

# 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: 5. Oktober 2023  
Az.: 105 K 074-23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch** von **Hamborn, Blatt 8525** eingetragenen **1.250/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 209, Flurstück 69 in 47169 Duisburg, Hagedornstraße 6, Größe: 394 m<sup>2</sup>, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts nebst 1 Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
04.10.2023 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**8.000 €.**

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	WEG-Verwalter .....	7
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.1.1	Großräumige Lage .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
3.2	Beurteilung der Lage.....	10
3.3	Gestalt und Form .....	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
3.5	Privatrechtliche Situation .....	13
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	14
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>15</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	15
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	16
4.3	Nebengebäude.....	16
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	16
4.4	Außenanlagen.....	17
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts .....	17
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	17
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	17
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>

5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	19
5.2	Bodenwertermittlung .....	20
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	21
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>23</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	23
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>24</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem 1953 in Marxloh errichteten, beidseitig angebauten, viergeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Unterkellerung und rückseitig angeordneten Balkonen. Das Gebäude umfasst 8 Einheiten. Die ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss unterteilt sich gemäß Aufteilungsplan in Wohnküche, Schlafen, Flur, Bad und Balkon. Das gesamte Gebäude stand zum Stichtag bereits längerer Zeit leer. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

**Hinweis:**

**Es besteht für das gesamte Objekt eine durch die Stadt Duisburg erlassene vorläufige Nutzungsuntersagung nach § 58 Abs. 2 S. 2 BauO NRW, da gravierende Verstöße (insbesondere) gegen brandschutzrechtliche Vorgaben der BauO NRW festgestellt wurden.**

Baujahr:	1953 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	394 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 45 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	unbekannt
Wertermittlungsstichtag:	04.10.2023
Verkehrswert:	8.000 €
anteiliger Bodenwert:	8.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Hagedornstraße 6 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 8525, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 209, Flurstück 69 (394 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 05.09.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Xxx 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:	04.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	04.10.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde nur eine straßenseitige Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Ein Zugang zu dem leerstehenden Haus gelang nicht.

#### Hinweis

*Die Bewertung erfolgt nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsschäden oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten*

*zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.*

*Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 17.07.2023

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

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

Durch den Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

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

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 18.09.2023 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2023** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022) des Gutachterausschuss 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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem "**Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**", ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen

Wohnraumes vom 1. November 2021)

- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Vorläufige Nutzungsuntersagung der Stadt Duisburg** vom 03.09.2019

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

## 2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter: unbekannt

## 2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 05.09.2023 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) **Vorläufige Nutzungsuntersagung** nach § 58 Abs. 2 S. 2 BauO NRW der Stadt Duisburg mit Schreiben vom 03.09.2019. Das Schreiben wird dem Gericht zur Akte überlassen (vgl. Abschnitt 3.6.2).

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 19.09.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Das Anschreiben blieb ohne Reaktion.

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 507.802 Einwohnern (Stand 31.03.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 125.888 Einwohnern bei 24,8 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im September 2023 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % bzw. 5,7 %).

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 Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik die Plätze 70 und 64. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

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

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Wilfriedstraße (Linien 901NE 1)

901: Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Obermarxloh – Marxloh – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr

NE 1: DU-Neumühl – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – Stadtmitte – DU-Hbf Osteingang

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Nördlich der Duisburger Innenstadt gelegener Stadtteil. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 10 km. Die Hagedornstraße verläuft westlich zur Weseler Straße (B8).

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch eine überwiegend III-IV geschossige, geschlossene Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung.

Beeinträchtigungen:

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen wahrnehmbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Die Wohnlage in Marxloh ist einfach. Marxloh ist ein klassischer ehemaliger "Arbeiterstadtteil", wenn auch nahezu mit dem Erscheinungsbild einer Kleinstadt. Durch die umgebende Schwerindustrie wirtschaftlich erfolgreich, galt Marxloh noch in den siebziger Jahren als "Einkaufszentrum des Duisburger Nordens". Kennzeichen der Siedlungsstruktur sind die Geschäftshäuser im Zentrum Marxlohs (um das sog. „Pollmannkreuz“) und eine überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung mit vielen Gründerzeitgebäuden. Siedlungsteile des ehemaligen Werkswohnbaus prägen einige Straßenzüge in den Randbereichen. Im Bereich des östlich gelegenen "Jubiläumshains" bestimmt eine aufgelockerte Bebauung das Bild.

Mit 46,2 % der Gesamtfläche überwiegt die gewerblich-industrielle Nutzung. Der Anteil der Grün- und Wohnflächen im Stadtteil liegt nur bei 15,4 % bzw. 9,3 %. Marxloh ist zweiseitig von Werkgeländen der Schwerindustrie umschlossen und so vom Rhein abgeschnitten. Außerdem wird der Stadtteil durch die Duisburger Stadtautobahn A 59 sichtbar geteilt.

Durch Zuwanderung wendete die Bevölkerungsschrumpfung in Marxloh seit 2009 wieder in ein Wachstum. Innerhalb von 10 Jahren nahm die Bevölkerungszahl um über 20% (von 17.500 (2009) auf 21.143 Einwohner (2019)) zu. Gleichzeitig sank die Zahl deutscher Bewohner mit und ohne Zuwanderungsgeschichte an der Bevölkerung (auf unter 50% im Jahr 2015). Und in den letzten Jahren verlassen auch vermehrt Bewohner mit Zuwanderungsgeschichte/türkischen Wurzeln den Stadtteil.

Der Anteil der neu zugewanderten Menschen aus Bulgarien und Rumänien stieg in den letzten 10 Jahren auf ein Viertel der Stadtteilbevölkerung. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen, die aus Bulgarien oder Rumänien kommen, ist sehr viel höher (40%) und macht Marxloh heute zu einem jungen Stadtteil. Die Neuzuwanderer aus Südosteuropa haben meist schon im Herkunftsland am Rande der Gesellschaft gelebt, in armen, prekären Lebensverhältnissen, ohne oder mit geringer formeller Bildung. Dies erschwert deren Integrationsperspektive erheblich.

Hinzu kommt eine sehr hohe Fluktuation der Bevölkerung im Stadtteil, die im Jahr 2016 mit rund 50 % doppelt so hoch war wie in der Gesamtstadt. Deutsche und türkisch stämmige Bewohner ziehen weg. Und auch die Fluktuation der Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien selbst ist sehr hoch. Dies destabilisiert die Stadtteilentwicklung zusätzlich.

Heute haben 56% der Bewohner Marxlohs keinen deutschen Pass und 76% der Bewohner sind Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Ein Viertel der Stadtteilbevölkerung sind Deutsche ohne Migrationshintergrund. Der Stadtteil ist heute vor allem geprägt durch Bewohner mit türkischen Wurzeln, mit und ohne deutschen Pass, und Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien, die 26% der Bevölkerung im Stadtteil stellen. Aber auch Menschen aus Syrien und Polen stellen große Anteile. Insgesamt leben in Marxloh Menschen aus 92 verschiedenen Nationen.

Zunehmend überlagern sich in Marxloh eine demografische, eine ethnische und eine soziale Segregation: Der Stadtteil ist jung, der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund steigt und der Anteil von Menschen in hoch prekären Lebenslagen nimmt zu.

Die Arbeitslosendichte in Marxloh beläuft sich auf 14%, die Langzeitarbeitslosigkeit auf 42% und die SGB-II-Quote auf 36% (2019). Ein besonderer Beleg ist das hohe Maß an Kinderarmut. Insgesamt sind die Lebenslagen von etwa 71 % aller Kinder in Marxloh von Armut geprägt. Mehr als die Hälfte aller Kinder leben in Haushalten mit SGB II-Bezug. Schätzungen gehen davon aus, dass 18-21 % der unter 15-Jährigen in extremer Armut leben, ohne Anspruch auf Transferleistungen des SGB II.

Besonders schwer wiegen hierbei die Formen extremer Armut, die insbesondere bei Zuwanderern aus Südosteuropa vorzufinden sind. Sie sind in prekären Jobs im informellen Arbeitsmarkt tätig und haben häufig keine andere Möglichkeit, als über den Schattenwohnungsmarkt an eine Unterkunft zu gelangen. Aufgrund fehlender Ansprüche auf staatliche Unterstützung (z.B. SGB II und damit verbundener Leistungen wie Kosten der Unterkunft und Krankenversicherung) bestehen hier schwere Defizite im Rahmen der gesundheitlichen Grundversorgung, der Wohnsituation und der Bildung. Von diesen Entwicklungen sind insbesondere Kinder und Jugendliche betroffen.

In Marxloh, insbesondere auf der Hagedornstraße, sind erhebliche, strukturell bedingte Leerstände erkennbar.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 12,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 30 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 394 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

im Wesentlichen regelmäßige Grundstücksform mit einem aufstehenden Baukörper in südöstlicher Ausrichtung

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

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

Im Bereich des Bewertungsobjektes einspurig ausgebaut mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitig plattierten Gehwegen und einseitig angelegtem Parkstreifen. Straßenbeleuchtungseinrichtungen, Kanalisation und ein Baumbestand sind vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

weiteren Nachforschungen angestellt.

Gemäß dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW (<http://www.gdu.nrw.de/>) befindet sich das zu beurteilende Objekt in einem Gebiet mit folgendem Merkmal:

- Gasaustritt in Bohrungen

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 18.09.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

#### Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter [www.duisburg.de/handlungsempfehlungen](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann

#### **Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:**

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit) und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der

Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.

Anmerkung:

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

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Duisburg vom 12.07.2023 (AZ: 105 K 074-23). eingetragen am 17.07.2023

Anmerkung:

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

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

Herrschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

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 12.09.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

### 3.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich vorausgesetzt, es sei denn, es bestehen wie im vorliegenden Fall konkrete Hinweise auf Missstände.

**Hinweis:**

**Es besteht für das gesamte Objekt eine vorläufige Nutzungsuntersagung nach § 58 Abs. 2 S. 2 BauO NRW, da gravierende Verstöße (insbesondere) gegen brandschutzrechtliche Vorgaben der BauO NRW festgestellt wurden. Das entsprechende Schreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.**

Bietinteressenten wird empfohlen, diesbezüglich vor Vermögensdisposition Kontakt mit der zuständigen Fachabteilung der Stadt Duisburg aufzunehmen.

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

### 3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

### 3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus. Die Liegenschaft wurde 1990 aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt acht Sondereigentume.

Die gesamte Liegenschaft war zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

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

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	IV-geschossiges Mehrfamilienhaus beidseitig angebaut, Unterkellerung; Dachgeschoss augenscheinlich nicht ausgebaut
Baujahr:	1953 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	Straßenseitig ist der Sockelbereich mit Fliesen belegt, darüber besteht ein gestrichenes Wärmedämmverbundsystem

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt; Treppenhausfenster aus Holz mit Einscheibenverglasung

Hauseingang(sbereich):	Bautür; Klingeltafel (defekt)
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

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

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Graffiti-Schmierereien</li> <li>• Fassade mit Schmutzfahnen</li> <li>• Feuchtigkeitsmerkmale im Bereich der Eingangsüberdachung</li> <li>• Dachrinnen mit starkem Bewuchs</li> <li>• Beschädigte Klingelanlage</li> <li>• Beschädigte Außenfensterbänke</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine allgemeine Beurteilung ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich.

### 4.3 Nebengebäude

#### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine vorhanden.

## 4.4 Außenanlagen

### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Pflasterungen

## 4.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst 1 Kellerraum.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt ca. 45 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde anhand des in der Anlage beigefügten Aufteilungsplans auf Basis der WoFIV ermittelt.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume:  
Wohnküche, Schlafzimmer, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon

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

Besonnung/Belichtung: unbekannt

### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen;

Türen: nicht bekannt

sanitäre Installation: nicht bekannt

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

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

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Hausgeld und Rücklagen:	unbekannt

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

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

und

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt ( Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17---Mehrfamilienhäuser) **145 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	04.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	394 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>145,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	04.10.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 145,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,2	1,5	× 1,12	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	394	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	IV	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>162,40 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 162,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 394 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 63.985,60 € <b><u>rd. 64.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 insgesamt **64.000 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

##### E2

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

#### 5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.250/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	64.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	64.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.250/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.000,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 8.000,00 € <b><u>rd. 8.000,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 **8.000 €**.

## 6 Verkehrswert

Das Gebäude Hagedornstraße 6 stand zum Wertermittlungsstichtag bereits seit geraumer Zeit leer. Eine Ertragsfähigkeit des Wohnung scheidet zum Stichtag nicht mehr gegeben. Eine Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes bzw. der gegenständlichen Wohnung erscheint derzeit unwirtschaftlich. Vor dem Hintergrund der hohen strukturell bedingten Leerstandsquote und sozialer Probleme in Marxloh stehen Modernisierungskosten einerseits und nach Modernisierung erzielbare Mieten andererseits in einem Missverhältnis. Die strukturellen Leerstände im Umfeld der Liegenschaft stützen diese Annahme.

Die Marktgängigkeit vergleichbarer Sondereigentume ist sehr gering. Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist hier in der Regel nicht mehr gegeben. Der Verkehrswert orientiert sich am Bodenwert der Liegenschaft, der in der Verkehrswertermittlung als unvergänglich angenommen wird.

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.

Aufgrund der kaum gegebenen Marktfähigkeit des zu bewertenden Sondereigentums orientiert sich der Unterzeichner nur am anteiligen Bodenwert des Sondereigentums.

Der **anteilige Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **8.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1.250/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Hagedornstraße 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst 1 Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	8525	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	209	69

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2023 mit rd.

**8.000 €**

**in Worten: achttausend Euro**

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 05. Oktober 2023



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingang

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 5: Schadensbild



Bild 6: Schadensbild

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



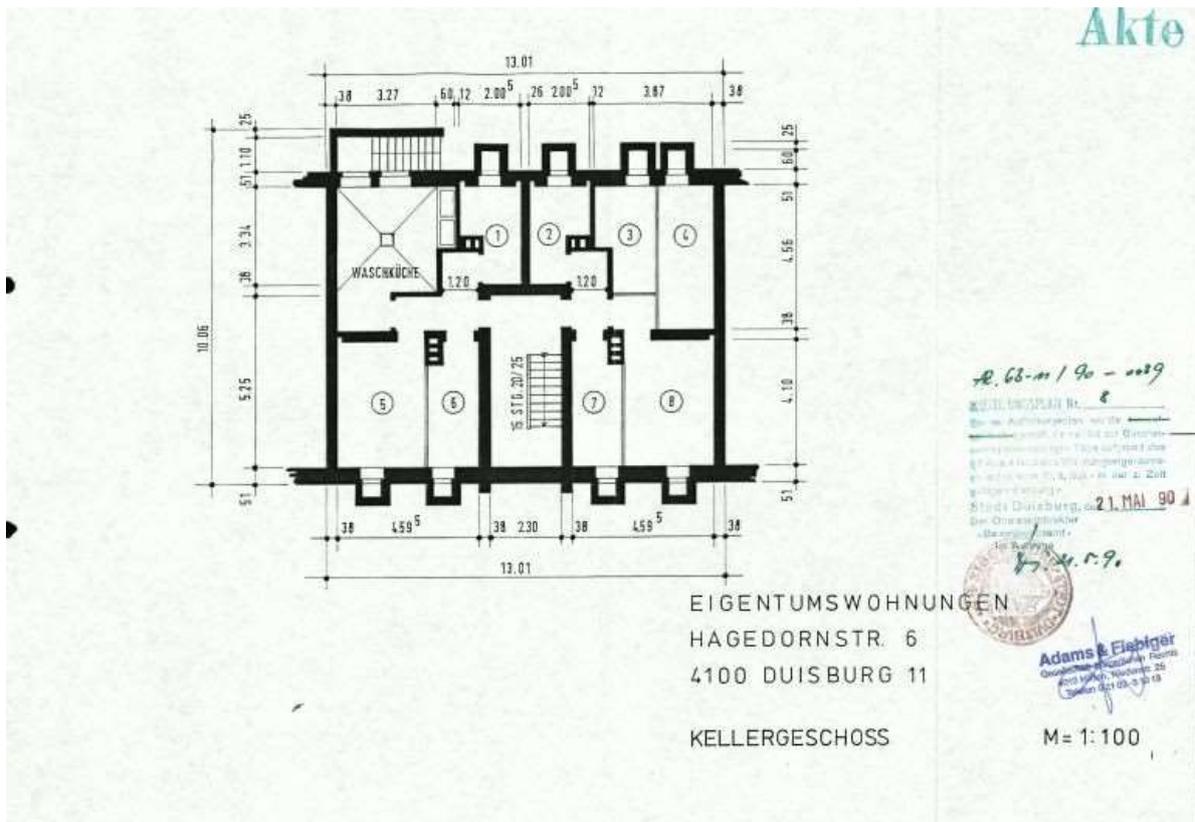
Bild 7: Schadensbild



Bild 8: Schadensbild

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

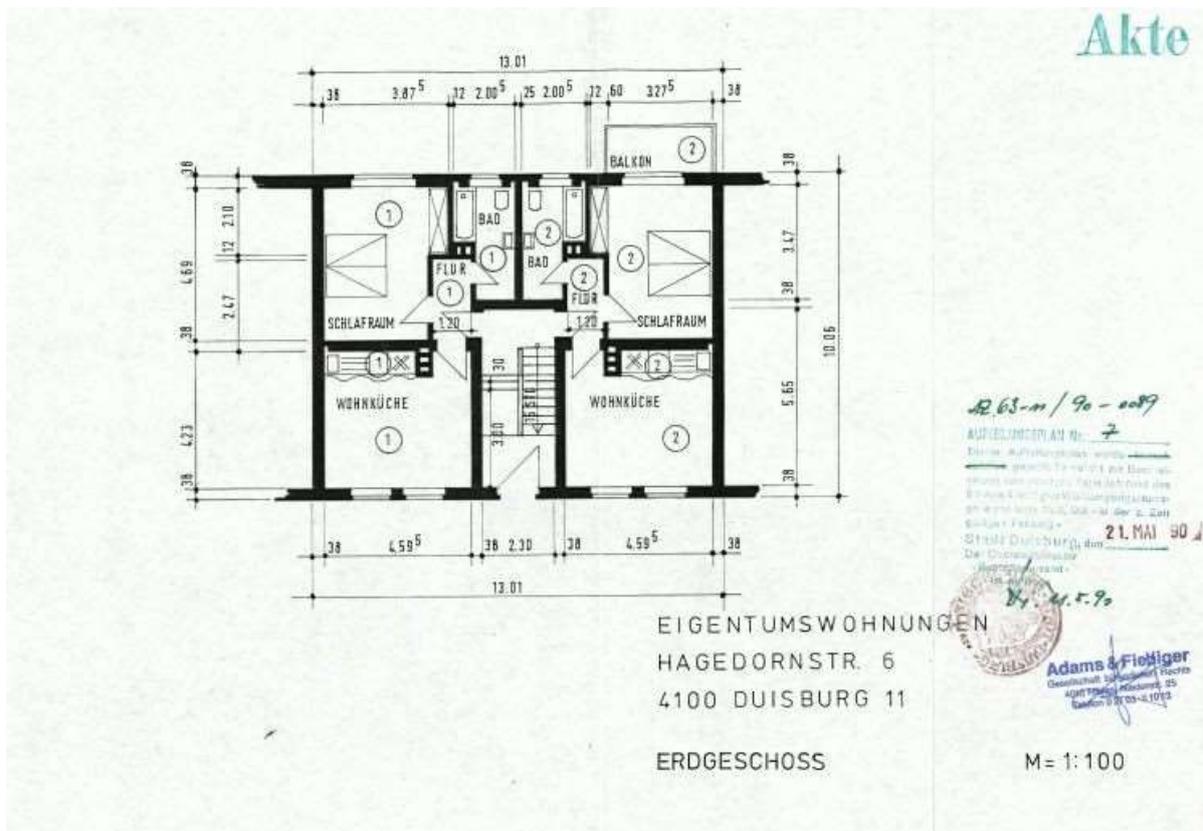
Seite 1 von 2



Kellergeschoss Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 2



Erdgeschoss SE Nr. 2 Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1

