

# 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  
Zwangsvorsteigerung  
Postfach 10 01 10  
47001 Duisburg

Datum: 29.04.2024  
Az.: 105 K 100-23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit ehemaligen Anlagen eines Altenheims  
sowie brachliegende Grundstück  
in 47167 Duisburg, Dörnbergstr. 4, Gartenstr. 115,  
Schwester-Eutymia-Str.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
07.02.2024 ermittelt mit rd.

**944.000 €.**

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 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
<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 .....	10
3.1.3	Beurteilung der Lage .....	11
3.2	Gestalt und Form .....	11
3.3	Topografie .....	11
3.4	Erschließung: .....	12
3.5	Erschließung, Baugrund etc. ....	12
3.6	Privatrechtliche Situation .....	13
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
3.7.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
3.7.2	Bauplanungsrecht .....	14
3.7.3	Weitere künftige Entwicklung .....	15
3.7.4	Bauordnungsrecht .....	15
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
3.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	17
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	18
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>19</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	19
4.2	Bauzahlen .....	19
4.3	Außenanlagen .....	20
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>21</b>
5.1	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung .....	21
5.1.1	Zu den herangezogenen Verfahren .....	21
5.1.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	22
5.2	Bodenwertermittlung .....	23
5.3	Vergleichswertermittlung .....	26
5.3.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	26
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	<b>29</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	29

---

<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>30</b>
----------	--------------------------------------	-----------

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein brachliegendes, mit einem ehemaligen Altenheim sowie einem Wohnhaus bebautes Grundstück im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn östlich der Dörnbergstraße und nördlich der Gartenstraße.

Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich die leerstehenden VI-geschossigen baulichen Anlagen eines ehemaligen Altenheimes sowie eines I-geschossigen Wohnhauses.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist brachliegend und weist überwiegend einen verwilderten Strauch- und Baumbewuchs auf. Teilflächen sind befestigt und dienen als Zufahrten bzw. Stellplatzflächen.

Grundstücksgröße:	9.994 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	keine
Herschvermerke:	keine Eintragungen
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk vom 23.11.2023
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	Verdachtsfläche AS1005-001
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	07.02.2024
Bodenwert:	1.740.000 €
Freilegungskosten:	795.876 €
Verkehrswert:	944.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit abrisssreifen Gebäuden
Objektadresse:	Dörnbergstr. 4, Gartenstr. 115, Schwester-Eutymia-Str. 47167 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 15591, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 22, Flurstück 802, zu bewertende Fläche 9.994 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 22.01.2024 (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 – Beschluss vom 15.01.2024 (Az. 105 K 100/23)  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024 (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:	07.02.2024 (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:	07.02.2024

- Umfang der Besichtigung etc.: Das Grundstück konnte nur außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden. Die aufstehenden Gebäude wurden nicht begangen. Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage.
- Ein Risikoabschlag für die nicht mögliche Begehung des Grundstücks wird nicht vorgenommen. Bietinteressenten wird vor Vermögensdisposition empfohlen, wenn möglich eine eingehende Besichtigung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude vorzunehmen.
- Teilnehmer am Ortstermin:
- Herr Wegmann (Unterzeichner)
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 105 K 100/23) vom 15.01.2024
  - **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Hamborn, Blatt 15591 (Amtlicher Ausdruck vom 23.11.2023)
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 30.03.2024 ([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/))
  - Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungslärmkartierung** – (<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; **59 Bände**)

- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den xxxxxxx 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 Unterzeichner 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 15.01.2024 beauftragt, gemäß § 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.
- 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 24.01.2024 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 km<sup>2</sup> 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 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 März 2024 rd. 12,9 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 6,0 %).

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. 500 m

#### Autobahnanschlüsse:

- A 42 – AS Duisburg-Neumühl in 0,8 km Entfernung
- A 59 – Kreuz Duisburg-Nord in ca. 1,9 km Entfernung
- A 3 – Kreuz Oberhausen-West in ca. 3,0 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 erstreckt sich östlich der Dörnbergstraße und nördlich der Gartenstraße im Ortsteil Neumühl des Stadtbezirks Hamborn in unmittelbarer Nähe des ehemaligen St. Barbara-Hospitals.

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

Der Ortsteil Neumühl hat eine Fläche von 4,73 km<sup>2</sup> und grenzt im Norden an die Kleine Emscher, im Osten an die A3 bzw. die Nachbarstadt Oberhausen, im Süden an die A42 (Emscherschnellweg) 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. 800 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 sowie eine denkmalgeschützte Zechenhausiedlung 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

Gartenstraße/südöstlicher Bereich Dörnbergstraße

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

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

L-den > 70... <= 75 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.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:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück.

Straßenfronten:

Dörnbergstraße	ca. 232 m
Gartenstraße	ca. 60 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 802	9.994 m <sup>2</sup>

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.

### 3.4 Erschließung:

Erschließung:

Die "äußere" Erschließung des Grundstücks erfolgt sowohl über die Dörnbergstraße im westlichen Grundstücksbereich als auch über die südlich gelegene Gartenstraße.

Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene "innere Erschließung" über die "Planstraßen 1 und 2" ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

### 3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Dörnbergstraße

öffentliche Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Gartenstraße

öffentliche Straße mit deutlichem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

Dörnbergstraße

asphaltierte Fahrbahn;

beidseitig angelegte gepflasterte Gehwegflächen;

Kanalisation und Beleuchtung;

einseitig bestehender großkroniger Baumbestand als Straßenbegleitgrün.

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 30.01.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Das Flurstück 802 ist mit der äußersten nordwestlichen Ecke im Kataster über Altlasten und Schädlichen Bodenveränderungen

unter der Bezeichnung AS1005-001 verzeichnet. Darüber hinaus befindet sich das gesamte Flurstück 802 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 Schutzgutes Boden gewährleisten zu können.

Es wurden im Zuge der Untersuchungen Auffüllungen mit mineralischen Fremd Beimengungen zwischen 0,9 m bis max. 3,5 m u. GOK aufgeschlossen. Die Untersuchungen für das angefragte Flurstück ergaben Schadstoffbelastungen vor allem mit PAK die noch weiter eingegrenzt werden müssen.

Um im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Gebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Boden gewährleisten zu können, wurde ein Bodenmanagementkonzept erstellt, welches den Umgang mit belasteten Böden und Auffüllungen und Anforderungen an die Sanierung der PAK-Belastung regelt sowie Anforderungen an den zukünftigen Oberboden beschreibt.

#### **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.“

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.

### **3.6 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Auszug vom 23.11.2023 des Grundbuchs von Hamborn, Blatt 15591 vor. Hiernach besteht in Abteilung II bzgl. des Wertermittlungsgrundstücks folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 20.11.2023 (QZ: 105 K 100/23). Eingetragen am 23.11.2023.

Anmerkung:	<p>Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.</p> <p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.</p>
Herschvermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herschvermerke eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

### 3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.7.1 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 <a href="https://opendata-duisburg.de/dataset/denkmalliste">https://opendata-duisburg.de/dataset/denkmalliste</a> am 03.04.2024 abgerufen. Danach ist das Wertermittlungsgrundstück nicht in der Denkmalliste eingetragen, allerdings grenzt es unmittelbar an eine denkmalgeschützte Siedlung. Hieraus könnten bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben entstehen.

#### 3.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als <b>Wohnbauflächen (W)</b> im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.</p> <p>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.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p><b>(Anlage 8)</b></p> <p>Das Wertermittlungsgrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 15.10.2020 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" der Stadt Duisburg.</p>

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 1	= Allgemeines Wohngebiet
III-V	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,6	= Geschossflächenzahl (GFZ)
FD	= Flachdach (Dachneigung $\leq 5^\circ$ )
GH max. 46,0 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 Bebauungsplan (Begründung, Umweltbericht, Zusammenfassende Erklärung) können dem Geoportal der Stadt Duisburg (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan>) 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.

### 3.7.3 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.

### 3.7.4 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.

### 3.8 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 25.01.2024 ist der Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen Dörnbergstraße und Gartenstraße bzgl. des Flurstücks 802 gezahlt.

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

#### 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. 1244 -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.**

Der Vertrag wurde dem Gericht ebenfalls zur Akte überlassen.

### 3.9 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.

### **3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist im südlichen Bereich mit einem VI-geschossigen, ehemaligen Altenheim, einem eingeschossigen, abbruchreifen Wohngebäude sowie mehreren Nebengebäuden bebaut.

Sämtliche baulichen Anlagen standen zum Wertermittlungstichtag leer.

## 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 Bauunterlagen bzw. überschlägig grafisch mit TIM-online ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Drittverwendern des Gutachtens wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

#### Ehemaliges Altenheim Dörnbergstr. 4 (VI-geschossig)

Bebaute Fläche:	ca. 1.138 m <sup>2</sup>
Geschossfläche:	ca. 6.482 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI)	ca. 19.418 m <sup>3</sup>

#### Ehemaliges Wohnhaus Gartenstr. 115 (I-geschossig)

Bebaute Fläche (einschl. Anbauten):	ca. 144 m <sup>2</sup>
Geschossfläche:	ca. 144 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI)	ca. 652 m <sup>3</sup>

#### Nebengebäude

Bebaute Fläche:	ca. 55 m <sup>2</sup>
Geschossfläche:	ca. 55 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI)	ca. 184 m <sup>3</sup>

### 4.3 Außenanlagen

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

Neben den noch vorhandenen baulichen Anlagen weist das Grundstück noch mit Betonsteinpflaster befestigte Teilflächen auf. Das übrige Grundstück liegt brach und ist mit erheblichem Wildwuchs bewachsen.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

Den aufstehenden baulichen Anlagen ist zum Stichtag keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen. Wirtschaftliche Aufwendungen zu einer Wiederherstellung der Nutzbarkeit bzw. Vermietungsmöglichkeit stehen im Missverhältnis zu den danach marktüblich zu erzielenden Mieten.

Die Wertermittlung wird daher auf einen Abriss der aufstehenden Gebäude und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans abgestellt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	15591	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	22	802	9.994 m <sup>2</sup>

### 5.1 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

In der Wertermittlung wird abweichend von der bisherigen Nutzung von einer nachhaltigen Nutzbarkeit als Wohnbaufläche mit einer mehrgeschossigen Bauweise entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgegangen.

Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf die unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

#### 5.1.1 Zu den herangezogenen Verfahren

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 5.1.2 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).

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

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). 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).

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).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts

(vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Zone Nr. 20420 (Rügenstraße Höhe Hs.Nr. 23 - (347570/5707143) - Mehrfamilienhäuser) **185 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	erschlossenes, ungeordnetes Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	überwiegend WA (Allgemeines Wohnbaufläche), tlw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-V
Grundstücksfläche (f)	=	9.994 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 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)	= <b>185,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.02.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	BRW-Zone Nr. 20420 (Rügenstraße Höhe Hs.Nr. 23 - (347570/5707143) - Mehrfamilienhäuser)	vergleichbar	× 1,00	E2

Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	185,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,0	1,6	×	1,28	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	9.994	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	erschlossenes, ungeordnetes Rohbauland	×	1,00	
Zahl der Vollgeschosse	II-VIII	III-V	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	×	0,95	E5
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	224,96 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (0,00 €/m <sup>2</sup> × 1,0)			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge			+	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land</b>			=	<b>224,96 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“</b>		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (5 %)	-	11,25 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	=	213,71 €/m <sup>2</sup>
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
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	197,68 €/m <sup>2</sup>
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (5 %)	-	9,88 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	187,80 €/m <sup>2</sup>
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %	×	0,925
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	173,71 €/m <sup>2</sup>
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 0 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %	×	1,000
<b>relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland</b>	=	<b>173,72 €/m<sup>2</sup></b>

<b>V. Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterung
<b>relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland</b>	<b>173,72 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 9.994,00 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland</b>	<b>=1.736.157,68 € rd.1.740.000,00 €</b>	

Der **Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **1.740.000 €**.

#### 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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1244 -Neumühl- "St. Barbara" setzt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest, die im vorliegenden Fall als maßgebliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) im Sinne des § 15 ImmoWertV für die Bodenwertermittlung angenommen wird.

Die Umrechnung der Geschossflächenzahl des BRW-Grundstücks auf die Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	<b>WGFZ</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	1,60	1,28
<b>Vergleichsobjekt</b>	1,00	1,00

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient<sub>(Bewertungsobjekt)</sub> / Koeffizient<sub>(Vergleichsobjekt)</sub> = 1,28**

##### E5

Für die unregelmäßig geschnittene Grundstücksform wird ein Abschlag in Höhe von 5 % für gerechtfertigt gehalten.

##### 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 und dem Abschluss der Bodenordnung 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 und dem Abschluss der Bodenordnung (d. h. dem Beginn der baulichen Nutzbarkeit) abzuzinsen.

### 5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>1.740.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>1.740.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>1.740.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>795.876,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>944.124,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>944.000,00 €</b>

#### 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.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-743.676,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand -743.676,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-52.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdacht auf Altablagerungen (prozentuale Schätzung): -3,00 % von 1.740.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-795.876,00 €

##### Ermittlung des Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand

Freilegungskosten und sonstiger Aufwand		870.000,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$		
bei $z = 4,00\%$ Abzinsungszinssatz	×	0,8548
und $n = 4,00$ Jahren Restnutzungsdauer		
<b>Werteinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand</b>	=	<b>-743.676,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-743.676,00 €</b>

Die Höhe der Abrisskosten liegt laut Angaben in der Fachliteratur in der Regel in einer Bandbreite von 30 bis 40 €/m<sup>3</sup> 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.

Drittverwendern des Gutachtens 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 Wertermittlungsstichtag mit rd. **944.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Brachland genutzte Grundstück in 47167 Duisburg, Dörnbergstr. 4, Gartenstr. 115, Schwester-Eutymia-Str.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	15591	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	22	802

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 Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

**944.000 €**

**in Worten: neunhundertvierundvierzigtausend 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 29.04.2024



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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der 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 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

## 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: Orthophoto 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-Auskunftsysteem 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 3



Bild 1: Ansicht der Dörnbergstraße in südliche Richtung



Bild 2: Ansicht des ehemaligen Altenheims St. Barbara aus westlicher Richtung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht des ehemaligen Altenheims St. Barbara aus südlicher Richtung



Bild 4: Ansicht des ehemaligen Wohnhauses Gartenstraße 115

## Anlage 1: Fotodokumentation

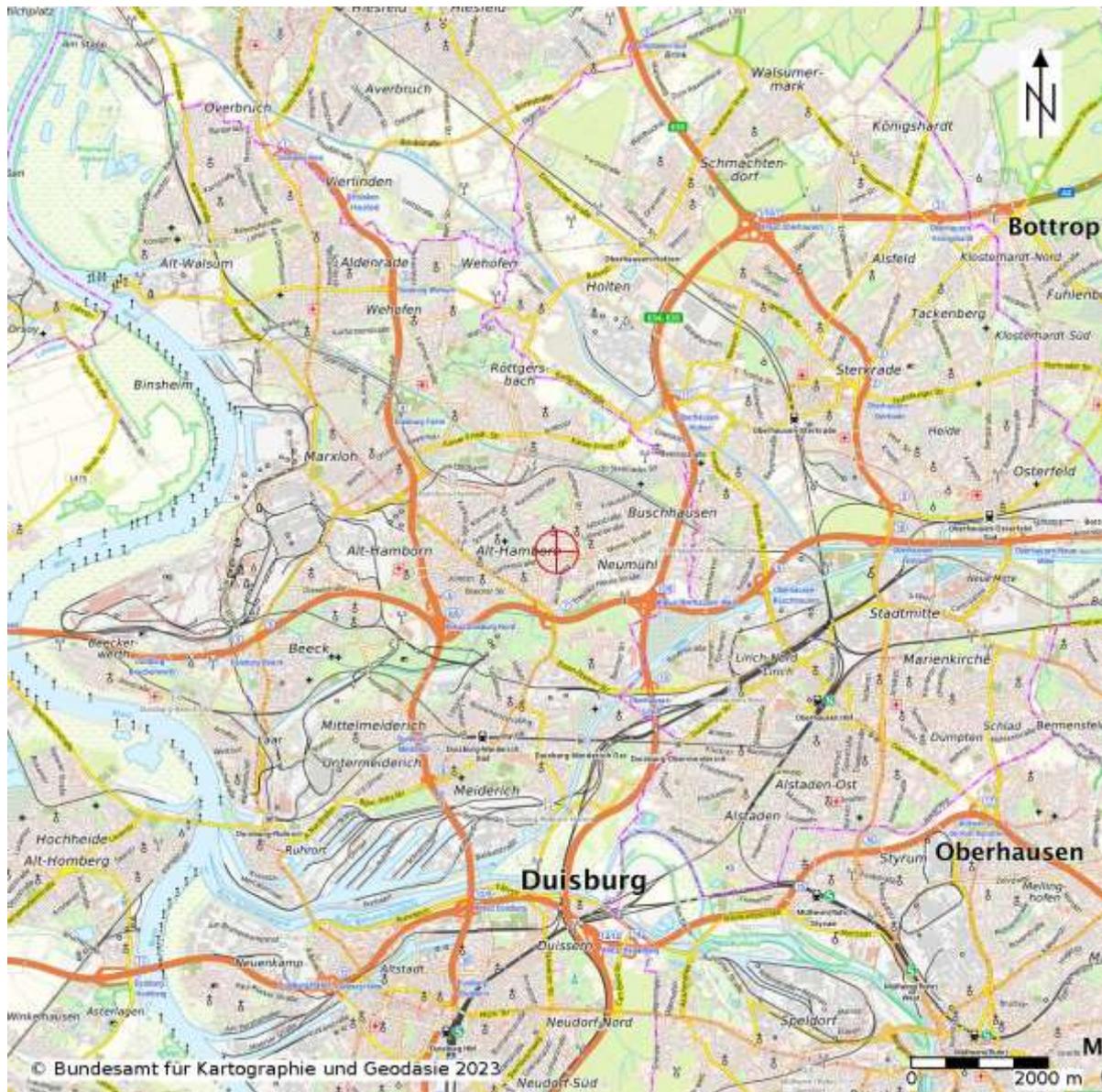
Seite 3 von 3



Bild 5: Ansicht eines Nebengebäudes

## 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

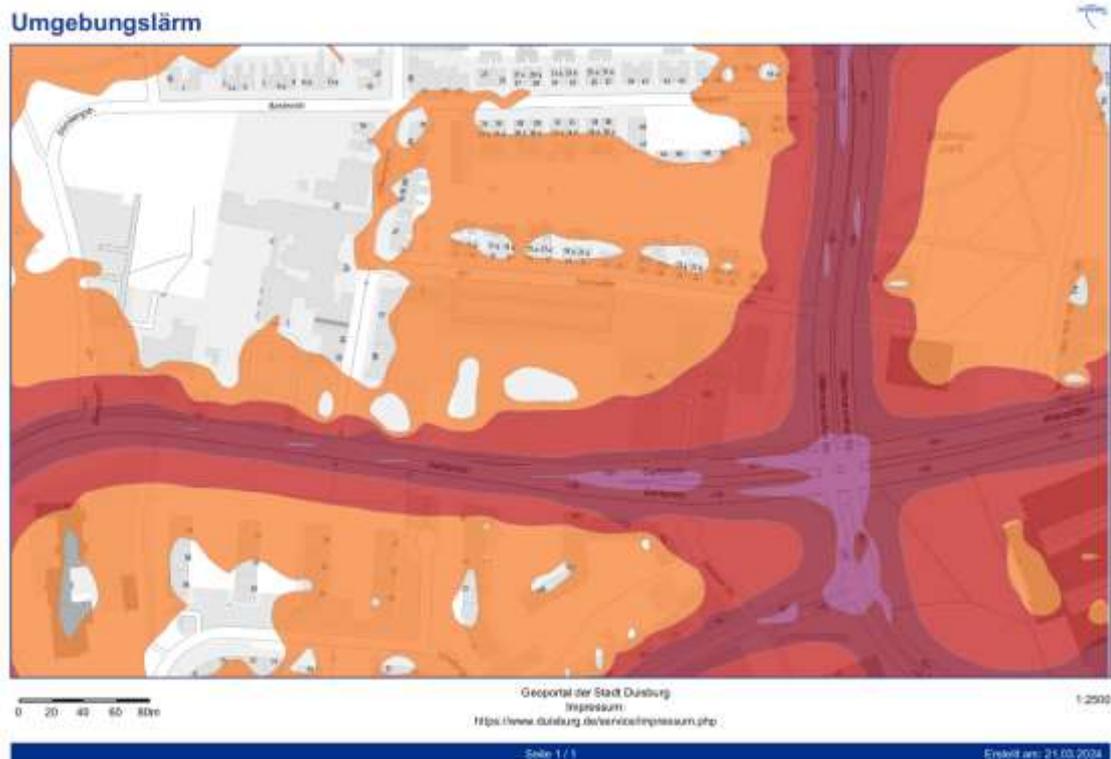
**Anlage 4: Orthophoto mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundstücks**

Seite 1 von 1

Quelle: <https://www.geoportal.nrw> / Eigene Darstellung

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

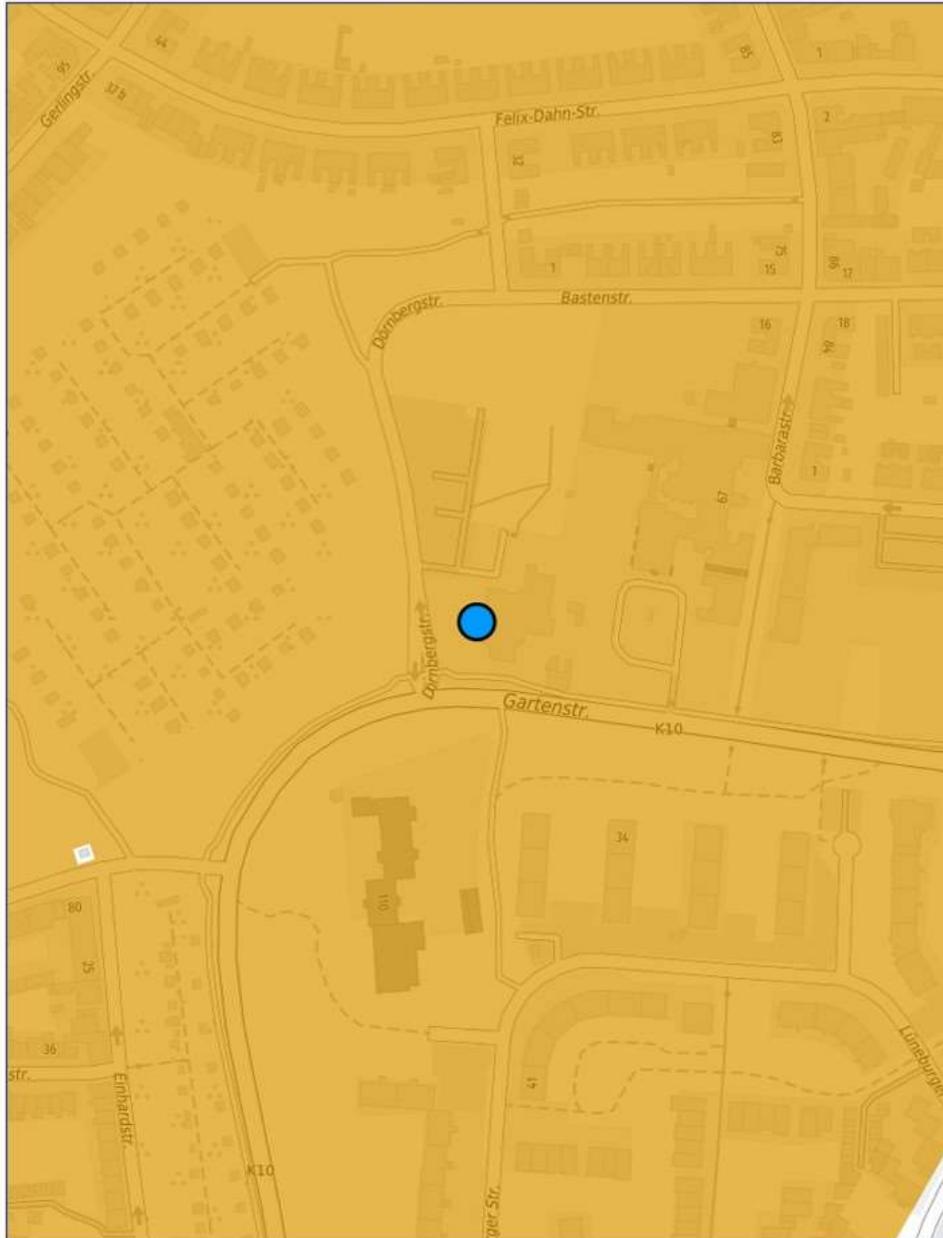
Seite 1 von 1

Quelle: <https://www.geoportal.nrw>

## Anlage 6: Auszug aus der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg

Seite 1 von 1

### Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte



0 20 40 60 80m

Geoportal der Stadt Duisburg  
Impressum:  
<https://www.duisburg.de/service/impressum.php>

1:2500

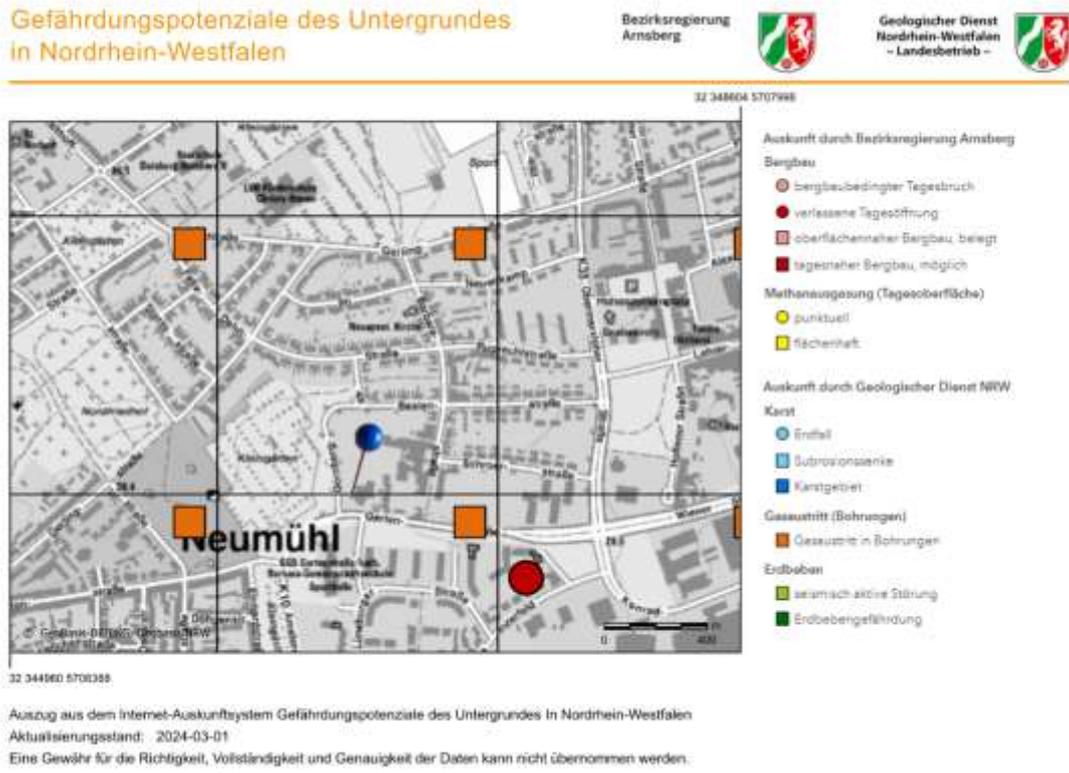
Seite 1 / 1

Erstellt am: 02.04.2024

Quelle: Geoportal der Stadt Duisburg

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

Seite 1 von 1



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

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

Seite 1 von 1



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

**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/bp>