

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: 02. April 2024
Az.: 105 K 087-23

GUTACHTEN

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

**Brachland genutzte und mit einem ehemaligen Krankenhausgebäude
bebaute Grundstück
in 47167 Duisburg, Barbarastraße 68, 72; Schroerstraße 2;
Ursula-Wölfel-Straße**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.12.2023 ermittelt mit rd.

2.840.000 €.

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

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	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Topografie	11
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	12
3.5	Privatrechtliche Situation	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.6.2	Bauplanungsrecht	15
3.6.3	Weitere künftige Entwicklung	16
3.6.4	Bauordnungsrecht.....	17
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	19
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	19
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	20
4.2	Bauzahlen	20
4.3	Nebengebäude.....	20
4.4	Außenanlagen.....	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.1.1	Zu den herangezogenen Verfahren	22
5.1.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
5.2	Bodenwertermittlung	23
5.3	Vergleichswertermittlung	26
5.3.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	26
6	Verkehrswert	27
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28

8	Verzeichnis der Anlagen	29
----------	--------------------------------------	-----------

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein brachliegendes, überwiegend unbebautes Grundstück im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn zwischen der Schroerstraße und der Gartenstraße. Im nordwestlichen Teil des Grundstücks befinden sich III bzw. I-geschossige bauliche Anlagen eines ehemaligen Krankenhauses (u. a. Schwesternheim) des unmittelbar angrenzenden leerstehenden St. Barbara-Hospitals.
Baujahr der baulichen Anlagen:	1962/63 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	16.115 m ²
Mietverhältnisse:	keine
Herrschvermerke:	keine Eintragungen
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassungsverpflichtung hinsichtlich der Nutzung zum Zwecke der Prostitution, zum Betreiben von Sex-Shops, Sex-Kinos oder anderen artverwandten Betrieben sowie der Nutzung durch Spielhallen, Automatenräumen und Wettbüros) für die Stadt Duisburg
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge gezahlt; sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.
Wertermittlungstichtag:	20.12.2023
Bodenwert:	3.330.000 €
Freilegungskosten:	489.600 €
Verkehrswert (gerundet):	2.840.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem abrisssreifen ehemaligen Krankenhausgebäude.
Objektadresse:	Barbarastraße 68, 72; Schroerstraße 2; Ursula-Wölfel-Straße 47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 1385, lfd. Nr. 9
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 22, Flurstück 801, zu bewertende Fläche 16.115 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 30.11.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
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.
Wertermittlungstichtag:	20.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	20.12.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tag der Ortsbesichtigung:	20.12.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, eine Inaugenscheinnahme des Geländes sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 105 K 087-23) vom 29.11.2023 • Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 1385 (Amtlicher Ausdruck vom 28.09.2023) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 04.12.2023 (www.tim-online.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 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) • 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 Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/) • Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungsärmkartierung – (https://www.geoportal.nrw/themenkarten) • Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Ortsbaurecht, Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation • Städtebaulicher Vertrag (Stadt Duisburg/WBD-AöR) über Erschließungsleistungen vom 18./19.09.2019 • Digitale Bauakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen) • Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch xxxxxx 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 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 29.11.2023 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 mehr geführt. Das Mietverhältnis war zu Stichtag gekündigt und die Mieter befanden sich im Auszug.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 05.12.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand 31.12.2023) 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 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Dezember 2023 rd. 12,5 % 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 verkehrstechnische Anbindung des Wertermittlungsgrundstücks an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist wie folgt gegeben und kann als gut bewertet werden.

Kreisstraßen

K 10 (Amsterdamer Str./Gartenstr./Wiener Str.) unmittelbar angrenzend

K 35 (Obermarxloher Straße) in ca. 230 m

Autobahnanschlüsse:

- A 42 – AS Duisburg-Neumühl in 1,3 km Entfernung
- A 59 – Kreuz Duisburg-Nord in ca. 2,9 km Entfernung
- A 3 – Kreuz Oberhausen-West in ca. 3,7 km Entfernung

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10 km Entfernung

Flughafen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in etwa 30 km Entfernung, der Airport Weeze ist in ca. 59 km zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Duisburg wird überwiegend von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) betrieben.

Folgende ÖPNV-Verbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Wertermittlungsgrundstück:

- Haltestelle "Barbarastraße"

DVG-Linie 908 (DU-Hamborn – Obermarxloh – DU-Neumühl – OB-Buschhausen – OB-Sterkrade)

- Haltestelle "Gartenstraße"

DVG-Linie 909 (DU-Obermeiderich – Meiderich – Beeck – Hamborn – Marxloh – Röttgersbach – Neumühl – DU-Obermeiderich)

DVG-Linie 910 (DU-Obermeiderich – Neumühl – Obermarxloh – Marxloh – Hamborn – DU-Meiderich)

- Haltestelle "Konrad-Adenauer-Ring"
DVG-Linie 909 (DU-Obermeiderich – Meiderich – Beeck – Hamborn – Marxloh – Röttgersbach – Neumühl – DU-Obermeiderich)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt zwischen der Schroerstraße und der Gartenstraße im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude des ehemaligen St. Barbara-Hospitals.

Das Grundstück ist Bestandteil eines größeren, in der Entwicklung befindlichen Areals. Neben dem gegenständlichen Grundstück besteht vor dem Zwangsversteigerungsgericht auch ein Parallelverfahren hinsichtlich der restlichen Flächen des ehemaligen Santa Barbara Hospitals.

Der Ortsteil Neumühl hat eine Fläche von 4,73 km² und grenzt im Norden an die Kleine Emscher, im Osten an die A3 bzw. die Nachbarstadt Oberhausen, im Süden an die A42 (Emscher-schnellweg) bzw. den Ortsteil Mittelmeiderich und im Westen übergangslos an die Ortsteile Alt-Hamborn und Obermarxloh. Der Stadtbezirk Hamborn ist mit 77.520 Einwohnern der drittgrößte Stadtbezirk Duisburgs und weist mit 28.097 Nichtdeutschen einen Ausländeranteil von 36,2 % auf. Der Ortsteil Neumühl ist mit 18.244 Einwohnern der zweitgrößte der fünf Ortsteile des Stadtbezirks Hamborn und liegt mit einem Ausländeranteil von 21,5 % unter dem Gesamtanteil der Stadt Duisburg von 25,2 %. (Stand: 31.12.2023).

Mit dem ca. 750 m entfernten Nebenzentrum "Lehrerstraße" und der Fußgängerzone "Holtener Straße" mit Marktplatz sind in Neumühl Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Auch die medizinische Versorgung und das Bildungsangebot sind durch Ärzte, Schulen und Kindergärten gesichert.

Als Naherholungsgebiete dienen zum einen der ca. 1,2 km bzw. 1,7 km entfernte Freizeit- und Sportpark Neumühl (Iltispark), der Neumühler "Heinrich-Hamacher-Sportpark" sowie die umliegenden Naherholungsgebiete wie das Gebiet "Mattlerbusch" im nördlich angrenzenden Ortsteil Röttgersbach. Der südwestlich gelegene Landschaftspark Duisburg-Nord ist in ca. 2,6 km erreichbar.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird durch das ehemalige und derzeit leerstehende "St. Barbara-Hospital", ein Altenheim neueren Baujahres sowie eine denkmalgeschützte Zechenhaussiedlung geprägt.

Beeinträchtigungen:

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Der Umgebungslärm im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks beträgt im Durchschnitt für den Straßenverkehr (24 h) in den Bereichen

Schroerstraße

L-den > 55... <= 60 dB(A) und

Gartenstraße

L-den > 60... <= 65 dB(A)

L-den > 65... <= 70 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 21.03.2024)

(Anlage 5)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

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

Danach ist die Wohnlage "mittel" wie folgt definiert:

"Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren."

(Anlage 6)

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Annähernd rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper im nordwestlichen Grundstücksbereich.

Straßenfronten:

Schroerstraße ca. 150 m

Gartenstraße ca. 153 m

mittlere Tiefe: ca. 106 m

Grundstück Größe:

Flurst. Nr.: 801 16.115 m²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben und mit einem Bauzaun eingefriedet.

Neben den noch vorhandenen baulichen Anlagen des leerstehenden ehemaligen Krankenhausgebäudes im nordwestlichen Grundstücksbereich weist das Grundstück entlang der Schroerstraße noch eine mit Betonsteinpflaster befestigte Stellplatzfläche auf. Das übrige Grundstück liegt brach und ist mit erheblichem Wildwuchs bewachsen.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:

Die "äußere" Erschließung des Grundstücks erfolgt sowohl über die Schroerstraße im Norden des Grundstücks als auch über die südlich gelegene Gartenstraße.

Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene "innere Erschließung" über die "Planstraßen 4, 5, 6 und 7" ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Straßenart:

Schroerstraße

öffentliche Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr

Gartenstraße

öffentliche Straße mit deutlichem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

Schroerstraße

asphaltierte Fahrbahn;
beidseitig angelegte gepflasterte bzw. plattierte Gehwegflächen;
Kanalisation und Beleuchtung;
einseitig bestehender großkroniger Baumbestand als Straßenbegleitgrün.

Die Schroerstraße weist erhebliche Beschädigungen der Fahrbahndecke auf.

Gartenstraße

asphaltierte Richtungsfahrbahnen;
beidseitig angelegte, mit Betonsteinpflaster befestigte Gehweg- und Radwegflächen;
Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen;
einseitig bestehender großkroniger Baumbestand als Straßenbegleitgrün.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

- Gasaustritt in Bohrungen

(Anlage 7)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 19.12.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Für das Flurstück 801 besteht 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 **kein konkreter** Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es liegen jedoch Ergebnisse einer Untersuchung einer ehemaligen Kinderspielfläche vor. Es wurde in diesem Bereich eine Auffüllung mit erhöhten Schwermetallgehalten erbohrt.

Das Flurstück 801 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara". Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden Untersuchungen durchgeführt, um im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Gebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Schutzzgutes Boden gewährleisten zu können. Zu diesem Zweck wurde ein Bodenmanagementkonzept erstellt, welches den Umgang mit belasteten Böden und Auffüllungen sowie die Sanierung der Schwermetallbelastungen regelt, sowie die Anforderungen an den zukünftigen Oberboden beschreibt.

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.

Das Flurstück 801 liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

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.

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 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.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

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 Auszug vom 28.09.2023 des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 1385 vor. Hiernach besteht in Abteilung II bzgl. des Wertermittlungsgrundstücks folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassungsverpflichtung hinsichtlich der Nutzung zum Zwecke der Prostitution, zum Betreiben von Sex-Shops, Sex-Kinos oder anderen artverwandten Betrieben sowie der Nutzung durch Spielhallen, Automatenräumen und Wettbüros) für die Stadt Duisburg.

Bezug: Bewilligung vom 15.06.2016 (UR-Nr. 362/2016, xxxxxxxxxx). Eingetragen am 29.03.2017.

ist mit den betroffenen Grundstücken von Hamborn Blatt 15556 hierher übertragen am 13.03.2018.

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.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke 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 Wertermittlungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 05.12.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Durch den Unterzeichner wurde die Denkmalliste (Bau-, Bodendenkmäler, Denkmalbereiche) der Stadt Duisburg unter <https://opendata-duisburg.de/dataset/denkmalliste> am 22.03.2024 abgerufen. Danach ist das Wertermittlungsgrundstück nicht in der Denkmalliste eingetragen, allerdings grenzt es unmittelbar an eine denkmalgeschützte Siedlung.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbauflächen (W)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt.

Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

(Anlage 8)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 15.10.2020 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1244 -Neumühl-St. Barbara- der Stadt Duisburg.

Dieser enthält für das Grundstück folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen mit Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) sowie öffentliche Verkehrsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich -) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

WA 2.2	= Allgemeines Wohngebiet
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,6	= Grundflächenzahl (GRZ)
o	= offene Bauweise
FD	= Flachdach (Dachneigung ≤ 5°)
GH max. 39,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

WA 2.3	= Allgemeines Wohngebiet
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,6	= Grundflächenzahl (GRZ)
o	= offene Bauweise
FD	= Flachdach (Dachneigung ≤ 5°)
GH max. 39,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

WA 3.2	= Allgemeines Wohngebiet
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
FD	= Flachdach (Dachneigung ≤ 5°)
GH max. 39,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

WA 3.3	= Allgemeines Wohngebiet
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
GH max. 45,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
WA 4.2	= Allgemeines Wohngebiet
IV-V	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,6	= Grundflächenzahl (GRZ)
2,5	= Geschossflächenzahl (GFZ)
g	= geschlossene Bauweise
FD	= Flachdach (Dachneigung $\leq 5^\circ$)
GH max. 45,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
WA 4.3	= Allgemeines Wohngebiet
IV-V	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,6	= Grundflächenzahl (GRZ)
2,5	= Geschossflächenzahl (GFZ)
g	= geschlossene Bauweise
FD	= Flachdach (Dachneigung $\leq 5^\circ$)
GH max. 45,0 m	= maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Darüber hinaus bestehen weitere textliche Festsetzungen.

(Anlage 9)

Weitere Einzelheiten zum B-Plan (Begründung, Umweltbericht, Zusammenfassende Erklärung) können dem Geoportal der Stadt Duisburg entnommen werden. Bietinteressenten wird empfohlen, sich hierzu vor Vermögensdisposition ausführlich auseinanderzusetzen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsgrundstück weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umliegung [§§ 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 erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauplänen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Vorschriften wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Hierzu gehört insbesondere der Entwicklungszustand gemäß § 5 ImmoWertV.

Unter Entwicklungszustand i. S. d. ImmoWertV versteht man die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand als **teilweise erschlossenes ungeordnetes Rohbauland** (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV) für ein Wohngebiet.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 14.12.2023 ist der Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen Barbarastraße, Schroerstraße, Ursula-Wölfel-Straße und Gartenstraße bzgl. des Flurstücks 801 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) ist ebenfalls gezahlt.

Sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

Weiterer Hinweis:

Es besteht ein städtebaulicher Vertrag über Erschließungsleistungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch über die Herstellung von sieben Erschließungsanlagen in Duisburg-Neumühl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1244 – Neumühl "St. Barbara" zwischen der Stadt Duisburg und den Wirtschaftsbetrieben Duisburg – Anstalt des öffentlichen Rechts

(WBD – AöR) und einem Erschließungsträger (im dem durch die Stadt Duisburg überlassenen vorliegenden Vertrag ist der Name des Erschließungsträgers geschwärzt).

Auszüge:

Nach dem Vertrag beabsichtigt der Erschließungsträger im Ortsteil Neumühl einen Bereich zwischen der Basten-, Dörnberg-, Garten, Obermarxloher-, Schroer- und Barbarastraße mit Wohnhäusern (ca. 391 Wohnungseinheiten) und den erforderlichen Stellplätzen zu bebauen.

Entlang der Gartenstraße werden vier- und fünfgeschossige Gebäude entstehen. Im weiteren Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung vorherrschen.

....

“Das Erschließungsgebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1244 – Neumühl ”St. Barbara“.

Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass nach der Investitionsplanung der Stadt und der WBD – AöR die Herstellung der für die Bebauung notwendigen Erschließungs- und Abwasseranlagen in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist. Mit dem Bau der Häuser will der Erschließungsträger jedoch kurzfristig beginnen.

Der Erschließungsträger hat deshalb der Stadt und den WBD – AöR angeboten, die für die Erschließung notwendigen Erschließungsanlagen und die Abwasseranlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages herzustellen.

Eine zügige Erschließung liegt im Interesse aller Vertragsparteien.

Zur Sicherung und Finanzierung der Erschließung wird dieser Vertrag geschlossen.”

“ § 1 Gegenstand des Vertrages

1.1 Die Stadt und die WBD – AöR übertragen nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Herstellung der im beigefügten Übersichtplan, Anlage 1 des Vertrages, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rot gekennzeichneten Erschließungsanlagen mit den Abwasseranlagen auf den Erschließungsträger.

1.2 Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 122 – Neumühl ”St. Barbara“ genannten Maßnahmen:

§ 6 Altlasten

§ 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

§ 8 Artenschutz.

1.3 Der Erschließungsträger führt alle Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung bis zum 31.12.2024 durch.”

Bei der Frage, inwieweit dieser Vertrag auch für einen neuen Grundstückseigentümer Gültigkeit besitzt, handelt es sich um eine Rechtsfrage. Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens wird dringend empfohlen, diese Rechtsfrage mit der Stadt Duisburg im Vorfeld einer Vermögensdisposition zu klären.

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 im nordwestlichen Bereich mit einem IV-geschossigen und einem eingeschossigen abbruchreifen Gebäude bebaut. Es handelt sich um ein ehemaliges Krankenhausgebäude (u. a. Schwesternwohnheim) als Nebengebäude des St. Barbara-Hospitals.

Die baulichen Anlagen standen zum Wertermittlungstichtag leer. Die zuletzt im Gebäude Schroerstraße 2 genutzte Arztpraxis war zum Stichtag gekündigt. Die Mieter befanden sich in der Auszugsphase.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen sind anhand der vorhandenen und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Ehemaliges Schwesterwohnheim Barbarastr. 68, 72 (III-geschossig)

Bebaute Fläche:	ca. 409 m ²
Geschossfläche:	ca. 1.516 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):	ca. 11.278 m ³

Anbau Schroerstr. 2 (I-geschossig)

Bebaute Fläche:	ca. 219 m ²
Geschossfläche:	ca. 219 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI)	ca. 1.117 m ³

4.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (überwiegend durch provisorischen Bauzaun)

Neben den noch vorhandenen baulichen Anlagen des leerstehenden ehemaligen Krankenhausgebäudes im nordwestlichen Grundstücksbereich weist das Grundstück entlang der Schroerstraße noch eine mit Betonsteinpflaster befestigte Stellplatzfläche auf. Das übrige Grundstück liegt brach und ist mit erheblichem Wildwuchs bewachsen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.1.1 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: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter

Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa 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 Wertermittlungstichtag 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

Für das ehemalige Krankenhausgelände wurde bisher durch den Gutachterausschuss in der Stadt Duisburg kein eigener Bodenrichtwert ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 20420 (Rügenstr. Höhe Hs. Nr. 23 – Mehrfamilienhäuser) **185 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-VIII
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	20.12.2023
Entwicklungsstufe	=	ungeordnetes Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
durchschn. Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-V
Grundstücksfläche (f)	=	16.115 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.12.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Zone Nr. 20420 (Rügenstr.	vergleichbar	× 1,00	E2

	Höhe Hs. Nr. 23 - Mehrfamilienhäuser			
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 185,00 €/m²	
GFZ	1,0	2,0	× 1,45	E4
Fläche (m²)	keine Angabe	16.115	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	ungeordnetes Rohbauland	× 1,00	
Zahl der Vollgeschosse	II-VIII	II-V	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 268,25 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (0,00 €/m² x 1,0)			– 0,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt – 0,00 €/m²				
Zu-/Abschläge			+ 0,00 €/m²	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			= 268,25 €/m²	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“			Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)	– 26,83 €/m²		
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	= 241,42 €/m²		
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 2$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 4,00$ %	× 0,925		E20
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 223,32 €/m²		
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 2$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 4,00$ %	× 0,925		E21
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 206,57 €/m²		
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 0$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 4,00$ %	× 1,000		
relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	= 206,57 €/m²		

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	206,57 €/m ²	
Fläche	× 16.115 m ²	
Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	= 3.328.875,55 € rd. 3.330.000,00 €	

Der **Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 insgesamt **3.330.000 €**.

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 Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

E4

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Die zukünftige bauliche Ausnutzung des Grundstücks wurde grob überschlägig aus dem Bebauungsplan ermittelt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,00	1,45
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,45

E20

Die Wartezeit bis zur Zulässigkeit einer baulichen und sonstigen Nutzung ist ein wesentlich wertbestimmendes Merkmal für das werdende Bauland.

Bis zur Sicherung der Erschließung sind bauliche Vorhaben noch nicht zulässig. Es entstehen – trotz i.d.R. steigender Bodenwerte – Zinsverluste für das in den Grunderwerb investierte Kapital.

Der Preis/Wert für den Erwerb des Grundstücks ist deshalb über die geschätzte Wartezeit n bis zur Sicherung der Erschließung (d. h. dem Beginn der baulichen Nutzbarkeit) abzuzinsen.

5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (hier: Freilegungskosten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.330.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.330.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.330.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	489.600,00 €
Vergleichswert	=	2.840.400,00 €
	rd.	2.840.000,00 €

5.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten (-576.000,00 € x 0,85)	-489.600,00 €
- Rodungsaufwand des Geländes - 80.000,00 € - Freilegungsaufwand der noch vorhandenen baulichen Anlagen - 496.000,00 €	
Summe	-489.600,00 €

Aufgrund der Wartezeit bis zur endgültigen Baureife sind die Gesamtkosten abzuzinsen.

Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n) = \text{rd. } 0,85$

(n = 4 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %)

Die Höhe der Abrisskosten liegt laut Angaben in der Fachliteratur in der Regel in einer Bandbreite von 30 bis 40 EUR/m³ inklusive Abfuhr und Entsorgung (Quelle: Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr, Grundstücksmarktbericht 2022, Seite 27).

Die Recherche bei entsprechenden Fachfirmen ergab jedoch teilweise sehr widersprüchliche Abrisskosten. Dies wird insbesondere damit begründet, dass eine pauschale Kostenangabe heutzutage kaum noch möglich ist. So spielen insbesondere folgende Faktoren eine zunehmende Rolle bei der Höhe der Abrisskosten:

- örtliche Straßengegebenheiten (enge Straßen müssen unter Umständen zeitweise ganz gesperrt werden)
- Nachbarbebauung (muss unter Umständen abgestützt werden)
- Möglichkeit des maschinellen Abbruchs (gegenüber einem manuellen Abbruch wesentlich kostengünstiger)
- Entsorgung (z.B. kostenintensive Entsorgung von schadstoffbelasteten Stoffen, eventuelle Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung)
- Entfernung zu Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien)

Die genannten Punkte stellen nur einige Einflussfaktoren dar, an denen jedoch deutlich wird, dass ein Ansatz für Abrisskosten hier nur grob überschlägig erfolgen kann.

Bietinteressenten wird empfohlen, die Abrisskosten vor Vermögensdisposition konkret kalkulieren zu lassen.

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.840.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Brachland genutzte und mit einem ehemaligen Krankenhausgebäude bebaute Grundstück in 47167 Duisburg, Barbarastraße 68, 72; Schroerstraße 2; Ursula-Wölfel-Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	1385	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	22	801

wird mit dem Entwicklungszustand „Rohbauland“ i. S. d. § 3 Abs. 3 ImmoWertV im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein zu Wohnzwecken nutzbares Grundstück

zum Wertermittlungstichtag 20.12.2023 mit rd.

2.840.000 €

in Worten: zwei Millionen achthundertvierzigtausend 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 02. April 2024



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

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks
- Anlage 4: Schrägluftbild mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks
- Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 6: Auszug aus der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg
- Anlage 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 21



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 21



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 21



Bild 5: Umgebungsbebauung



Bild 6: Zufahrtsbereich Parkflächen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 21



Bild 7: Parkflächen



Bild 8: Parkflächen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 21



Bild 9: Rückansicht Detailansicht



Bild 10: Rückansicht Detailansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 21



Bild 11: Parkflächen



Bild 12: Zugangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 21



Bild 13: Giebelansicht



Bild 14: 2. OG Schroerstr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 21



Bild 15: 2. OG Schroerstr. 2



Bild 16: 2. OG Schroerstr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 21



Bild 17: 2. OG Schroerstr. 2



Bild 18: 2. OG Schroerstr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 21



Bild 19: 2. OG Schroerstr. 2



Bild 20: 2. OG Schroerstr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 21



Bild 21: Treppenhaus



Bild 22: Fahrstuhl

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 21



Bild 23: Schroerstr. 2



Bild 24: Schroerstr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 21



Bild 25: Schroerstr. 2



Bild 26: Schroerstr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 21



Bild 27: Schroerstr. 2



Bild 28: Schroerstr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 21



Bild 29: Schroerstr. 2



Bild 30: Schroerstr. 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 21



Bild 31: Schroerstr. 2



Bild 32: Schroerstr. 2, Erdgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 21



Bild 33: Schroerstr. 2, Erdgeschoss



Bild 34: Schroerstr. 2, Erdgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 21



Bild 35: Schroerstr. 2, Erdgeschoss



Bild 36: Schroerstr. 2, 1. Obergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 21



Bild 37: Schroerstr. 2, 1. Obergeschoss



Bild 38: Schroerstr. 2, 1. Obergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 21



Bild 39: Schroerstr. 2, 1. Obergeschoss



Bild 40: Schroerstr. 2, 1. Obergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 21



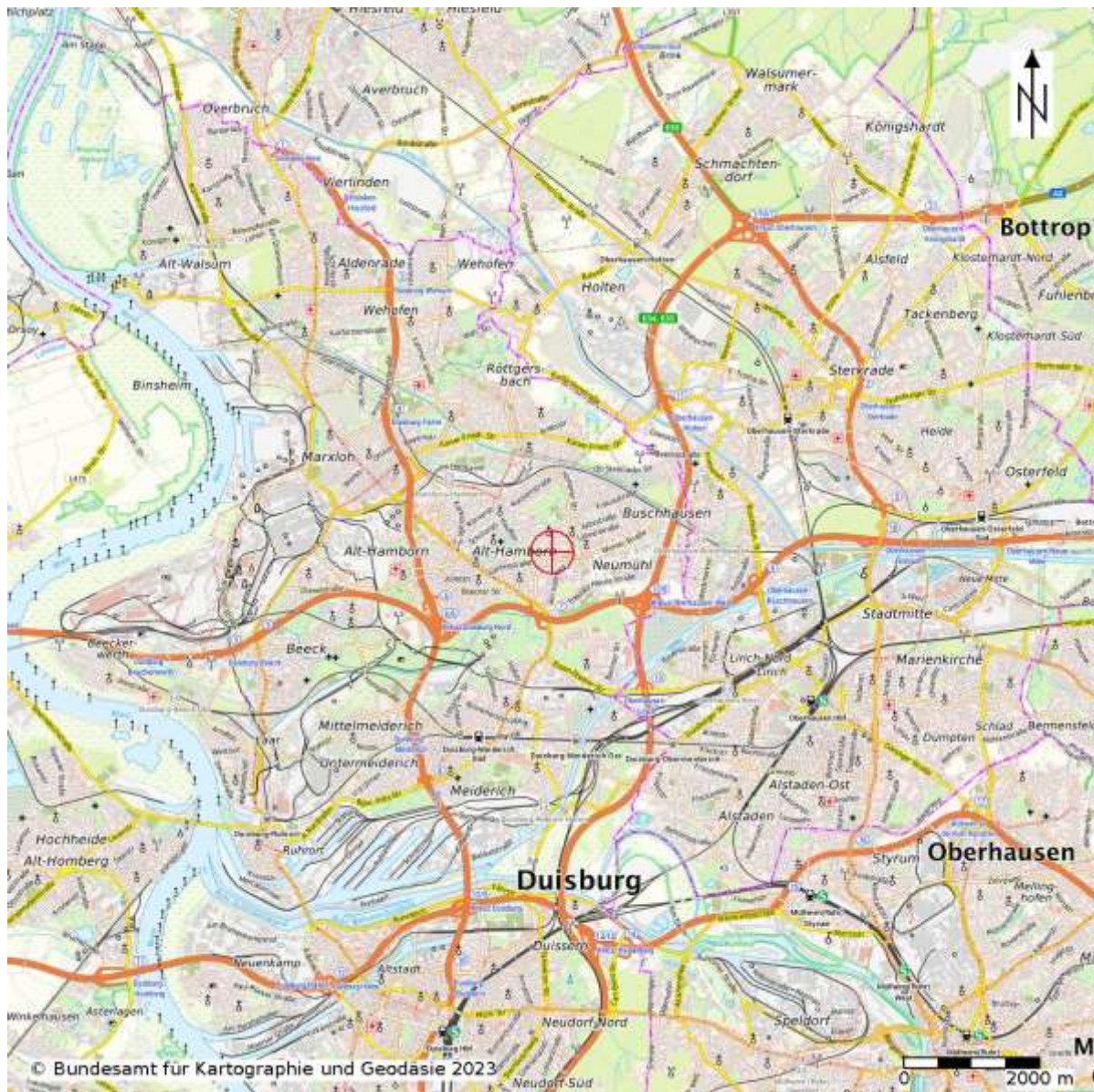
Bild 41: Schroerstr. 2, 1. Obergeschoss



Bild 42: Schroerstr. 2, 1. Obergeschoss

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

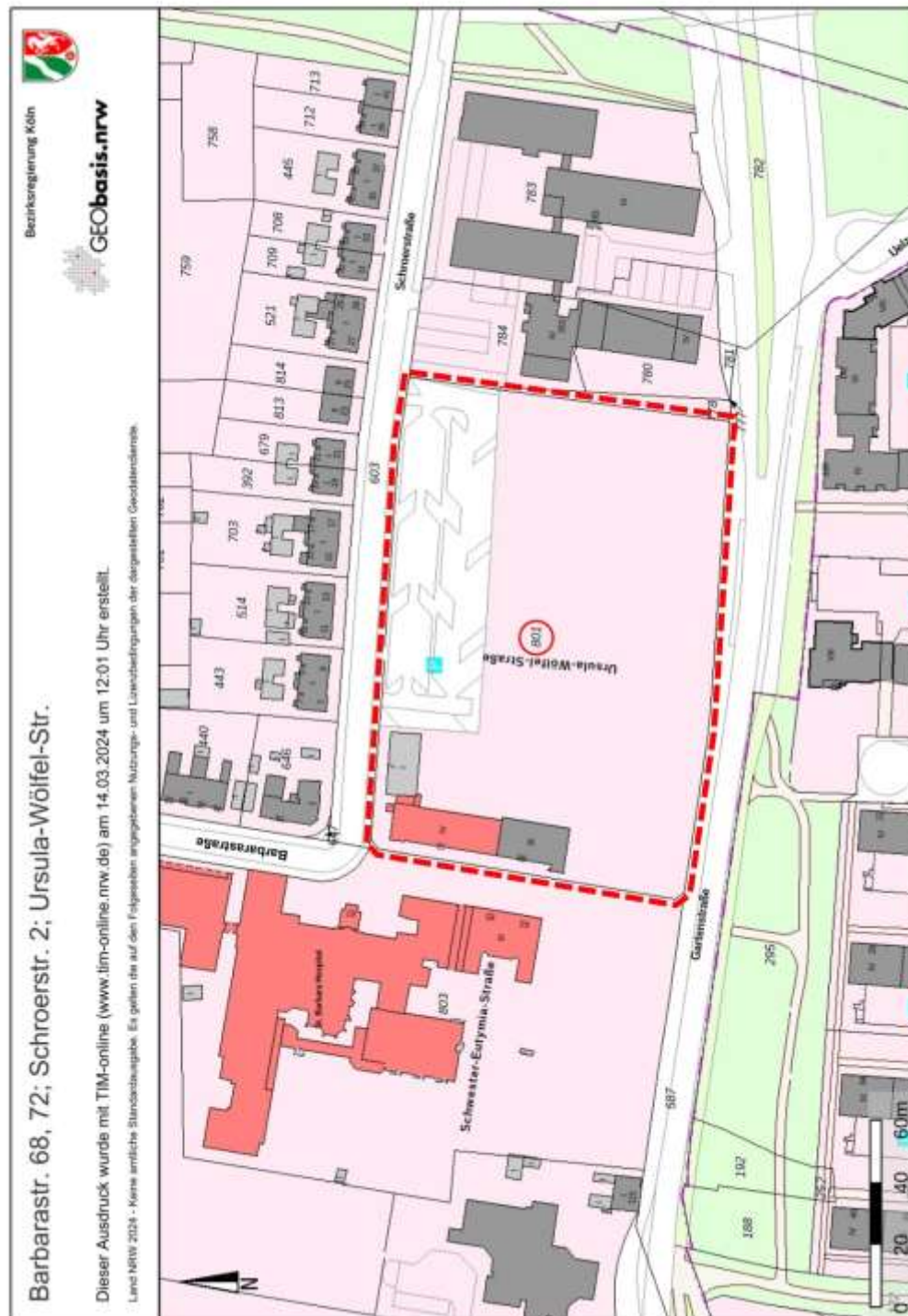
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



Quelle: TIM-online / Eigene Darstellung

Anlage 4: Schrägluftbild mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks

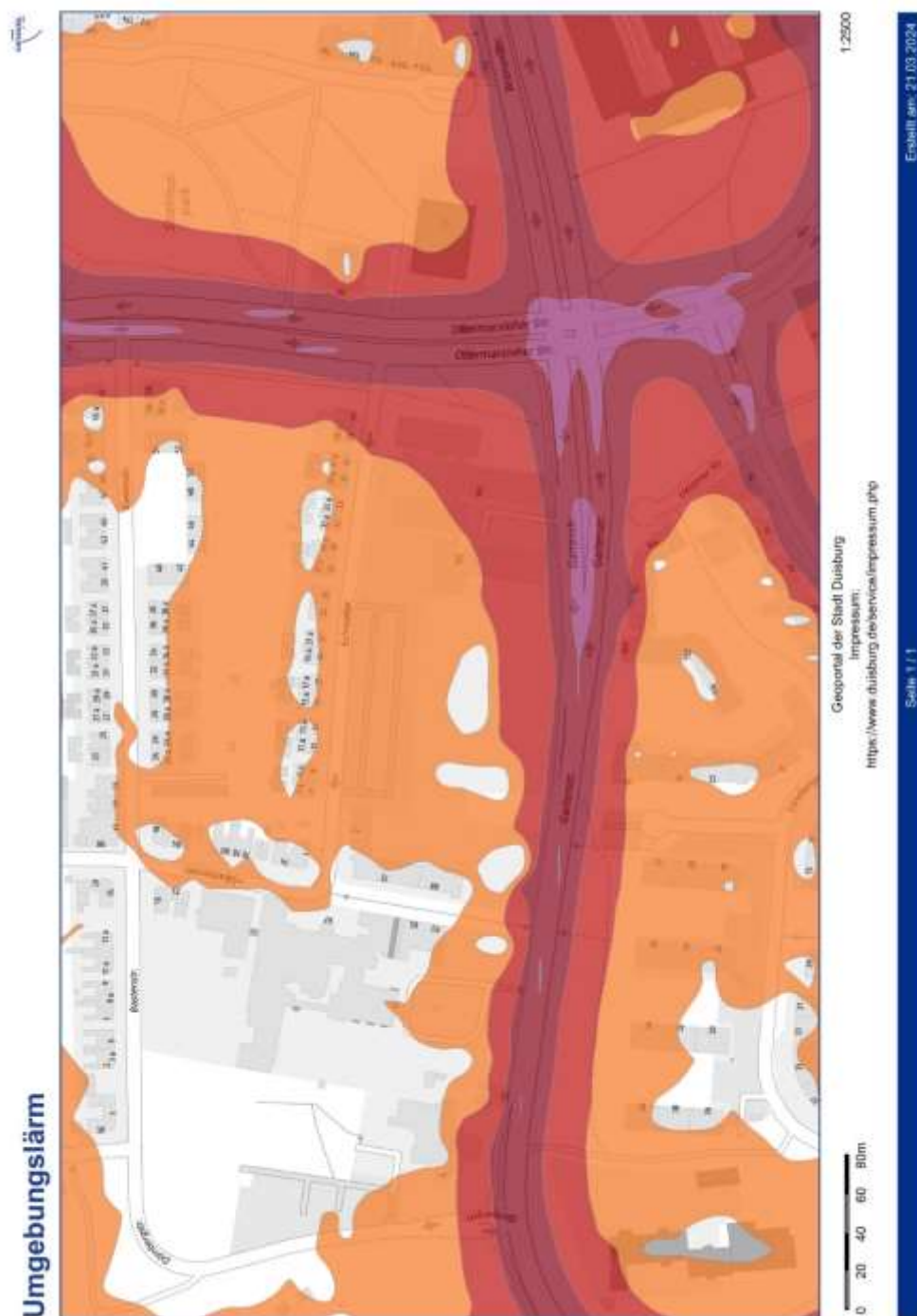
Seite 1 von 1



Abb. 1: Quelle: © RVR, Datenlizenz Deutschland - Geonetzwerk.metropleRuhr - Version 2.0 (dl-de/by-2-0), www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Anlage 5: Auszug aus dem GEOportal NRW - Umgebungslärm Straße -

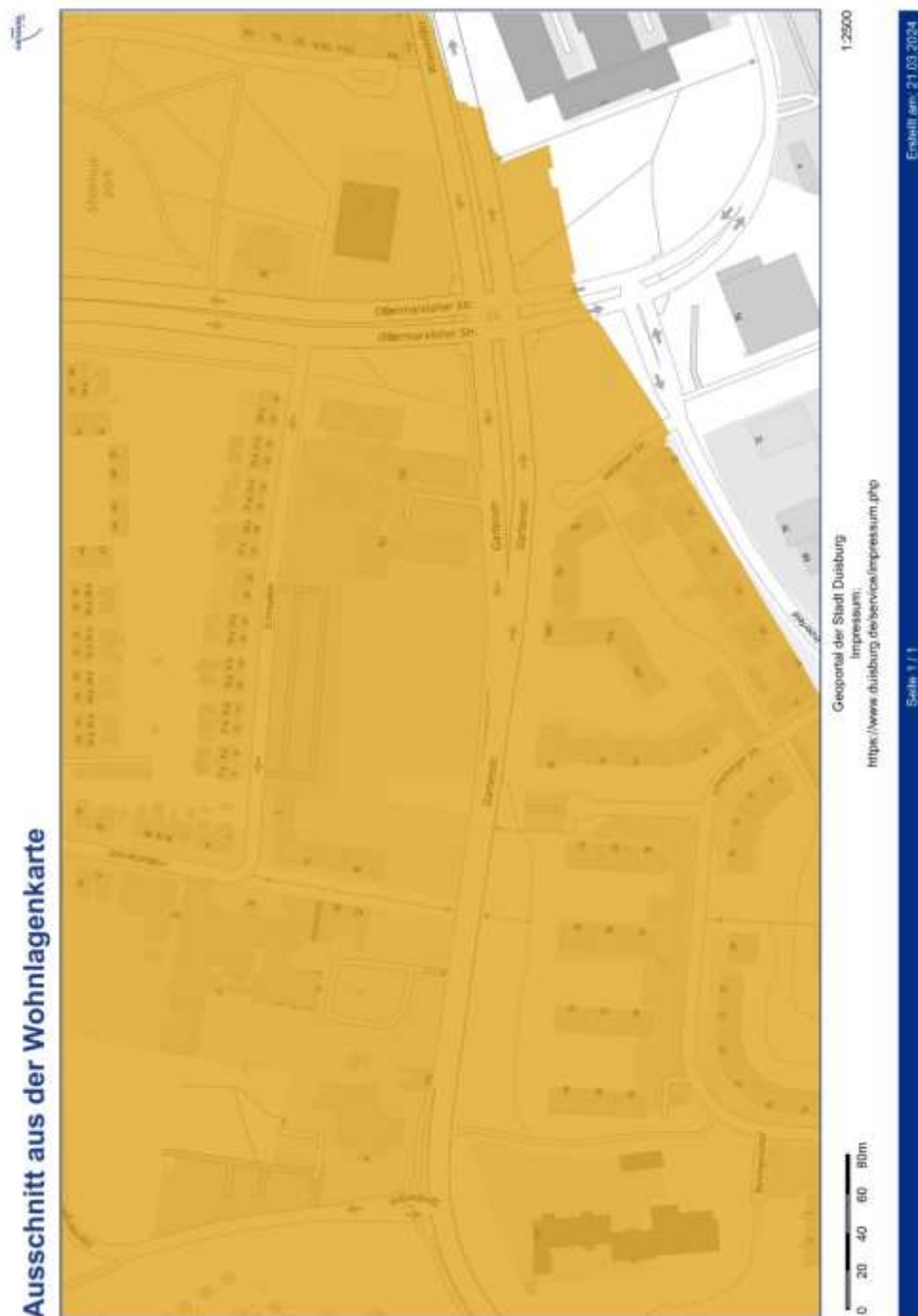
Seite 1 von 1



Quelle: GEOportal.NRW

Anlage 6: Auszug aus der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg

Seite 1 von 1



Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg

Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

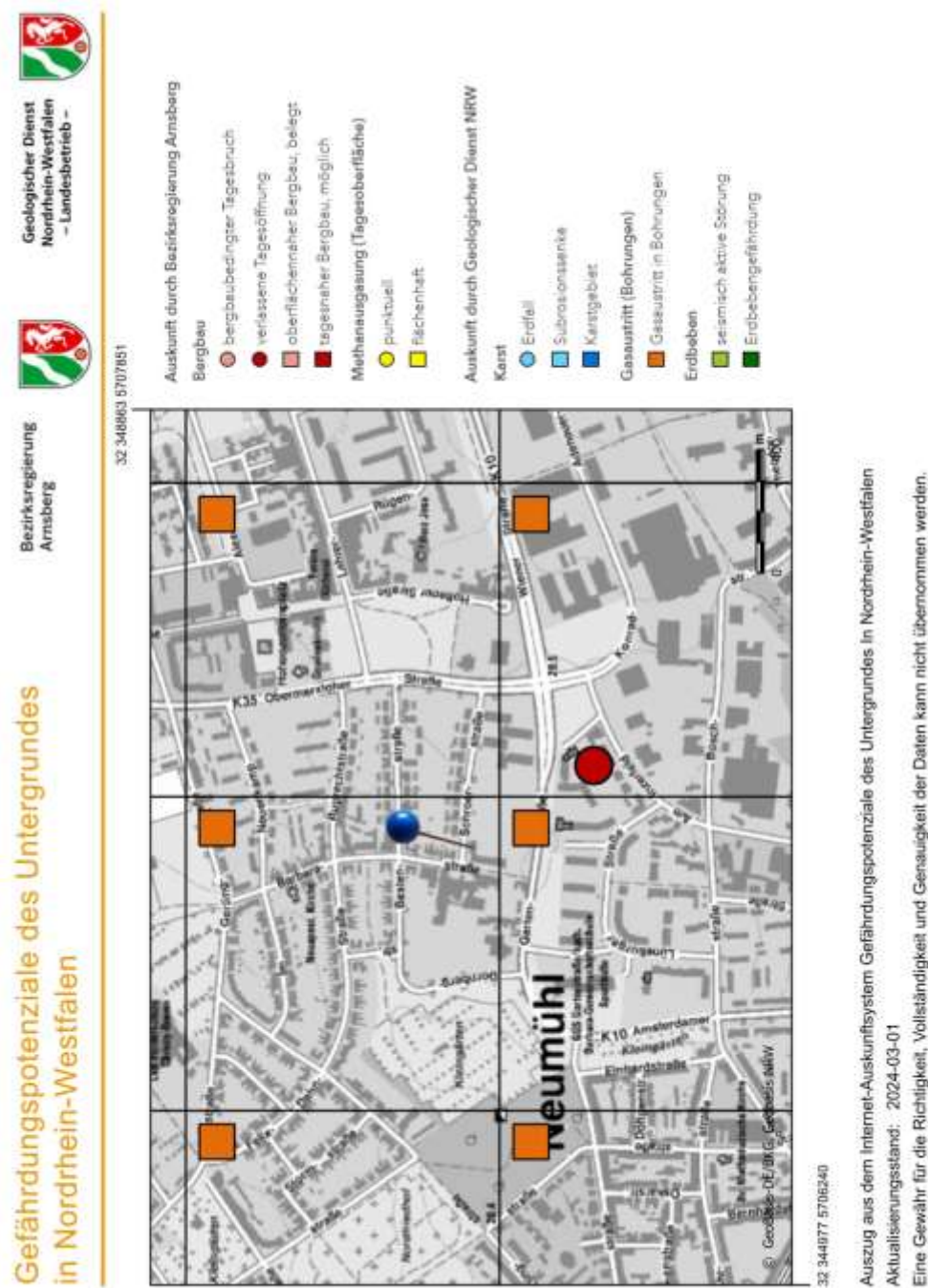
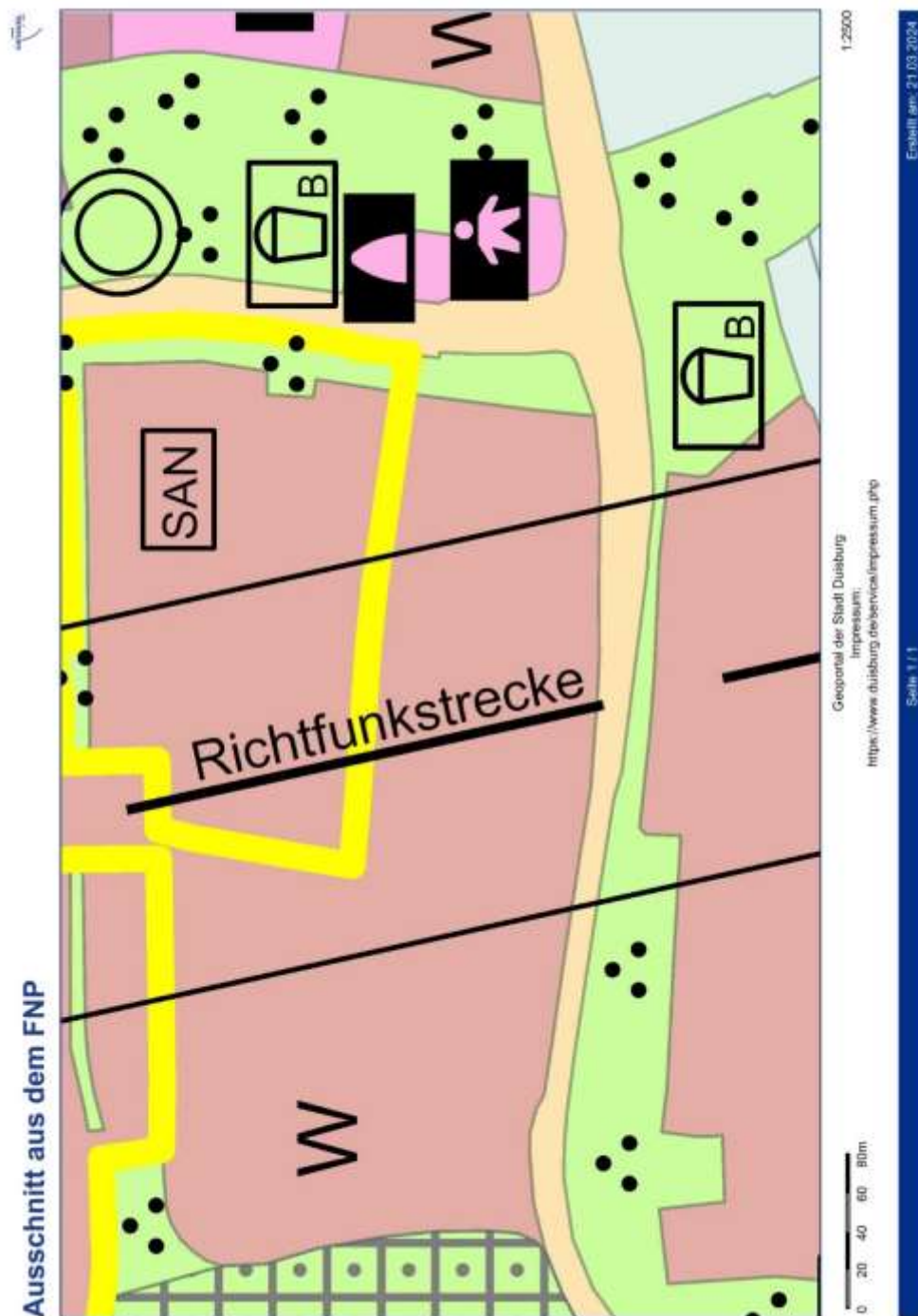


Abb. 1: Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg

Seite 1 von 1

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

Anlage 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks

Seite 1 von 1

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