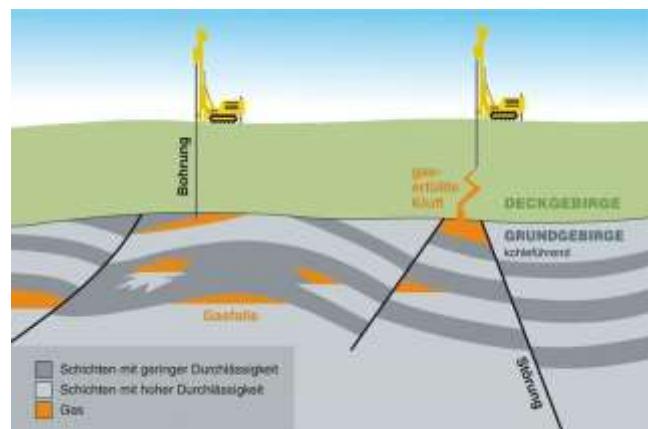
Im Verbreitungsgebiet kohleführender Schichten ermittelt der GD NRW auf Grundlage umfassender Fachdaten das Risiko eines Gasaustritts standortbezogen in Abhängigkeit vom Untergrund und der Bohrtiefe.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist in folgenden Regionen von Nordrhein-Westfalen mit dem Austritt von geogenen Gasgemischen bei Bohrarbeiten zu rechnen:

- Rheinisch-Westfälisches Steinkohlenrevier

- Ibbenbürener Steinkohlenrevier
- Erkelenzer Steinkohlenrevier
- Aachener Steinkohlenrevier
- Weserbergland und Teutoburger Wald mit bekannten Kohlevorkommen
- zentrales Münsterland im Verbreitungsgebiet gering durchlässiger Tonmergelsteine über kohleführenden Gesteinsschichten

Bei dem in der Kohle gebildeten Gas handelt es sich um ein Gemisch unterschiedlicher Bestandteile ( $\text{CH}_4$ ,  $\text{CO}_2$ ,  $\text{O}_2$ ,  $\text{N}_2$  sowie Edelgase). Von besonderer Bedeutung ist das Methan ( $\text{CH}_4$ ), das vom Menschen nicht wahrgenommen werden kann und bei Anteilen zwischen ca. 4,4 und 16,5 Volumenprozenten in Luftsauerstoff explosiv ist.



#### 4 Datengrundlage

Die Informationen zu den Gebieten mit möglichen Gasaustritten in Bohrungen basieren auf der Grundlage der integrierten geologischen Landesaufnahme und der Auswertung des Fachinformationssystems Geologie von Nordrhein-Westfalen sowie den Grenzen der Steinkohlereviere in Nordrhein-Westfalen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW.

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

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 09.05.2022 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Für das Grundstück besteht kein konkreter Altlastenverdacht.

Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Schadstoffgehalte die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung überschreiten. Eine Gefährdung geht von diesen erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht im Parallelverfahren 106 K 011-22 zur Akte überlassen.

Anmerkung:

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

## 4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5:

Auflassungsvormerkung für die xxxx (Rumänien). Bezug: Bewilligung vom 19.02.2019 (UR-NR.: 44/2016, xxxxxx). Eingetragen am 27.09.2019

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 09.03.2022 (AZ: 106 K 13-22). Eingetragen am 14.03.2022

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## 4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

### 4.2.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 06.05.2022 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter

[https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek\\_online?type=userStart&login=denkmal&password=public](https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=public)

abgerufen.

Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

#### 4.2.2 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.

#### 4.3 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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 Parallelverfahren 106 K 011-22 zur Akte überlassen.

#### 4.4 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.

#### 4.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Objekt wurde 2007 gem. Wohnungseigentumsgesetze (WEG) in 8 Einheiten aufgeteilt, davon ein Teileigentum und sieben Wohnungen.

Die gesamte Liegenschaft stand zum Wertermittlungsstichtag leer.

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

### 5.1 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.

### 5.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	III-geschossiges überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1906 Teilwiederaufbau nach Kriegseinwirkung ca.1949
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenausblick:	Die Fassaden sind überwiegend verputzt und gestrichen, eine rückseitige Teilfläche ist mit einer Wärmedämmputzfassade verkleidet.

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

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

Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür zu den Wohnungen im Kunststoffrahmen mit Glaseinsatz. Separater Eingang zu den Büroräumen über zwei Differenzstufen.
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Gauben; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

### 5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

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

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gauben</li> </ul>
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden äußerlich erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fensteranlagen im EG provisorisch verschlossen</li> <li>• Großflächige Putzschäden an den Fassaden</li> <li>• Beschädigtes Dach</li> <li>• Fenster stehen in mehreren Etagen offen (Feuchtigkeit dringt ein).</li> <li>• Hinterer Teil des Grundstücks stark verwildert und nur bedingt einsehbar.</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist desolat. Das Objekt steht seit mehreren Jahren leer. Äußerlich war bereits erheblicher Instandhaltungsrückstau erkennbar. Das Gebäude vermittelt einen verwahrlosten Gesamteindruck.

### 5.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

### 5.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

## 5.5 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gem. einer Flächenaufstellung ca. 79,57 m<sup>2</sup> und wurde vom Sachverständigen durch Abgreifen auf dem beiliegenden Aufteilungsplan auf Plausibilität überprüft.

Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumauftteilung/Orientierung:

Die Wohnung ist gem. Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt:

- Diele innen liegend;
- Bad straßenseitig;
- Wohnen straßenseitig;
- Küche straßenseitig;
- Schlafen straßenseitig;

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Wohnansprüchen.

Besonnung/Belichtung:

unbekannt

### 5.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 5.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

nicht bekannt

Türen: nicht bekannt

sanitäre Installation: nicht bekannt

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

Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
besondere Bauteile:	nicht bekannt
Baumängel/Bauschäden:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Allgemeinbeurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung.

### 5.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	unbekannt
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.
Instandhaltungsrücklage:	unbekannt

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 6.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 6.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 6.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- 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 (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des 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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 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 lagegleichwerten 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 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 6.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Veilchenstraße Höhe Hs. Nr. 19---Mehrfamilienhäuser) **200 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 23.05.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 2,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= III
Grundstücksfläche (f)	= 304 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.05.2022	× 1,02	E1

### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	Veilchenstraße Höhe Hs. Nr. 19--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 204,00 €/m <sup>2</sup>			
WGFZ	1	2,5	× 1,47	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	304	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>299,88 €/m<sup>2</sup></b>			

### IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>299,88 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 304 m <sup>2</sup>	

<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 91.163,52 €	
	<u>rd. 91.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 insgesamt **91.200 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg ist eine zeitliche Anpassung für den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag in Höhe von 2 % angemessen.

#### E2

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

### 6.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ( $ME = 129,290/1.000$ ) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	91.200,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	91.200,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times 129,290/1.000$	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.791,25 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 11.791,25 €</b> <b>rd. 11.800,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 **11.800 €**.

## 7 Verkehrswert

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keinerlei Zugangsmöglichkeiten zum Objekt bestanden. Deshalb erfolgte die Beurteilung und Bewertung nach Aktenlage und äußerlichem Anschein (Anscheinsgutachten).

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums wurde mit 11.800 € ermittelt.

Die Tatsache, dass das Gemeinschaftseigentum mit einem erheblichen Instandhaltungsstau behaftet ist, die Eigentümergemeinschaft aber vermutlich über keinerlei finanzielle Rücklagen verfügt, führt dazu, dass Eigentümer damit rechnen müssen, zukünftig mit Sonderumlagen belastet zu werden.

Eine nachhaltige Generierung von Erträgen durch Vermietung des Sondereigentums erscheint aufgrund des bereits äußerlich erkennbaren schlechten Zustands des Gebäudes schwierig. Zur Eigennutzung werden vergleichbare Wohnungen kaum nachgefragt.

Die Marktängigkeit vergleichbarer Sonder- bzw. Teileigentüme ist sehr gering. Vergleichbare Objekte nehmen in der Regel an einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mehr teil.

Die sachverständige Erfahrung zeigt, dass wenn vergleichbare Objekte überhaupt gehandelt werden, sich die Preise für Eigentumswohnungen an den anteiligen, in der Wertermittlung als unvergänglich angenommenen, Bodenwerten orientieren.

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 den 129,290/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47167 Duisburg, Sofienstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Hamborn	14308	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	17	43

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 mit rd.

**11.800 €**

in Worten: **elftausendachthundert 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 9. Juni 2022



## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 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

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**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

### 8.2 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 2022
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2022

## **9 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 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht/Giebelansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht



Bild 4: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Hauseingangstür

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: Schadensbild



Bild 8: Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Schadensbild



Bild 10: Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7

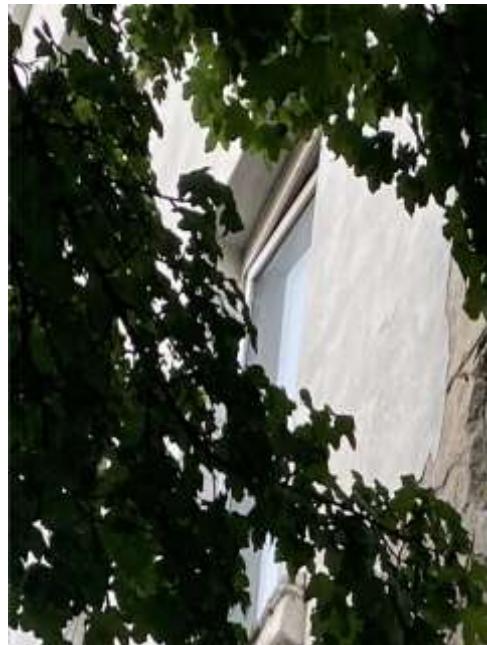


Bild 11: Schadensbild



Bild 12: Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: Schadensbild

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

Seite 1 von 2

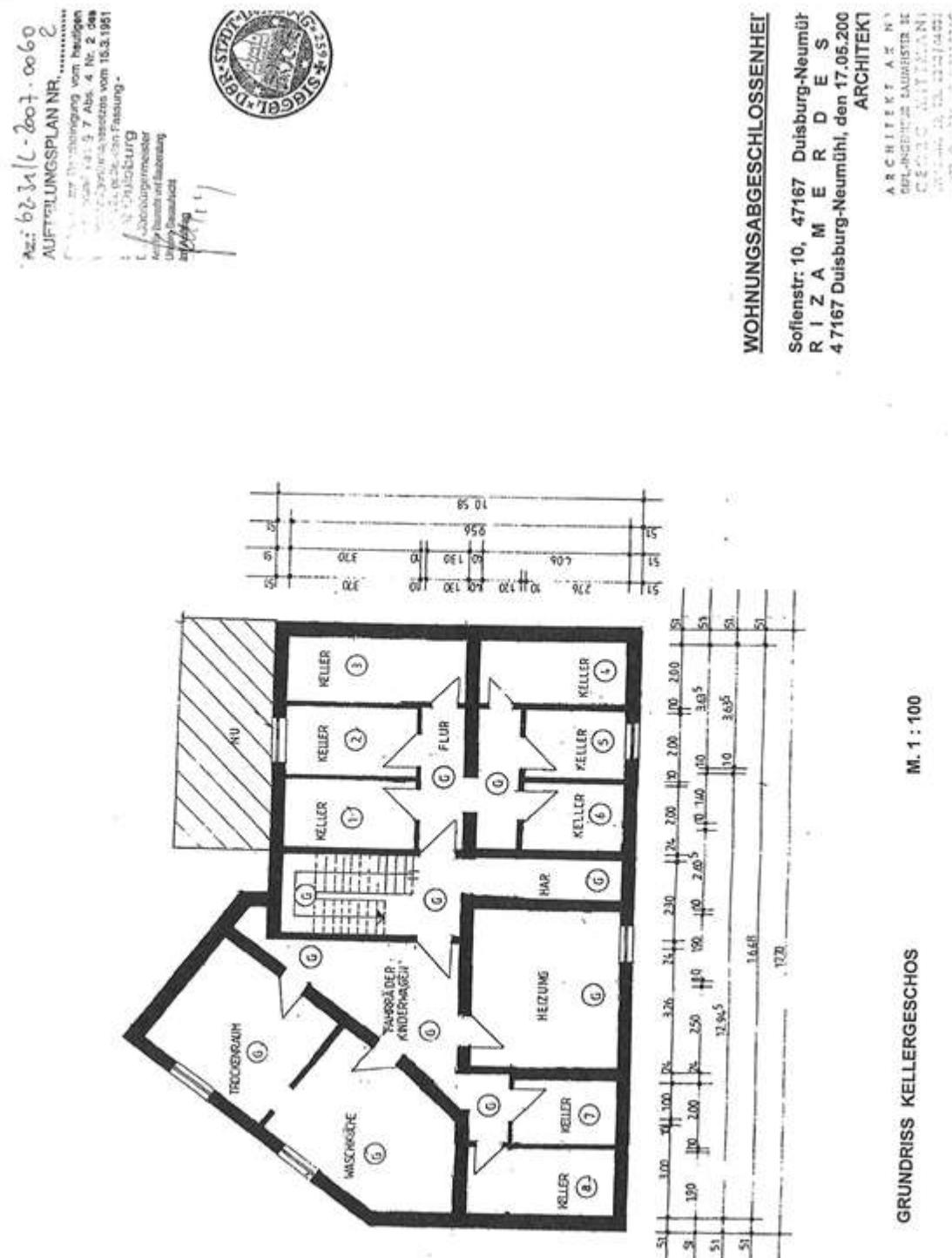
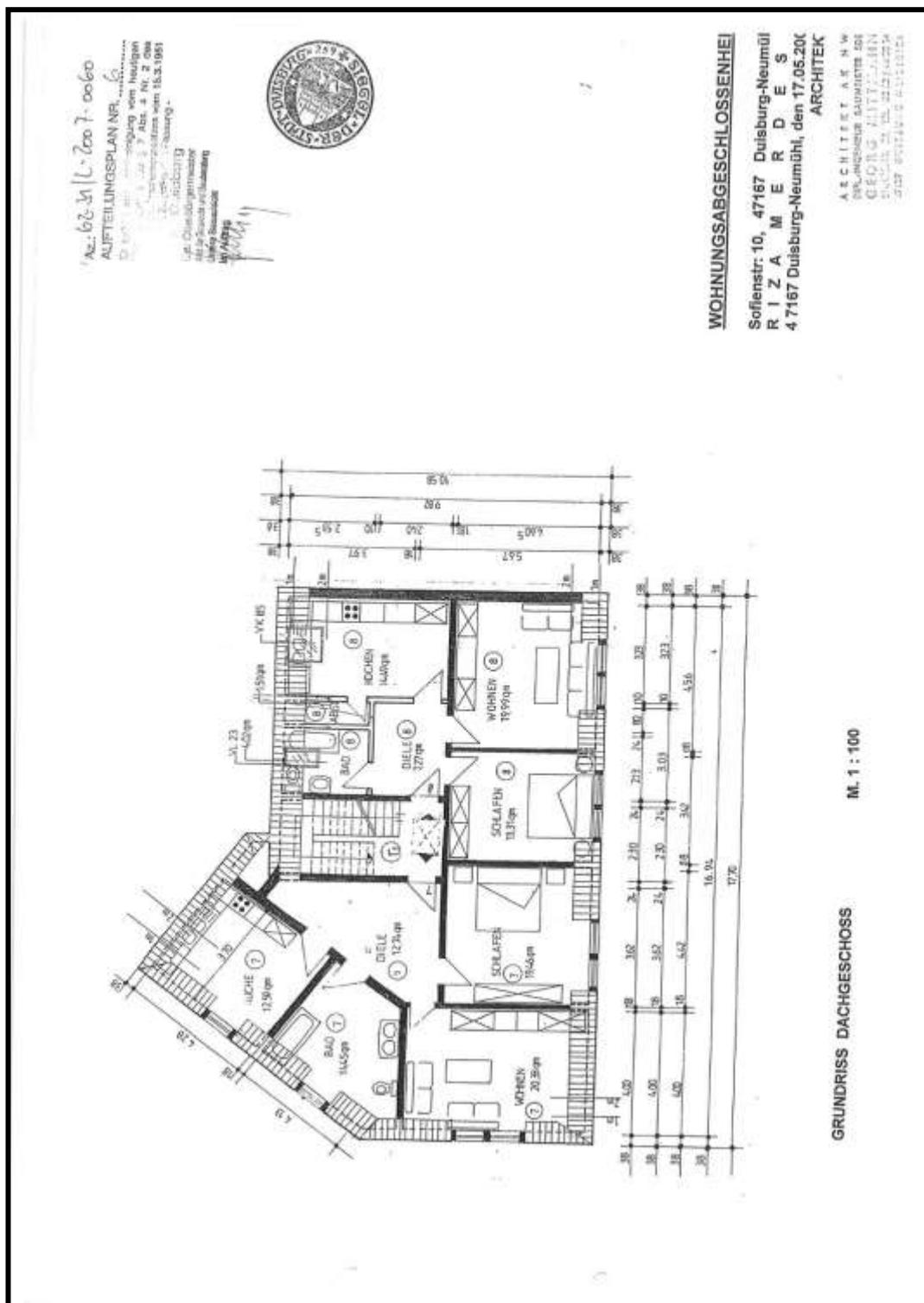


Bild 1: Kellergeschoß

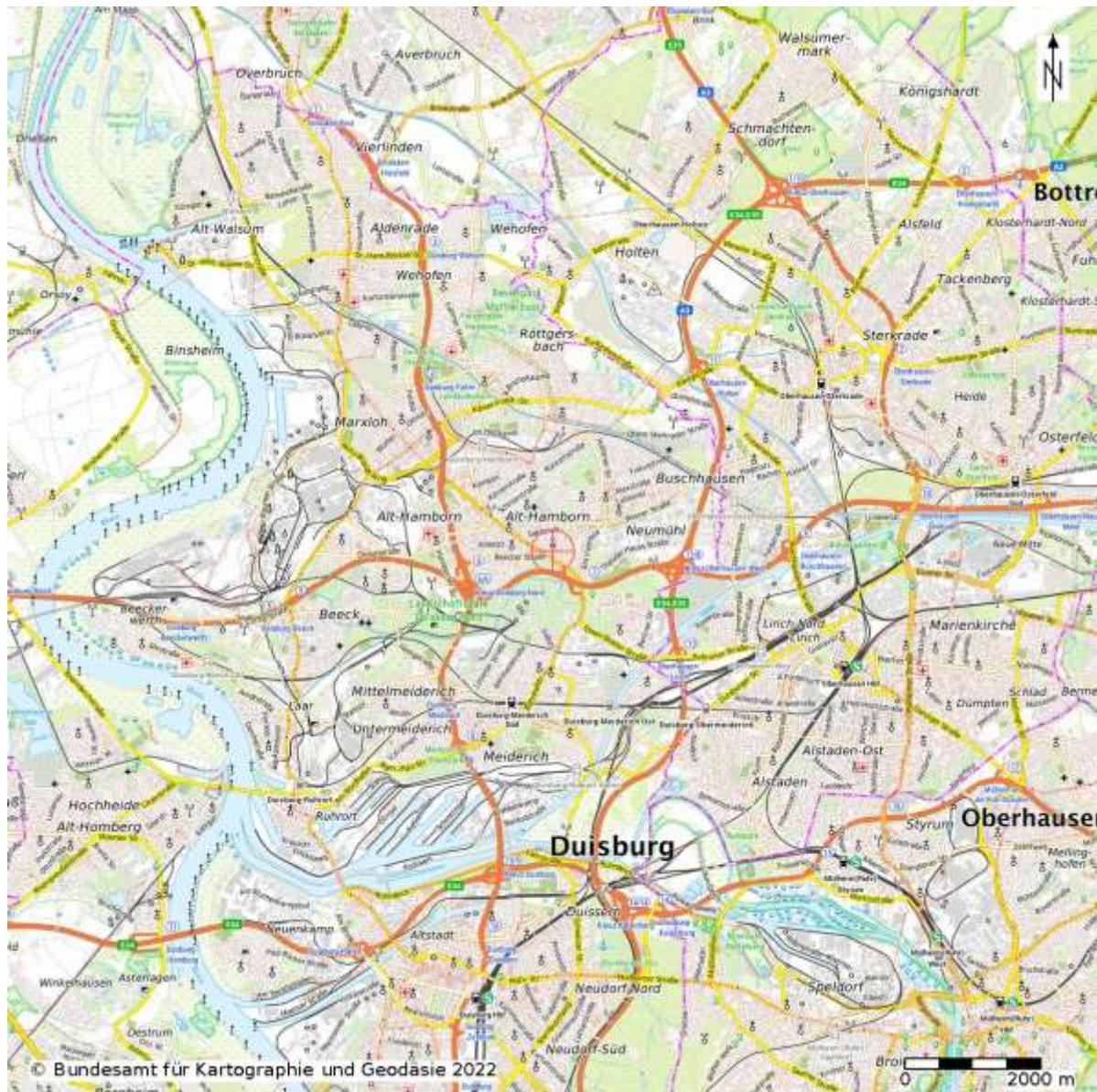
## Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 2 von 2



### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## **Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

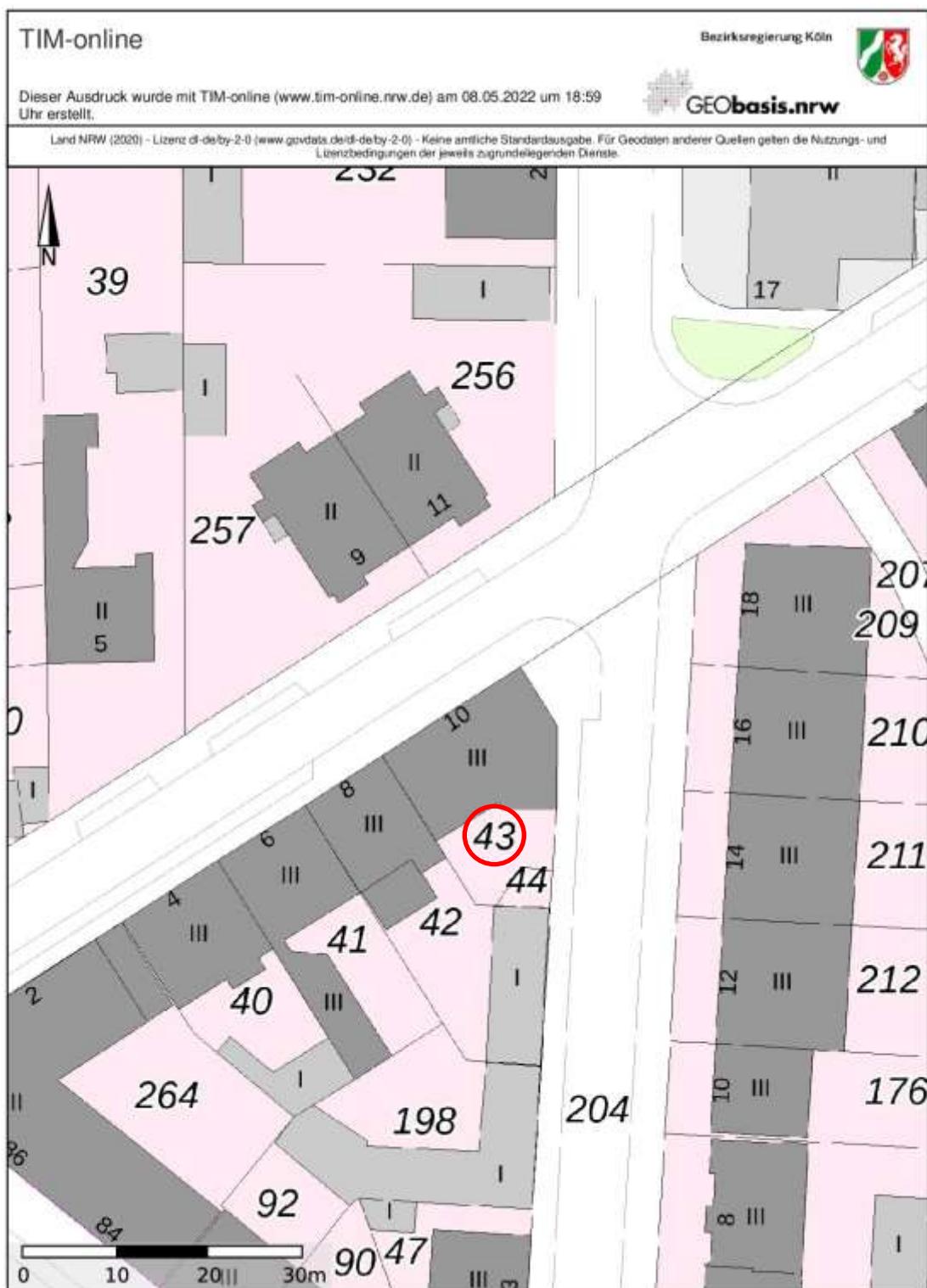
Seite 2 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Seite 1 von 1



**Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 1 von 1

Bauvorhaben: Wohnungsabgeschlossenheit  
Sofienstr. 10, 47167 Duisburg-Neumühl

Bauherr:

Berechnung der Wohnungsanteile in % an der Gesamtwohnfläche:

1. Büro	links,	Nr.: 1	=	89,98 m <sup>2</sup> =	138,08 %
2. Wohnung EG	rechts,	Nr.: 2	=	76,16 m <sup>2</sup> =	123,74 %
3. Wohnung 1. OG	links,	Nr.: 3	=	83,24 m <sup>2</sup> =	135,25 %
4. Wohnung 1. OG	rechts,	Nr.: 4	=	82,61 m <sup>2</sup> =	134,22 %
5. Wohnung 2. OG	links,	Nr.: 5	=	83,24 m <sup>2</sup> =	135,25 %
6. Wohnung 2. OD	rechts,	Nr.: 6	=	65,07 m <sup>2</sup> =	105,72 %
7. Wohnung DG	links,	Nr.: 7	=	79,57 m <sup>2</sup> =	129,29 %
8. Wohnung DG	rechts,	Nr.: 8	=	60,59 m <sup>2</sup> =	<u>98,45 %</u>
			Sa.:	615,46 m <sup>2</sup> =	1.000,00 %

Bauherr:

Aufgestellt:  
47137 Duisburg, den 17.05.2007