

Auftraggeber:

Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 13.05.2024
Gutachten Nr. 471372407
Gericht AZ: 654 K 2/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 173,23/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück **Berchumer Str. 20, Nummerischer Str. 26, Flur 11, Flurstück 350** verbunden mit dem **Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken geeigneten Räumen, Berchumer Str. 20 im Erdgeschoss und 3 Kellerräumen** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **23.04.2024** ermittelt mit



53.200 €

(in Worten: dreiundfünfzigtausendzweihundert Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 34 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten und 10 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem WGH bebaute Grundstücke Berchumer Str. 20, Teileigentum Nr. 1
Gutachten Nr. 471372407

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 WEG Verwalter	- 8 -
1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.8 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 10 -
3 Beschreibungen.....	- 11 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 11 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 11 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 16 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 16 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Gebäude	- 16 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 16 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 17 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 17 -
3.3 Teileigentum Nr. 1 als Gewerbeeinheit.....	- 17 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 17 -

3.3.2 Innenansichten	- 18 -
3.3.3 Haustechnik	- 18 -
3.3.4 Garage	- 18 -
Es handelt sich hierbei um eine Reihengarage, in Massivbauweise errichtet. Flachdachkonstruktion mit Doppelflügeltür.	
	- 18 -
3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	- 18 -
3.5 Allgemeinbeurteilung	- 20 -
3.6 Zubehör	- 20 -
3.7 Mietverhältnis	- 21 -
3.8 Rechte und Belastungen	- 21 -
4 Wertermittlung	- 21 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen	- 21 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 21 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV	- 23 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV	- 24 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 25 -
4.4.2 Sachwertberechnung	- 30 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	- 33 -
6 Anlagenverzeichnis	- 34 -
6.1 Grundrisse	- 35 -
6.2 Nutzflächenaufstellung	- 37 -
6.3 Fotos	- 38 -
6.4 Flurkarte	- 44 -
6.5 Baulast	- 45 -
6.6 Altlast	- 46 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 48 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 49 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	654 K 2/24
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Wohn und Geschäftshaus mit 8 Wohneinheiten und 1 Gewerbe, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss. 1. + 2. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, wobei das Gewerbe im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet inkl. 3 Kellerräumen Gegenstand der Wertermittlung sind. Bei dem Gewerbe handelt es sich um Räume einer Ehemaligen Pizzeria. Die Nutzfläche beträgt rd. 108 m ²
	Adresse	Berchumer Str. 20, 47137 Duisburg
	Besonderheit	Der gesamte Gebäudekomplex inkl. der Gewerbe-Einheit steht leer Keine Besichtigung möglich
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Unbekannt

Auftrag	Datum des Auftrags	05.03.2024
	Ortstermin	23.04.2024
	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	23.04.2024

Gebäude	Baujahr	Wiederaufbau 1952
	Nutzfläche	ca. 108 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 350 419 m ² (1.000/1.000)

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil TE 1 gesamt	11.613,34 €
	Restnutzungsdauer	17 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 85.200 €
	Vorläufiger Verkehrswert	rd. 85.200 €
	BoG	./. 32.000 €
	Verkehrswert TE 1	53.200 €

1 Vorbemerkung

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

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

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

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer

vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 05.03.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 18.03.2024).

1.2 Zweck des Gutachtens

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nichtmehr geführt
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen – keine verbindliche Aussage möglich aufgrund eingeschränkter Aussenbesichtigung
- c) Verdacht auf Hausschwamm – keine verbindliche Aussage möglich aufgrund eingeschränkter Aussenbesichtigung
- d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen nicht

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

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

1.3 Bewertungsobjekt

Es wird ausdrücklich drauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren sowie der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Gemäß vorliegender Bauakte wurde das Wohn- und Geschäftshaus mit Dispersionsbeschluss Nr. 568/52 vom 28.07.1952 wieder aufgebaut.

Mit Baugenehmigung 93/80 vom 09.04.1980 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses. Mit Nachtrag 178/83 vom 25.07.1983 wurde die Grundrisskonzeption des Dachgeschosses geändert. Die Schlußabnahme datiert auf den 25.07.1983.

Mit Baugenehmigung 8/82 vom 11.1.1982 erfolgte die Nutzungsänderung der Gewerbeinheit von Lager in eine Imbisshalle. Eine erneute Nutzungsänderung in eine Pizzeria ist der Bauakte nicht zu entnehmen.

Mit Teilungserklärung 14/2010 vom 15.01.2010 erfolgte die Aufteilung in 9 Miteigentumsanteile (8 Wohnungen und 1 Gewerbe). Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 02.03.2009

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von rd. 108 m² inkl. der dazugehörigen 3 Kellerräume.

Anmerkung: Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der gesamte Gebäudekomplex inkl. der Wohnungen und der Gewerbeinheit leer stehen und einen vernachlässigten Gesamteindruck aufweisen.

Weitere Unterlagen sind der Bauakte nicht zu entnehmen. Es existieren auch keine aktuellen Grundrisspläne und Berechnungen. Daher sind keine verbindlichen Aussagen zur Nutzfläche möglich.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Leerstand

1.6 WEG Verwalter

Nicht ermittelbar, da gesamter Gebäudekomplex leer steht

1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag:

Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **23.04.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.8 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 23.04.2024 wurden die Prozessparteien durch Ladung vom 26.03.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben/Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung:

Reine Aussenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
- BauO NRW** Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
- EnEV** Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- GEG** Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
- ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
- WertR 2006** Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
- AGVGA-NW** Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
- SW-RL** Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
- VW-RL** Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- EW-RL** Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
- DIN 277** DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
- DIN 287** Wohn,- und Nutzflächenberechnung
- WoFIV** Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- II.BV** Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 23.04.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszüge vom 01.02.2024
- Teilungserklärung . (Ur.Nr. 14/2010)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.03.2009
- Liegenschaftskarte vom 21.03.2024

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg Ruhrort , Grundbuch von Meiderich

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
9419	1	11	350	Gebäude- und Freifläche Berchumer Str. 20, Nombericher Str. 26	419

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1:**173,23/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Meiderich, Flur 11, Flurstück 350 Gebäude- und Freifläche, Berchumer Str. 0, Nombericher Str. 26

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, Berchumer Str. 20 im Erdgeschoss und 3 Kellerräumen mit gleicher Nummer.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 9419 bis Nr. 9427). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Bezug: Bewilligung vom 15.01.2010 (Ur-Nr. 14/2010 Notar XX)
Von Blatt 1660A hierher übertragen, eingetragen am 09.02.2010

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd Nr. der Eintragung 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 654 K/24) Eingetragen am 01.02.2024

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

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

Makrolage

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

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Meiderich.

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

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

Mikrolageeinschätzung der Adresse: einfach

MIKROLAGE

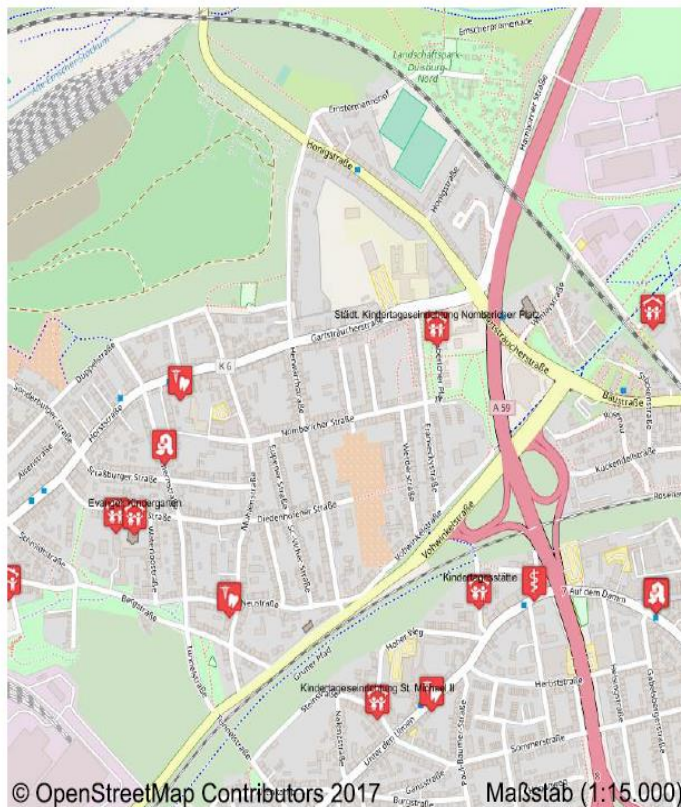
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen; Soziale Brennpunkte
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

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

Infrastruktur

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

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(1,4 km)
Apotheke	(0,4 km)
EKZ	(4,1 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(1,2 km)
Realschule	(3,2 km)
Hauptschule	(1,2 km)
Gesamtschule	(1,6 km)
Gymnasium	(1,2 km)
Hochschule	(5,4 km)
DB_Bahnhof	(1,4 km)
Flughafen	(14,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(4,6 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Duisburg-Meiderich (0,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Duisburg Meiderich Süd (1,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (4,6 km)
nächster Flughafen (km)	Essen-Mülheim (14,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Nomericher Platz (0,2 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage

Eck-Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt. Mittlere Breite von rd. 205 m und mittlere Tiefe von rd. 21 m

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

Die Straßen Berchumer Straße/Nombericher Straße sind als 2- spürige öffentliche Straße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen ausgebildet worden.

Immissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.

Wohn bzw. Geschäftslage

Es handelt sich um ein Mischgebiet in innerstädtischer Lage. Der Gebietscharakter wird geprägt durch 6 bis 9 Familienhäusern.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 21.03.2024 wird bescheinigt, dass für das Grundstück der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff BauGB abgegolten ist. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls abgegolten.

Grenzverhältnisse

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Es liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom Amtsgericht Duisburg vor. In Abteilung II (siehe Punkt 2.4) sind Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 27.03.2024 ist das Bewertungsgrundstück besteht kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 03.04.2024 liegen für das zu bewertende Grundstück keine Baulasteintragungen vor.

Denkmalschutz

gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 26.03.2024 wird bescheinigt, dass das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt wird.

Wohnungsbindung

Gemäß E-Mail der Stadt Duisburg vom 25.03.2024 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Duisburg vom 22.03.2024 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Mischgebiet (MI) aus

Bauordnungsrecht

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

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

Entwicklungsstufe Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, inkl. eingeschossigen seitlichen Anbau

Energetische Eigenschaften wurde nicht vorgelegt

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus der Bauakte.

Es wird ausdrücklich drauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren sowie der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Gebäude

Art des Gebäudes unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, inkl. eingeschossigen seitlichen Anbau

Baujahr Wiederaufbau 1952, Dachgeschossausbau 1984

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart Massivbau
Kelleraußenwände Mauerwerk
Außenwände der Geschosse Mauerwerk
Innenwände Mauerwerk a(ngenommen)
Geschoßdecken Stahlbetondecken
Fassade verputzt und gestrichen

Dachkonstruktion	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppenhaus	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Türen	fehlende Eingangstüren, Zugang verbrettert
Fenster	Kunststoff bzw. Holzfenster, tlw. Einfachverglasung

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	unbekannt
Strom	unbekannt
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	unbekannt
--------------	-----------

Modernisierung/
Instandhaltung

aufgrund der eingeschränkten Außenbesichtigung können hierzu keine Aussage getroffen werden. Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich in einem einfachen vernachlässigten Unterhaltungszustand mit augenscheinlichen Instandhaltungsstau.

3.3 Teileigentum Nr. 1 als Gewerbeeinheit

3.3.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art des Gewerbes	Lt. vorliegendem Plan aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt es sich um einen Verkaufsraum, 2 seitlichen Flurbereichen, einem dahinter liegenden Lager und einem WC Bereich. Ob bei der Umnutzung zu einer Pizzeria Umbaumaßnahmen getätigt wurden, ist nicht feststellbar.
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen. Hinweis: die aktuelle Grundrisskonzeption ist nicht bekannt
Abgeschlossenheit	abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 108 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	zweckmäßig (angenommen)
Modernisierung/ Instandhaltung	Das Sondereigentum weist einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Es existieren keine Türen, die Fassade ist nicht fertiggestellt.

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	nicht vorhanden
Fenster	Schaufensteranlagen, 2-fach Isolierverglasung
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteil	unbekannt

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	unbekannt
Warmwasserversorgung	über Fernwärme
Stromversorgung	unbekannt

3.3.4 Garage

Es handelt sich hierbei um eine Reihengarage, in Massivbauweise errichtet. Flachdachkonstruktion mit Doppelflügeltür.

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung.

Das Bewertungsobjekt weist einen ungepflegten und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf mit erheblichen Instandhaltungsstau. Inwieweit die Versorgungseinheiten (Elektro, Heizung, Sanitär) überhaupt noch vorhanden bzw. funktionsfähig sind, konnte nicht festgestellt werden.

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können keine verbindlichen Aussagen über den Erhaltungs- und Unterhaltungszustand getroffen werden

Da Investitionen käuferabhängig in unterschiedlichen Nutzungsvarianten denkbar sind, wird im konkreten Fall die Bewertung nach dem vorhandenen Ist-Zustand soweit möglich mit den dazugehörigen Parametern vorgenommen. Die technische Bausubstanz, Ausstattungsklasse und Renovierungs-, bzw. Modernisierungstyp wird durch die ermittelte Standardstufe und die hieraus ermittelte Restnutzungsdauer wertmäßig abgebildet. Weitere zukünftige umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs-, bzw. Renovierungsmaßnahmen bedingen eine Neuberechnung, da diese zu einer Eingruppierung in eine höhere Standardstufe und zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen würden.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachstehenden Auflistung der Schäden nur um eine überschlägige Ermittlung handelt, da im Rahmen der Ortsbesichtigung eine reine visuelle Bestandaufnahme durchgeführt wurde, da vertiefende Bauuntersuchungen den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen würden und nicht Bestandteil der Beauftragung sind. Ebenso wird auf das derzeit gültige GEG (Gebäudeenergiegesetz) verwiesen. Des Weiteren sind keine Untersuchungen nach schadstoffbelasteten Baustoffen durchgeführt worden. Je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile können erhebliche Kosten z.B. bzgl. der Wärmedämmung des Gebäudes, der Entsorgung von schadstoffbelasteten Material, etc anfallen. Für die Benennung dieser Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich, diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen dieses Gutachtens.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Schäden festgestellt:

- Fehlende Eingangstüren
- Beschädigungen, Abplatzungen an der Fassade
- Fehlende Fertigstellung der Fassade
- Schaufensteranlagen nicht versiegelt
- Marode Dachrinnen und Fallrohre
- etc

Die o.g. Auflistung bietet keine Gewähr auf Vollständigkeit.

Für o.g. visuell erkennbare Schäden wird ein Pauschalbetrag in Höhe von 15.000 € wertmindernd veranschlagt. Hinweis: Aufgrund der reinen eingeschränkten Außenbesichtigung sind Kosten für die Revitalisierung nicht bezifferbar, da der Umfang nicht einklassifiziert werden kann.

Anmerkung: Im Kaufvertrag aus dem Jahr 2021 wurde folgender Zustand zum Sondereigentum festgehalten:

Das Gebäude zeigt die altersgemäßen Abnutzungserscheinungen, die dem Käufer durch Besichtigung bekannt sind.

Das Gebäude ist nicht modernisiert worden, insbesondere sind Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, Heizung und Dach nicht erneuert worden.

Das Wohnungseigentum ist nicht modernisiert worden, insbesondere sind Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen und Heizung nicht erneuert worden.

Dem Käufer sind folgende Mängel bekannt:

Das Gemeinschafts- und das Teileigentum ist sanierungsbedürftig.

Kosten von Sanierungsmaßnahmen im Teileigentum trägt der Käufer.

Durch ab heute von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Umlagen oder Sonderumlagen für Sanierungsmaßnahmen beim Gemeinschaftseigentum sind ebenfalls vom Käufer zu tragen.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Duisburg im Stadtteil Untermeiderich

Der gesamte Gebäudekomplex inkl. des Sondereigentums befindet sich in einem einfachen, vernachlässigten und desolaten Unterhaltungszustand.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage als mäßig bis unterdurchschnittlich eingestuft.

3.6 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der reinen Außenbesichtigung **nicht** festgestellt.

3.7 Mietverhältnis

Leerstand des gesamten Gebäudekomplexes und des Bewertungsobjektes

3.8 Rechte und Belastungen

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

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das

jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Bei den Bewertungsobjekt handelt es sich üblicherweise um ein Ertragswertobjekt. Aufgrund des Leerstandes des gesamten Gebäudekomplexes und aufgrund der Mikrolage ist davon auszugehen, dass eine wirtschaftlich vertretbare Vermietung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss nur schwer zu erzielen sein wird. In welchem Umfang Revitalisierungsmaßnahmen auszuführen wären, ist aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht bezifferbar. Daher wird in diesem besonderen Fall der Verkehrswert entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

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

4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg vom 07.05.2024 vor.

Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	30501
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	160,00 €/m ² Stand 01.01.2024
Entwicklungszustand	Misch/Mehrgeschossig baureifes Land

¹ Quellennachweis GMB Duisburg 2024 und Boris.nrw vom 07.05.2024
Verkehrswertgutachten für das mit einem WGH bebaute Grundstücke Berchumer Str. 20, Teileigentum Nr. 1
Gutachten Nr. 471372407

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	Nombericher Straße
Tiefe	30 m

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	II-IV	III
Geschossflächenzahl	1,0	1,0

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

Bodenwert gesamt	$419 \text{ m}^2 * 160 \text{ €/m}^2$	=	67.040,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil TE 1	$67.040 \text{ €} * 173,23/1.000$	=	11.613,34 €

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m²) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebauten Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungsstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 =

100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungsstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : Berchumer Str. 20, 47137 Duisburg

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1952

Restnutzungsdauer: 17 Jahre

Modernisierungsgrad: 2 Punkte

lineare Alterswertminderung: 79,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 3.33	690	765	880	1060	1325	
Gebäudestandardkennzahl						2,00
Außenwände	1 x 23% x 765					176 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 765					115 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 765					84 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 765					84 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 765					84 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 765					38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 765					69 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 765					69 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 765					46 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					765 €/m² BGF

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören

insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt. Es werden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung unterstellt, so dass sich die Restnutzungsdauer von rechnerisch verbliebenen 8 Jahren (Gesamtnutzungsdauer minus Alter) auf 17 Jahre verlängert.

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln.

Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Für derartige Objekte stehen keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gewerbe	
Wertermittlungstichtag (WEST):	23. April 2024
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	181,3 II 2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	181,3
Baujahr:	1952
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	17 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Ladenlokal, unterkellert, Erdgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	765 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach	765 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	18,000	x	5,800	104,40 m ²
KG	7,300	x	2,500	18,25 m ²
EG	18,000	x	5,800	104,40 m ²
EG	7,300	x	2,500	18,25 m ²
Brutto-Grundfläche				245,30 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	245,30 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	181,3

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1952	765	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		765	€/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag			
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.387	€/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	340.231,10 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	340.231,10 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	79,00%	(linear)	-268.782,57 €
Gebäudewert Gewerbe zum WEST			71.448,53 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	0,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	71.448,53 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	2.143,46 €
Bodenwert	11.613,34 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	85.205,33 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		85.205,33 €



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von **minus 20%** in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellung fehlende Innenbesichtigung	-17.000 €
- Kosten für visuelle erkennbare Schäden	-15.000 €

Sachwert des Grundstücks **53.205,33 €**

Sachwert des Grundstücks gerundet **53.200,00 €**

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert für **den 173,23/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück **Berchumer Str. 20, Numbericher Str. 26, Flur 11, Flurstück 350** verbunden mit dem **Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken geeigneten Räumen, Berchumer Str. 20 im Erdgeschoss und 3 Kellerräumen**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

53.200 €

(in Worten: dreiundfünfzigtausendzweihundert EURO)

ermittelt.

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

Kevelaer, 13.05.2024

Kerstin Schick

Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisse	35
6.2 Nutzflächenaufstellung	37
6.3 Fotos	38
6.4 Flurkarte	44
Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Baulast	45
6.6 Altlast	46
6.7 Anliegerbescheinigung	48
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	49

6.2 Nutzflächenaufstellung

Betr.: 47137 Duisburg, Nummericherstrasse 26

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 277

Erdgeschoss Nr. 1 Gewerbeteil (Pizzeria)

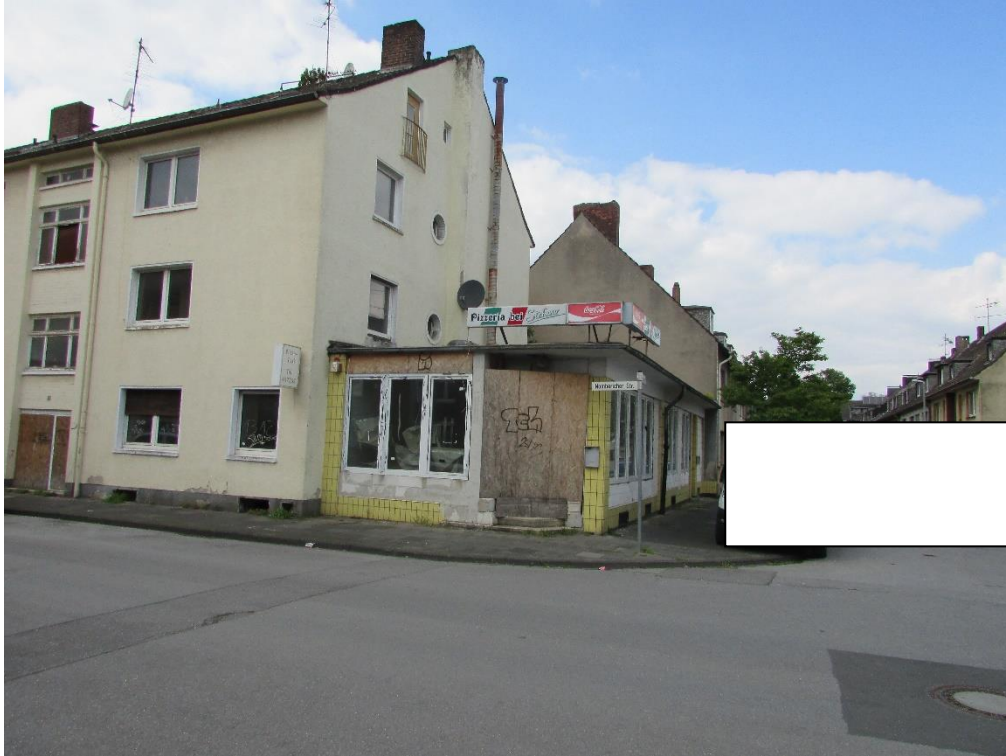
Imbiss $6,91 \times 5,65 \div 1,20 \times 1,20 =$	38,32 qm
Lager $1,95 \times 4,80 + 2,25 \times 1,33$	12,35 qm
Küche $5,75 \times 5,33$	30,65 qm
Umkleide $4,80 \times 2,00$	9,60 qm
Flur $4,80 \times 1,40$	6,72 qm
Flur $2,00 \times 1,80$	3,60 qm
WC $2,00 \times 3,42$	6,84 qm
Nutzfläche Erdgeschoss	108,08 qm

6.3 Fotos



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











6.4 Flurkarte



**Stadt Duisburg
Katasteramt**

Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 350
Flur: 11
Gemarkung: Meiderich
Berchumer Str. 20, Duisburg u.a.

654 K 2/24

Erstellt: 21.03.2024
Zeichen: EI_0554_2024

