

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: 05.02.2026
Az.: 105 K 006-22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 47051 Duisburg,
Friedrich-Wilhelm-Straße 61 / Claubergstraße 27
(Liquidationsobjekt)**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.12.2025 (unter eingeschränkter Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

150.000 €.

Dieses Dokument stellt eine anonymisierte Fassung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die hier dargestellten Angaben dienen ausschließlich der Information im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. Verbindlich und rechtlich maßgeblich ist ausschließlich die beim zuständigen Gericht eingereichte Originalfassung des Gutachtens.

Bismarckstr. 142 • 47057 Duisburg
Tel.: 0203 374033 • Fax: 0203 374044
E-Mail: info@sv-wegmann.de
www.sv-wegmann.de

Steuernummer: 109-5221/0200

Commerzbank Duisburg
IBAN DE72 3507 0024 0491 4214 00
BIC DEUTDE3350
St.-Nr.: 109-5221/0200

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Topografie	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	13
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.6.2	Bauplanungsrecht	14
3.6.3	Weitere künftige Entwicklung	15
3.6.4	Bauordnungsrecht	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Bauzahlen	18
4.3	Nebengebäude	18
4.4	Außenanlagen	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundstücksdaten	19
5.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	19
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
5.4	Bodenwertermittlung	20
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
5.5	Berücksichtigung der Freilegung des Grundstücks	22
5.6	Berücksichtigung der Freilegungskosten	24
5.7	Verkehrswert	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	27

6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
7	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1888 im Duisburg-Dellviertel errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 195 m². Die Liegenschaft umfasst drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten in den Obergeschossen mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt ca. 416 m².

Das Objekt befindet sich in einem sehr schlechten und vernachlässigten baulichen Zustand mit erheblichem Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau. Der Zugang zum Gebäude war zum Besichtigungszeitpunkt erheblich eingeschränkt; es konnten lediglich zwei Wohneinheiten, das Treppenhaus und der Keller besichtigt werden. Für wesentliche Gebäudeteile besteht eine durch die Stadt Duisburg ausgesprochene Nutzungsuntersagung.

Aufgrund des baulichen Zustands, der rechtlichen Nutzungseinschränkungen sowie der fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit einer Sanierung wird das Objekt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als Liquidationsobjekt beurteilt. Den bestehenden baulichen Anlagen wird kein eigenständiger positiver Gebäudewert mehr beigemessen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme eines fiktiven Abbruchs und orientiert sich ausschließlich am Bodenwert unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nachfolgenutzung.

Baujahr:	ca. 1888 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	insgesamt 195 m ²
Wohn- /Nutzfläche:	insgesamt 416 m ²
Mietverhältnisse:	siehe Abschnitt 3.9
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Nießbrauch - Rückkauflassungsvormerkung - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	08.12.2025
Verkehrswert unter Berücksichtigung von Freilegungskosten:	150.000 €
Bodenwert:	281.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	unbekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus; Liquidationsobjekt
Objektadresse:	Friedrich-Wilhelm-Straße 61 / Claubergstraße 27 47051 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 4829, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Duisburg, Blatt 4829, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 331, Flurstück 211 (76 m ²); Gemarkung Duisburg, Flur 331, Flurstück 212 (119 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 12.11.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	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:	08.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	08.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung:	08.12.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außenbesichtigung sowie eine stark eingeschränkte Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Zudem erfolgte eine fotografische Dokumentation. Zugänglich waren eine Wohnung im 2. Obergeschoss, das

Treppenhaus, der Keller sowie eine Wohnung im 1. Obergeschoss.

Hinweis:

Ein Abschlag auf den Verkehrswert aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigungsmöglichkeiten wird nicht vorgenommen.

Die sich aus der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ergebenden Unsicherheiten und Risiken, insbesondere mögliche Abweichungen von Flächen- oder Mietangaben, nicht erkannte Bauschäden oder Baumängel, ein weiterer bestehender Instandhaltungstau, substanzielle Schäden infolge unterlassener Beheizung oder ein überdurchschnittlicher Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf, wirken sich im vorliegenden Bewertungsansatz nicht zusätzlich wertmindernd aus. Diese Risiken sind im Rahmen der Annahme der wirtschaftlichen Unverwertbarkeit der baulichen Anlagen bereits vollständig berücksichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxxx (Eigentümer)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 105 K 6/22) vom 12.11.2025
- Unbeglaubigter amtlicher Abdruck aus dem Grundbuch von Duisburg, Blatt 4829 (Abdruck vom 01.04.2022)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 02.02.2026 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)

- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” – (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts
- Vorgutachten des Unterzeichners vom 18.10.2022 mit Wertermittlungstichtag 15.06.2022

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden durch die Sachverständigen xxxxxx folgende Tätigkeiten durchgeführt:

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 12.05.2022 erstmals beauftragt, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts zu erstellen sowie bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte insbesondere zu Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträgen, Altlasten und einer etwaigen Wohnungsbindung einzuholen.

Mit Schreiben vom 04.11.2025 wurde der Unterzeichner im Rahmen einer neuen Fragestellung um Mitteilung gebeten, ob sich der Verkehrswert zwischenzeitlich in einem solchen Umfang verändert hat, dass eine Aktualisierung des bestehenden Gutachtens erforderlich ist oder die Erstellung eines neuen Verkehrswertgutachtens als geboten anzusehen ist.

Aufgrund einer zwischenzeitlich ergangenen Nutzungsuntersagung für die Wohneinheiten vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss des Gebäudes einschließlich der im Erdgeschoss befindlichen Gewerbeinheit xxxxx sowie der zusätzlich festgestellten statischen Risiken ist der ursprünglich ermittelte Verkehrswert aus sachverständiger Sicht neu zu ermitteln.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 20.11.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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 Mitte
Ortsteil Dellviertel

Duisburg liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein und bildet mit seinen Hafenanlagen den größten Binnenhafen Europas. Unter Produktionsgesichtspunkten zählt die Stadt zudem zu den bedeutendsten Stahlstandorten Europas und ist Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr, einer der größten Metropolregionen Deutschlands.

Die Stadt ist mit 505.774 Einwohnern (Stand: 30.09.2025) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.470 Einwohnern bei 25,6 %.

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 Stadtgebiet Duisburg ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen und über mehrere Autobahnen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben der A 3 (E 35) und der A 40 (E 34) bestehen weitere Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen sowie die A 524 als südliche Verbindung zum Autobahnkreuz Breitscheid. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist vom Duisburger Stadtzentrum in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet neben innerdeutschen auch zahlreiche internationale Direktverbindungen. Duisburg verfügt über einen Hauptbahnhof mit ICE-, IC-, Regional- und S-Bahn-Anbindungen in alle Richtungen des Bundesgebiets. Die Stadt ist damit auch sehr gut in das nationale und internationale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

Duisburg befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Die Haushaltssituation der Stadt ist stark angespannt. Die Hauptgründe dafür sind stark gestiegene Sozialausgaben sowie Mehrkosten bei Personal und Versorgung, bedingt durch Tarifabschlüsse und Personalaufstockung. Die Stadt hat daher eine restriktive Haushaltsbewirtschaftung eingeführt.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Dezember 2025 rd. 13,0 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,6 % bzw. 6,2 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunkenen, aber weiterhin hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie verbessern. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bezirksregierung Düsseldorf, Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WDR, WAZ und Rheinische Post mit lokalen Presseartikeln

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

Autobahnkreuz Kaiserberg in ca. 2 km Entfernung

A 59, Ausfahrt Duisburg-Zentrum, in ca. 1,2 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg HBF in ca. 0,6 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport liegt in ca. 23 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Friedrich-Wilhelm-Straße (Linien 920, 921, 934E, NE2).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Dellviertel schließt südwestlich an die Duisburger Innenstadt an. Die Friedrich-Wilhelm-Straße stellt eine der zentralen Hauptverkehrsachsen der Duisburger Innenstadt dar und verläuft unmittelbar westlich des Duisburger Hauptbahnhofs.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist auf der Westseite geprägt durch eine überwiegend III-V-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Auf der Ostseite grenzt der Kantpark an.

Beeinträchtigungen:
Anlage 4

Lagebedingte Immissionen aus dem Straßenverkehr waren im Rahmen der Ortsbesichtigung wahrnehmbar.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h
L-den ab 70 bis 74 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 02.02.2026)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:
Anlage 5

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als gut zu beurteilen.

Die Einstufung der Wohnlage „gut“ wird in der Wohnlagenkarte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wie folgt definiert: ruhige Wohnlagen mit aufgelockerter, überwiegend offener Bebauung, teilweise mit Vorgärten; Stadtrand- bzw. Außenbereichslagen auch bei eingeschränkter Infrastruktur sowie innenstadtnahe Lagen mit geringerer Durchgrünung; geringe beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen; gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie ein gutes Lageimage.

Die Gewerbelage ist als 1-B-Lage einzuordnen.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Kirchen sind in der Ortslage Dellviertel vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Eckgrundstück Friedrich-Wilhelm-Straße/Claubergstraße

Straßenfronten:

ca. 13,40 m zur Friedrich-Wilhelm-Straße

ca. 11,90 m zur Claubergstraße

mittlere Tiefe ca. 13,10 m

Grundstück Größe:

Flurst. Nr.: 211 76 m²

Flurst. Nr.: 212 119 m²

Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 3**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie: Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Straße

Straßenausbau: Friedrich-Wilhelm-Straße:
Die Friedrich-Wilhelm-Straße ist vierspurig ausgebaut und verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn. Beidseitig sind Gehwege angelegt. Zwischen den Fahrspuren befindet sich ein mittig angeordneter Park- bzw. Grünstreifen. Zudem sind beidseitig separate Busfahrspuren vorhanden.

Claubergstraße:

Die Claubergstraße ist einspurig ausgebaut und als Einbahnstraße ausgewiesen. Beidseitig sind Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Fernwärmeanschluss (gesperrt)

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-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen - Landesbetrieb - (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 02.02.2026]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

Anlage 6

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

	Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.
Altlasten:	<p>Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 19.05.2022 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>Für das Grundstück besteht kein konkreter Altlastenverdacht.</p> <p>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.</p> <p>Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.</p>
Anmerkung:	<p>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.</p>

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.04.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:</p> <p><u>Lfd. Nr. 4:</u> Nießbrauch zu 60 %, löschbar bei Nachweis des Todes, für a) xxxx, geboren xxx, b) xxxx, geboren am xxxx, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligungen vom 15.01.2013 (UR-Nr. 18/2013, xxx xxxx) und vom 09.04.2013 (UR-Nr. 181/2013, xxxx). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 13. Eingetragen am 18.04.2013</p> <p><u>Lfd. Nr. 5:</u> Rückkaufassungsvormerkung für a) xxxx, geboren am xxx, b) xxxx geboren am xxx, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligungen vom 15.01.2013 (UR-Nr. 18/2013, Notar xxxx) und vom 09.04.2013 (UR-Nr. 181/2013, xxxxx). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 13. Eingetragen am 18.04.2013</p> <p><u>Lfd. Nr. 6:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Amtsgericht Duisburg 105 K 006-22). Eingetragen am 01.04.2022</p>
Anmerkung:	<p>Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.</p> <p>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.</p>

Herschvermerke:	Herschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 17.05.2022 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Eine erneute Anfrage wurde nicht gestellt.

Denkmalschutz: Der Denkmalschutzstatus des Bewertungsobjekts wurde über die Online-Bauauskunft der Stadt Duisburg (https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online) überprüft. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung konnten keine Eintragungen in der Denkmalliste für das Bewertungsobjekt festgestellt werden.

Auf Grundlage dieser Prüfung wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz besteht. Eine weitergehende denkmalrechtliche Prüfung, insbesondere eine Einzelfallprüfung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, erfolgte nicht. Etwaige denkmalrechtliche Besonderheiten, die über die vorgenannten Feststellungen hinausgehen, waren im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erkennbar und sind – sofern sie abweichend bestehen sollten – nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Anmerkung:

Es ist anzumerken, dass in weiten Teilen der Innenstadt Bodendenkmäler vorhanden sind, die – wie Erfahrungen aus den vergangenen Jahren zeigen – häufig erst im Zuge einer Neubebauung der Grundstücke zutage treten.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
Anlage 7 Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als gemischte Baufläche (M) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des am 26.08.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1050 – Dellviertel – der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise):

MK	= Kerngebiet
VI	= Geschosszahl
g	= offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	= 1,0
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 6,0

Entlang der Straßenfront des aufstehenden Baukörpers ist eine Baugrenze festgesetzt.

Weitere schriftliche Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs keine entsprechenden Vermerke eingetragen sind, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

3.6.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsgrundstück in absehbarer Zeit betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und Kommunalplanung gibt keine Hinweise auf zukünftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.6.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse durchgeführt. Für wesentliche Teile des Bewertungsobjekts besteht eine durch die Stadt Duisburg ausgesprochene sofortige Nutzungsuntersagung.

Das Vorliegen sämtlicher Baugenehmigungen, die Übereinstimmung der ausgeführten baulichen Maßnahmen und Nutzungen mit den vorliegenden Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht, den brandschutzrechtlichen und brandschutztechnischen Bestimmungen sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht weiter geprüft. Eine formelle oder materielle Legalität der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen wird ausdrücklich nicht unterstellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsuntersagung, der fehlenden Genehmigungslage sowie der festgestellten gravierenden Eingriffe in tragende Bauteile und brandschutzrelevante Strukturen wird davon ausgegangen, dass die bestehenden baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag in Teilen rechtlich nicht nutzbar und wirtschaftlich nicht verwertbar sind.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 17.05.2022 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Friedrich-Wilhelm-Straße und Claubergstraße" für die Grundstücke Gemarkung Duisburg, Flur 331, Flurstück 3 211 und 212 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt bzw. abgegolten.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt umfasst insgesamt drei Gewerbeeinheiten sowie sechs Wohneinheiten.

Hinsichtlich der Vermietungssituation wurde angegeben, dass aktuell lediglich ein Gewerbemieter, der mittig gelegene afrikanische Supermarkt, laufende Mietzahlungen leistet. Die rechtsseitige Gewerbeeinheit unterliegt einer behördlichen Nutzungsuntersagung. Die linksseitige Gewerbeeinheit („An- und Verkauf“) hat die Mietzahlungen nach Angaben aufgrund der seit längerem abgestellten Fernwärmeversorgung eingestellt.

Insgesamt stellt sich die Nutzungssituation als ungeordnet, rechtlich und tatsächlich unsicher sowie wirtschaftlich nicht stabilisiert dar. Eine nachhaltige Vermietungssituation ist zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr gegeben..

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der vorliegenden Wertermittlung ist die Annahme eines fiktiven Abbruchs der bestehenden baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen werden im Rahmen der Wertermittlung nicht als wirtschaftlich verwertbar unterstellt. Eine detaillierte Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen unterbleibt daher, da diese für die Herleitung der wertrelevanten Daten ohne Bedeutung ist.

Die vorhandene Bebauung wurde ausschließlich insoweit in Augenschein genommen, wie es zur Beurteilung der grundsätzlichen baulichen Verwertbarkeit sowie zur Plausibilisierung der Liquidations- bzw. Abrissannahme erforderlich war. Bereits hierbei zeigte sich, dass sich das Gebäude insgesamt in einem sehr schlechten allgemeinen baulichen Zustand befindet und weder nutzbar noch marktfähig erscheint.

Diese Einschätzung wird durch die Feststellungen des **Amtes für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz der Stadt Duisburg** aus Anlass einer Ortsbesichtigung am **07.07.2025** inhaltlich bestätigt und behördlich dokumentiert. Nach dem Schreiben vom **15.07.2025** wurden am Wohn- und Geschäftshaus genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen ohne Bauantrag und ohne erteilte Baugenehmigung durchgeführt. Im Zuge dieser Arbeiten kam es zu erheblichen Eingriffen in die tragende und aussteifende Bausubstanz, insbesondere im Bereich der Gebäudeabschlusswand, wodurch die Standsicherheit des Bauwerks nicht mehr als gewährleistet angesehen werden kann.

Darüber hinaus wurden brandschutzrelevante Bauteile verändert, unter anderem Trennwände zwischen notwendigem Treppenhaus und den Wohneinheiten. Infolge der vorgenommenen baulichen Veränderungen ist nach behördlicher Feststellung die ursprüngliche Führung der Rettungswege nicht mehr vorhanden. Damit sind grundlegende bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen an den Personen- und Brandschutz nicht erfüllt.

In der Gewerbeeinheit xxxxx wurde zusätzlich ein Durchbruch durch den Geschossboden zum Kellergeschoss hergestellt. Dieser stellt einen erheblichen Eingriff in die tragende Baukonstruktion dar. Der Öffnungsbereich wurde lediglich provisorisch mittels einer Holzabdeckung verschlossen, die weder den Anforderungen an Tragfähigkeit noch an Standsicherheit oder Brandschutz entspricht.

Für sämtliche vorgenannten Maßnahmen lag kein Bauantrag vor; eine Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Es liegt somit ein formell und materiell baurechtswidriger Zustand vor. Die Bauaufsichtsbehörde bestätigte daher mit Schreiben vom 15.07.2025 die am 07.07.2025 mündlich ausgesprochene sofortige Nutzungsuntersagung sowohl für die Wohneinheiten vom ersten Obergeschoss bis zum Dachgeschoss als auch für die Gewerbeeinheit. Jegliche Nutzung zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken sowie eine Überlassung an Dritte wurden ausdrücklich untersagt.

Unabhängig von den baurechtlichen Mängeln befindet sich das Gebäude auch insgesamt in einem stark vernachlässigten und substanzschwachen Zustand. Neben den zwingend erforderlichen, umfangreichen und genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen zur Wiederherstellung der Standsicherheit und zur Herstellung eines bauordnungs- und brandschutzkonformen Zustands wären darüber hinaus erhebliche Investitionen in energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle, an Fenstern, an der Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie an der technischen Gebäudeausrüstung insgesamt.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Heizungsanlage nach den vorliegenden Feststellungen seit längerer Zeit außer Betrieb ist. Der längerfristige Stillstand der Beheizung begünstigt erfahrungsgemäß substanzschädigende Feuchte- und Kondensationsprozesse innerhalb der Gebäudestruktur und wirkt sich nachhaltig negativ auf den baulichen Zustand aus. Entsprechende Folgeschäden an Bauteilen und Ausbauten sind daher nicht auszuschließen.

Aus sachverständiger Sicht ist festzustellen, dass die bestehenden baulichen Anlagen aufgrund des sehr schlechten allgemeinen Erhaltungszustands, der gravierenden baurechtlichen und brandschutzrechtlichen Mängel, der fehlenden Genehmigungslage, der behördlich ausgesprochenen Nutzungsuntersagung sowie des erheblichen Investitionsbedarfs derzeit rechtlich nicht nutzbar sind. Modernisierungsaufwendungen stehen in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu den nach Modernisierung erzielbaren Mieten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Grundstück zeitnah freilegt, um es einer höherwertigen Nutzung zuzuführen.

Die Wertermittlung erfolgt folglich unter ausschließlicher Berücksichtigung des Bodenwertes als maßgeblicher wertbestimmender Größe.

4.2 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß des Wertermittlungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangaben wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen ermittelt, welche teilweise veraltet sind und im Detail von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Unterlagen lagen teilweise lediglich in grafischer Form vor. Die ermittelten Flächen wurden überschlägig auf Plausibilität geprüft.

Die nachfolgend genannten Flächenangaben sind ausschließlich für die Zwecke dieser Wertermittlung bestimmt und hierfür als ausreichend genau anzusehen. Sie stellen keine zugesicherten Flächen dar und eignen sich nicht als Grundlage für miet-, kauf- oder baurechtliche Dispositionen. Potenziellen Erwerbern und Drittverwendern des Gutachtens wird grundsätzlich empfohlen, vor einer Vermögensdisposition ein örtliches Aufmaß durchführen zu lassen.

Die Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Bebaute Fläche: ca. 158 m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): ca. 788 m²
- Brutto-Rauminhalt (BRI): ca. 2500 m³ (graphisch ermittelt)
- Wertrelevante Geschossfläche: ca. 591 m²
- Wohn- / Nutzfläche: ca. 416 m²

Bei einer anrechenbaren Grundstücksgröße von 195 m² ergeben sich rechnerisch folgende Kennzahlen:

- Realisierte Grundflächenzahl (GRZ): ca. 0,81
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): ca. 3,08
- Nutzflächenfaktor (BGF/Wohnfläche): 1,89

Das Grundstück lässt sich auf Basis des Bebauungsplans intensiver ausnutzen (vgl. 3.6.2).

Die vorgenannten Flächen- und Kennzahlen dienen ausschließlich der überschlägigen Einordnung des baulichen Entwicklungs- und Ausnutzungspotenzials im Rahmen der Wertermittlung. Vor dem Hintergrund der unterstellten Liquidations- bzw. Abbruchannahme wird den bestehenden baulichen Anlagen kein eigenständiger positiver Gebäudewert beigemessen.

4.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Straße 61 zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	331	211	76 m ²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Duisburg	331	212	119 m ²

5.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Der Wertermittlung wird eine planungsrechtlich zulässige und wirtschaftlich sinnvolle Nachfolgenutzung des Grundstücks zugrunde gelegt. Diese orientiert sich an den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sowie an den im maßgeblichen Grundstücksmarkt üblichen Nutzungen. Es wird unterstellt, dass das Grundstück nach Freilegung einer neuen, marktgerechten Bebauung zugeführt wird. Die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der zulässigen und nachhaltig realisierbaren Nachfolgenutzung.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist – auch bei der Bewertung bebauter Grundstücke, dort getrennt vom Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen – grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese anstelle oder ergänzend zu Vergleichspreisen zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn sie hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den maßgeblichen Wertermittlungsstichtag sowie ihrer Repräsentativität für den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend sind und wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachgerecht berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Dies setzt voraus, dass die Bodenrichtwerte nach den örtlichen Verhältnissen, der Lage und dem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation, dem beitragsrechtlichen Zustand und der Grundstücksgestalt hinreichend gegliedert und aus Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Grundstücke abgeleitet wurden (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenwertes sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei Abweichungen gemäß § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV an die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Ableitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte aus realisierten Kaufpreisen obliegt den Gutachterausschüssen (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und wird in €/m² angegeben. Das Bodenrichtwertgrundstück stellt ein fiktives, unbebautes Grundstück dar, dessen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale den vorherrschenden Merkmalen innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone entsprechen (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück – insbesondere hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt oder Bodenbeschaffenheit – sowie Abweichungen zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag der Bodenwertermittlung führen regelmäßig zu entsprechenden Abweichungen des Bodenwertes (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die vorliegende Wertermittlung liegt ein nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, hinreichend gegliederter und hinsichtlich seiner maßgeblichen wertbeeinflussenden Merkmale definierter Bodenrichtwert vor. Dieser wurde sowohl hinsichtlich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit angrenzenden Bodenrichtwertzonen) als auch seiner absoluten Höhe (Vergleich mit lageähnlichen Bodenrichtwertzonen)

auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage dieses Bodenrichtwertes durch Anpassung an die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sowie nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertermittlung“).

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-VIII
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	6,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	195 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	1.200,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.200,00 €/m ²	
WGFZ	3,00	6,00	× 1,200	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	195	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-VIII	III	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.440,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	1.440,00 €/m ²	
Fläche	× 195 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 281.000,00 € <u>rd. 281.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 insgesamt **281.000 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertveränderungen im Bereich der Richtwertzone eingetreten sind.

E2

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für das Grundstück eine bauliche Ausnutzung von bis zu sechs Geschossen sowie eine Geschossflächenzahl von 6,0 zulässig. Damit liegt die zulässige bauliche Ausnutzung deutlich über den Parametern des Bodenrichtwertgrundstücks, für das eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 3,0 veröffentlicht wird.

Die Abweichung im Maß der baulichen Nutzung stellt ein wesentliches wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal dar und wird bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Die erforderliche Wertanpassung erfolgt gemäß den einschlägigen Umrechnungs- und Anpassungsrichtlinien des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

E3

Bei Eckgrundstücken können sich in Abhängigkeit von Bauweise, Nutzungskonzept und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowohl nachteilige als auch vorteilhafte Lageeffekte ergeben. Die in der Literatur häufig genannten Nachteile offener Bauweise, wie ein erhöhter Anteil an unbebaubarem Vorderland, sind im vorliegenden Fall im Rahmen einer Neubebauung unter Ausnutzung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung nicht maßgeblich.

Zwar können bei Ecklagen höhere Erschließungsbeiträge sowie erhöhte laufende Grundbesitzabgaben, insbesondere Straßenreinigungsgebühren, anfallen. Dem stehen jedoch lagebedingte Vorteile gegenüber, insbesondere eine erhöhte Sichtbarkeit, eine verbesserte Adressbildung sowie – bei gewerblicher oder gemischt genutzter Neubebauung – eine vergrößerte Schaufenster- und Fassadenfläche mit entsprechendem Vermarktungs- und Nutzungsvorteil.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Neubebauung und der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung überwiegen die lagebedingten Vorteile der Eckgrundstückssituation. Wertmindernde Effekte, die einen Abschlag vom Bodenrichtwert rechtfertigen würden, sind daher aus sachverständiger Sicht nicht gegeben. Eine wertmäßige Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Ecklage wird folglich nicht vorgenommen.

5.5 Berücksichtigung der Freilegung des Grundstücks

Die Berücksichtigung von Abriss- bzw. Freilegungskosten im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt nicht als bauwirtschaftliche Detailkalkulation, sondern pauschaliert auf Grundlage marktüblicher Erfahrungswerte. Maßgeblich ist hierbei die Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (§ 194 BauGB).

In der Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung ist anerkannt, dass Abrisskosten regelmäßig in Form pauschalierter Ansätze je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt (BRI) oder je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) berücksichtigt werden. Eine detaillierte Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens weder erforderlich noch geschuldet.

So führen Kleiber / Weyers / Simon aus:

„Abbruchkosten sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale regelmäßig pauschaliert zu berücksichtigen. Maßgeblich sind Erfahrungswerte, nicht eine bauwirtschaftliche Kostenberechnung.“
(Kleiber/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Werner Verlag)

Auch Sprengnetter stellt klar:

„Die Ermittlung von Abbruchkosten im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt üblicherweise auf Basis von Erfahrungswerten je m³ BRI oder je m² BGF. Entscheidend ist die Marktüblichkeit des Kostenansatzes.“
(Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdata und Verfahren, aktuelle Auflage)

Weiterhin bestätigen Bienert / Funk / Weiser:

„Bei der Berücksichtigung von Abriss- und Freilegungskosten ist nicht auf eine exakte Kostenermittlung abzustellen, sondern auf die Erwartung eines typischen Marktteilnehmers.“
(Bienert/Funk/Weiser, Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, aktuelle Auflage)

Die Freilegungskosten umfassen in der Regel

- die Abbruchkosten der baulichen Anlagen (Rückbau),
- die Verbringungskosten des Abbruchmaterials,
- die Deponie- und Entsorgungskosten,
- abzüglich etwaiger Erlöse aus der Verwertung von Abbruchmaterialien.

Dabei sind die gewöhnlichen, marktüblichen Freilegungskosten anzusetzen.

Die Freilegungskosten werden üblicherweise bezogen auf den umbauten Raum (UR) nach DIN 277 (1950) bzw. auf den Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277 (2021) ermittelt. Im vorliegenden Fall wird der Brutto-Rauminhalt (BRI) zugrunde gelegt, welcher überschlägig auf Grundlage der vorliegenden grafischen Unterlagen mit ca. 2.500 m³ ermittelt wurde.

Als Kostenbestandteile sind insbesondere die Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen) sowie 700 (Baunebenkosten) gemäß DIN 276 (2021) zu berücksichtigen.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Berücksichtigung objektspezifischer Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV regelmäßig bereits durch die Angabe pauschalierter, erfahrungsbasierter Kostenansätze für die Beseitigung der baulichen Anlagen erreicht werden. Die Erstellung einer detaillierten Kostenberechnung oder Kostenfeststellung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geschuldet und nicht Aufgabe des Immobilienbewertungssachverständigen.

Die in diesem Gutachten angesetzten Kosten stellen daher weder eine Kostenberechnung, einen Kostenanschlag noch eine Kostenschätzung im bauwirtschaftlichen Sinne dar, sondern pauschalierte, sachverständig hergeleitete Kostenansätze zur Abbildung des Wertbeitrags der Freilegung im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Als belastbare Marktreferenz dienen zudem die Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse. So weist der Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr auf Grundlage einer im Jahr 2017 durchgeführten Untersuchung durchschnittliche Abbruchkosten für einseitig angebaute Gebäude in Höhe von rund 40 €/m³ BRI inkl. MwSt zum Stichtag 01.01.2022 aus.

Vor dem Hintergrund der seitdem erheblich gestiegenen Bau-, Entsorgungs- und Deponiekosten – dokumentiert u. a. durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mit Kostensteigerungen von teils über 30 % seit 2021 – erscheint eine Fortschreibung dieses Kostenansatzes sachlich geboten.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der in der Fachliteratur beschriebene Mengenrabatt bei größeren Abbruchvolumina zwar grundsätzlich existiert, jedoch stets objektspezifisch wirkt und nicht pauschal anzusetzen ist. Zwar sinkt bei großvolumigen, logistisch günstigen Abbruchmaßnahmen der Preis pro Kubikmeter Rauminhalt regelmäßig, dieser Effekt setzt jedoch typischerweise erst bei größeren, freistehenden und gut zugänglichen Baukörpern ein.

Im vorliegenden Fall handelt es sich hingegen um ein innerstädtisches Objekt mit Grenzbebauung, eingeschränkter Abbruchlogistik sowie erhöhtem Koordinations- und Sicherungsaufwand. Unter diesen Rahmenbedingungen ist ein nennenswerter Mengenrabatt erfahrungsgemäß nicht zu erwarten. Vielmehr ist regelmäßig von einem überdurchschnittlichen Kostenansatz pro m³ BRI auszugehen, da Fixkosten, Sicherungsmaßnahmen und logistische Einschränkungen stärker ins Gewicht fallen.

Die in der Literatur ebenfalls enthaltene Empfehlung, für konkrete Projekte örtliche Angebote einzuholen, bestätigt im Umkehrschluss, dass pauschale Richtwerte lediglich eine Orientierungsgröße darstellen und stets an die objekt- und marktbezogenen Besonderheiten anzupassen sind. Genau dieser Anpassung wird im vorliegenden Gutachten Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung

- der innerstädtischen Lage und Grenzbebauung,
- der eingeschränkten Abbruch- und Entsorgungslogistik

werden die Abriss- und Freilegungskosten im vorliegenden Gutachten im sachverständigen Ermessen mit 50 €/m³ BRI angesetzt. Dieser Ansatz liegt innerhalb der aktuell zu beobachtenden marktüblichen Bandbreiten und bildet die Erwartungen eines typischen Marktteilnehmers realistisch ab.

Es ergeben sich folgende überschlägig ermittelte Freilegungskosten:

Gebäudeteil	Brutto-Rauminhalt (BRI)	
Wohn- und Geschäftshaus	ca. 2500 m ³ (grafisch ermittelt)	
Freilegungskosten		
ca. 2500 ³ x 50,00 €/m ³	=	ca. 125.000 €
Risiko/Unvorhergesehenes	+ 5% rd.	<u>6.250 €</u>
		ca. 131.250 €

5.6 Berücksichtigung der Freilegungskosten

Bodenwert	281.000 €
Freilegungskosten	<u>131.250 €</u>
	149.750 €
	rd. 150.000 €

5.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

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

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Straße 61 /Claubergstraße 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	4829	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	331	211
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	4829	5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Duisburg	331	212

wird im Hinblick auf eine Liquidation mit Folgenutzung eines Neubaus in Form eines Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 mit rd.

150.000 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

ermittelt.

Die Grundstücke stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch aufgeteilt:

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Duisburg	4829	Duisburg	331	211	58.000 €
Duisburg	4829	Duisburg	331	212	92.000 €
Summe					150.000 €

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 05. Februar 2026

Lars Wegmann
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 4: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 5: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 22



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 22



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 22



Bild 5: Straßenansicht Claubergstraße



Bild 6: Straßenansicht Claubergstraße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 22



Bild 7: Schadenbild Fassade



Bild 8: Schadenbild Fassade

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 22



Bild 9: Straßenansicht



Bild 10: Straßenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 22



Bild 11: Straßenansicht

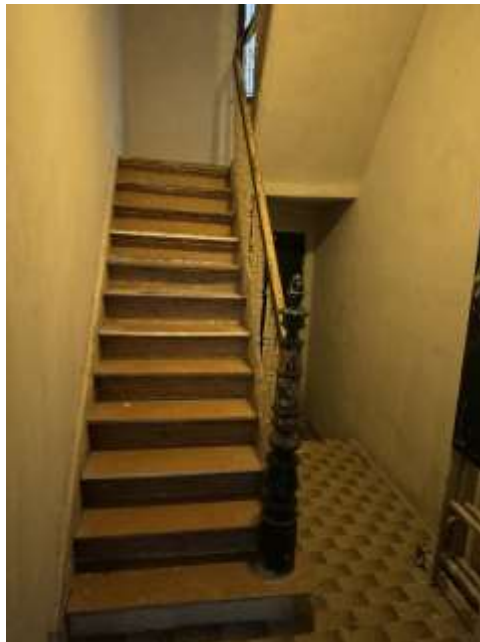


Bild 12: Innenansicht Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 22



Bild 13: Innenansicht Treppenhaus



Bild 14: Zugang zum Hof

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 22



Bild 15: Hofansicht



Bild 16: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 22



Bild 17: Innenansicht Treppenhaus



Bild 18: Innenansicht Kellerabgang

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 22



Bild 19: Innenansicht Keller



Bild 20: Innenansicht Keller

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 22



Bild 21: Innenansicht Keller



Bild 22: Innenansicht Keller

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 22



Bild 23: Innenansicht Treppenhaus



Bild 24: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 22



Bild 25: Innenansicht



Bild 26: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 22



Bild 27: Innenansicht



Bild 28: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 22



Bild 29: Innenansicht



Bild 30: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 22



Bild 31: Innenansicht Unterverteilung



Bild 32: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 22



Bild 33: Innenansicht



Bild 34: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 22



Bild 35: Innenansicht



Bild 36: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 22



Bild 37: Innenansicht



Bild 38: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 22



Bild 39: Innenansicht



Bild 40: Schadenbild

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 22



Bild 41: Innenansicht



Bild 42: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

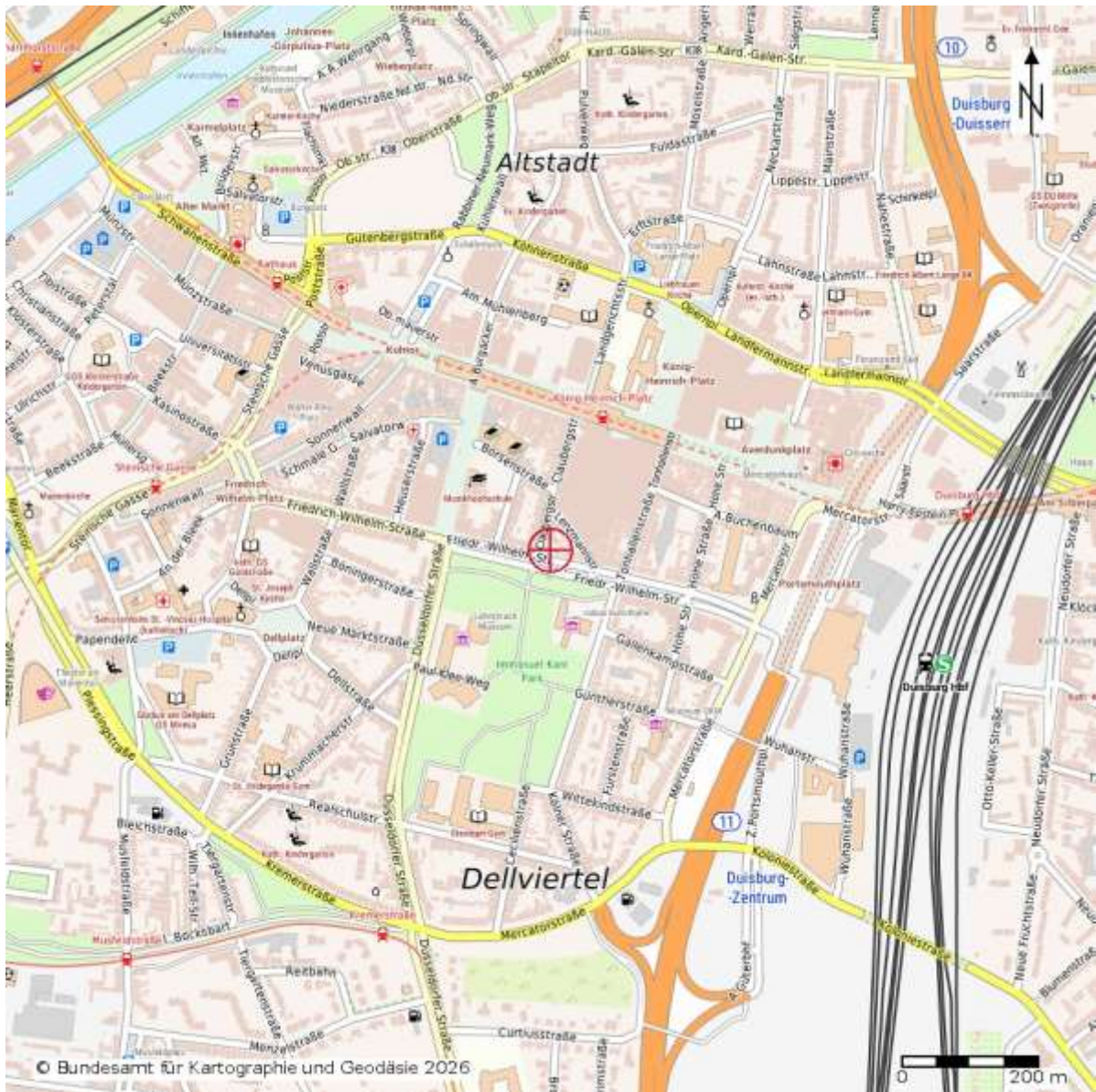
Seite 22 von 22



Innenansicht

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

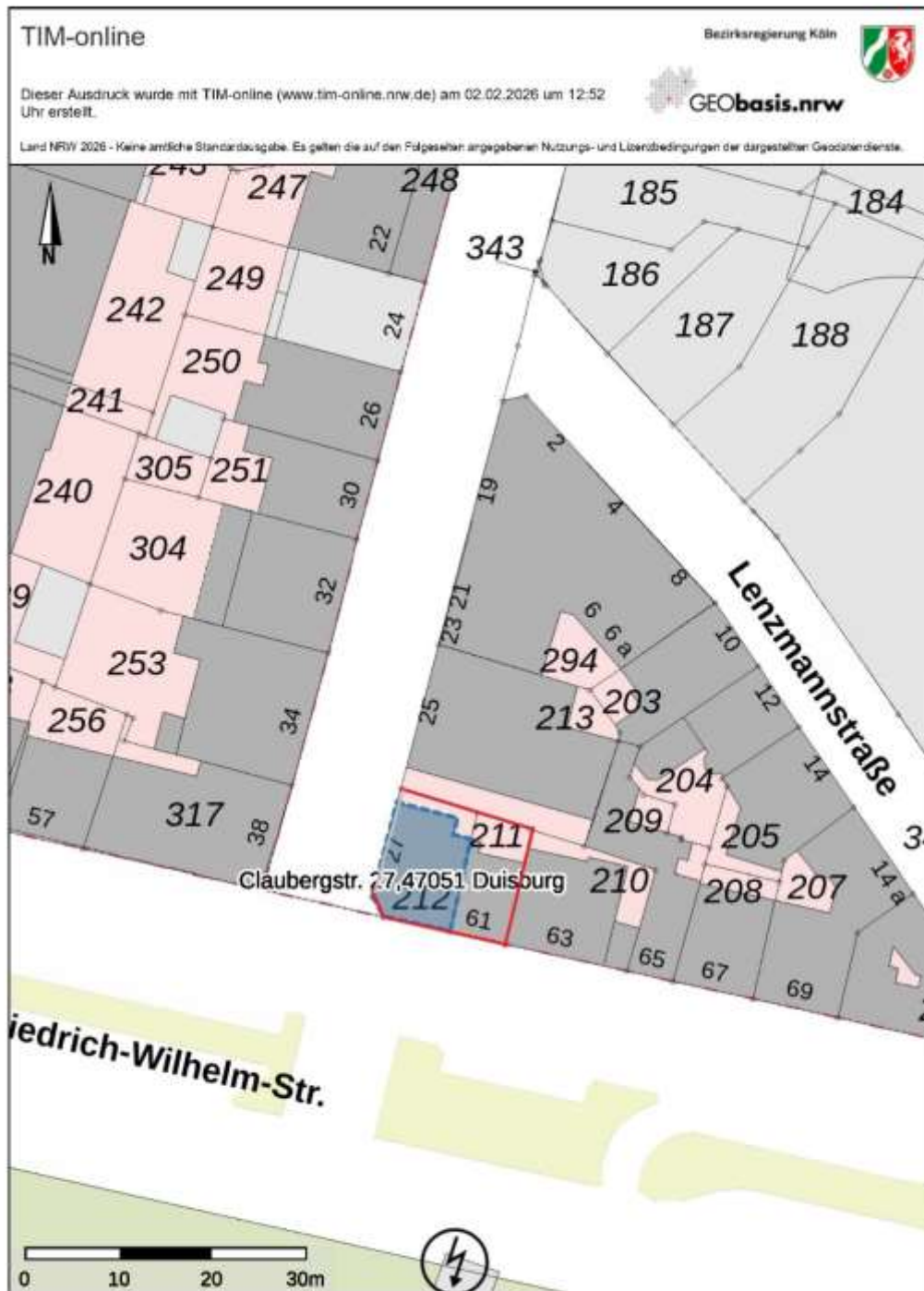
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

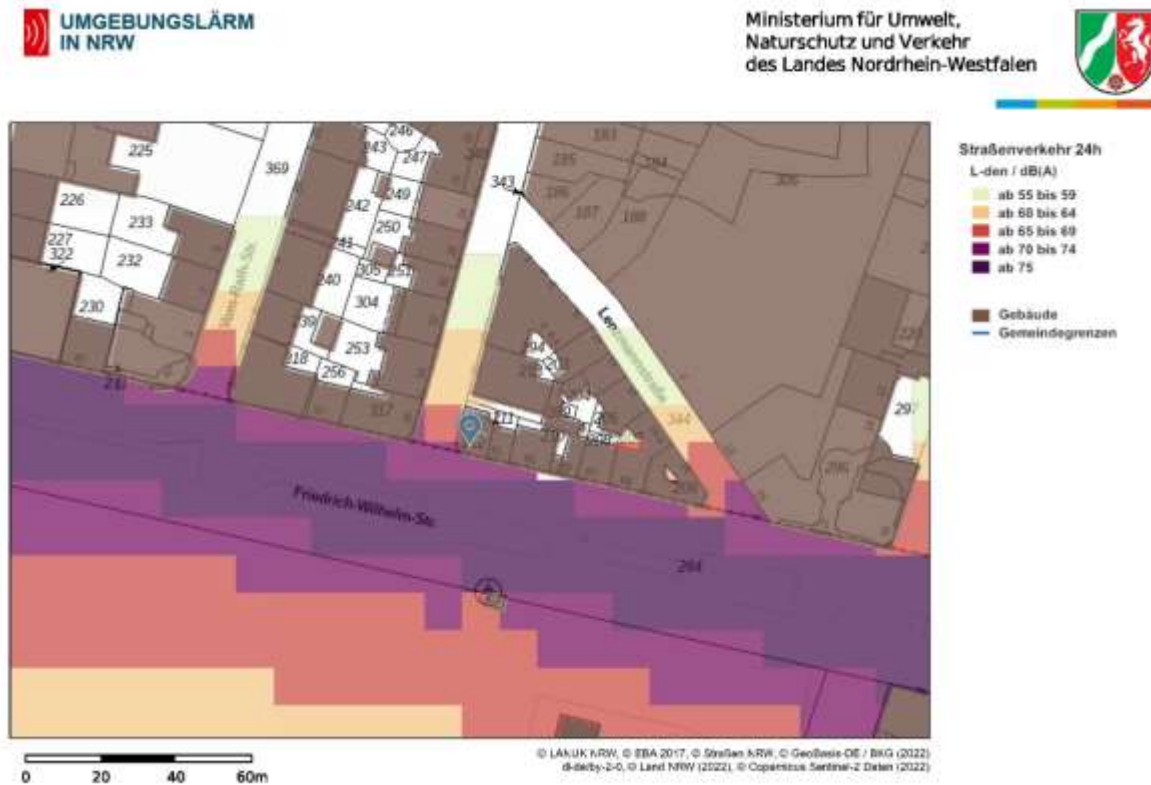
Seite 1 von 1



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

Anlage 4: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1

Bild 1: Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Anlage 5: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal>

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

Seite 1 von 1

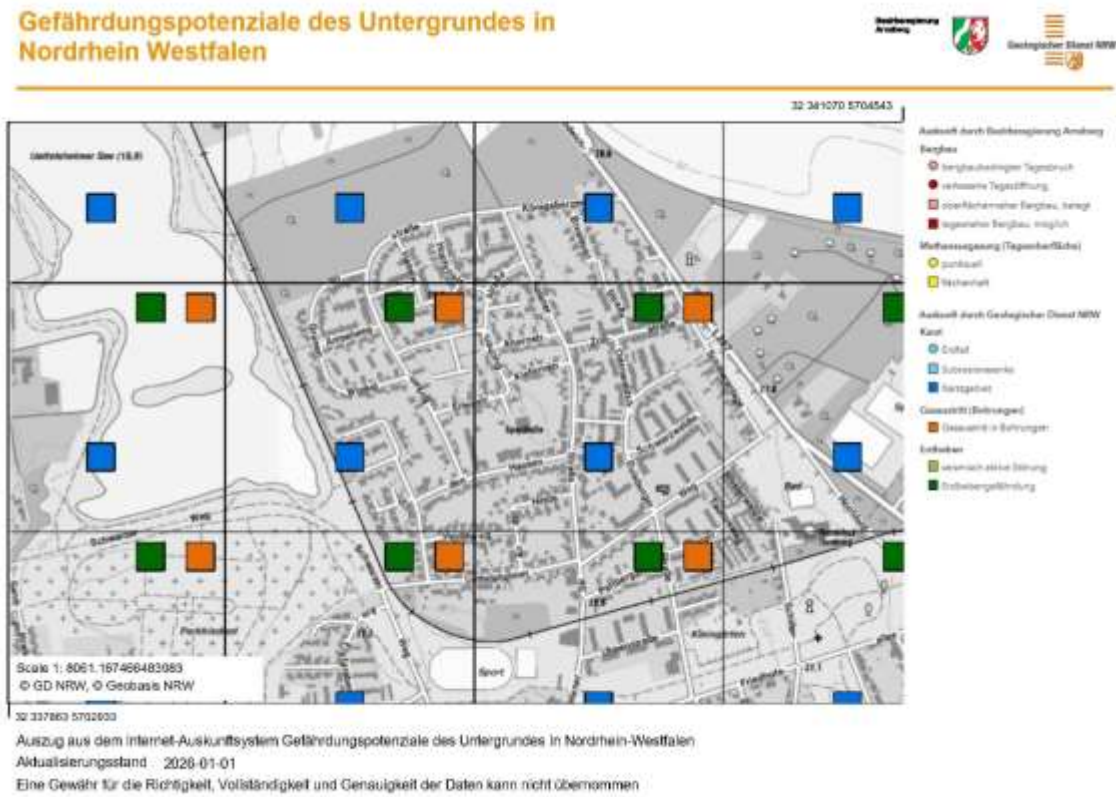


Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1



Legende

Flächennutzungsplan 2025

Planzeichenerläuterung

Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Bauflächen und Baugelände (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Außerbau
- AM (Autobahnmeierei)
- Brauerei
- DL (Dienstleistung / Verwaltung)
- Freizeit
- GH (Großflächige Einzelhandelsbetriebe)
 - BAU (Baumarkt) • NV (Nahversorgung)
 - BEK (Bekleidung) • SPW (Spielwaren)
 - GAR (Gartenmarkt) • ZOO (Zoomarkt)
 - MOE (Möbel) • NFD (Non-Food-Discounter)
- Hafen
- Hafen-DL (Hafendienstleistung)
- Klinik
- NV-Terminal (Terminal für den kombinierten Verkehr)
- Logistik
- Pflegeklinik
- Reisport
- Sport
- TP I (Technologiepark I)
- TP II / UNI (Technologiepark II / Universität)
- UNI (Universität)
- FH (Fachhochschule)
- ZOO

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