

# 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: 06. März 2025  
Az.: 106 K 033-23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von **Homberg, Blatt 5539** eingetragenen **74,96/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Gemarkung Homberg, Flur 19, Flurstück 1447 in 47198 Duisburg, Ottostraße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, Größe: 9.309 m<sup>2</sup>, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichneten Wohnung Ottostraße 44, 2. OG rechts und an dem mit Nr. 92 bezeichneten Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit T 52 bezeichneten Tiefgarageneinstellplatz**



Der sanierungsunbeeinflusste **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wird zum Stichtag  
07.01.2025 ermittelt (ohne Innenbesichtigung) mit rd.

**34.200 €**

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>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
2.4	WEG-Verwalter .....	6
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB .....	6
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
3.1	Lage .....	10
3.1.1	Großräumige Lage .....	10
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	12
3.2	Beurteilung der Lage .....	12
3.3	Gestalt und Form .....	13
3.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	13
3.5	Privatrechtliche Situation .....	15
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.6.2	Bauordnungsrecht .....	16
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	16
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	16
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	16
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen ....</b>	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	18
4.3	Nebengebäude .....	19
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	19
4.4	Außenanlagen .....	19
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	19
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts .....	19
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	19
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	20
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	20
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	21
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>	<b>22</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
5.2	Vergleichswertermittlung .....	23
5.2.1	Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen .....	23
5.2.2	Anpassung wegen abweichender Merkmale .....	23
5.2.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	23
5.2.4	Ermittlung des Vergleichswertes .....	24
<b>6</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert .....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>26</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	26
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>27</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einer 1969 errichteten, voll unterkellerten, VI-VIII-geschossigen Wohnanlage in einfacher Wohnlage von Duisburg Homberg-Hochheide. Die Wohnung unterteilt sich gem. Aufteilungsplan in 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum und 1 Loggia mit einer Größe von ca. 67,41 m <sup>2</sup> . Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag leer stehend. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgarageneinstellplatz. Das Gemeinschaftseigentum vermittelte einen durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Baujahr:	1969 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	9.309 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 67,41 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	Leerstand
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Grunddienstbarkeit - Sanierungsvermerk - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	Baulasten in Form von Stellplatzsicherungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	xxx xxx xxx xxx
Wertermittlungsstichtag:	07.01.2025
Verkehrswert:	34.200 €
Vergleichswert:	34.200 €
Verkehrswert/m <sup>2</sup> :	507 €/m <sup>2</sup>
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	unbekannt

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer größeren Mehrfamilienwohnhausanlage
Objektadresse:	Ottostraße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 47198 Duisburg  hier: Ottostraße 44
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Homberg, Blatt 5539, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Homberg, Flur 19, Flurstück 1447 (9.309 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 08.11.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	xxxxxx

### 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:	07.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	04.08.2015 (Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch)
Tag der Ortsbesichtigung:	07.01.2025

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Besichtigung des Gemeinschaftseigentums beschränkte sich auf das Haus Ottostraße 44. Eine Innenbesichtigung der Wohnung, des Kellergeschosses sowie des Tiefgarageneinstellplatzes war nicht möglich.

Hinsichtlich der Tiefgarage wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2025 der Abriss eines in der Nachbarschaft befindlichen Hochhauses geplant ist. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass die Tiefgarage von diesem Abriss nicht betroffen ist und auch nach Abriss des Hauses ein ordnungsgemäßer Betrieb der Tiefgarage möglich ist.

#### **Hinweis**

*Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 106 K 033-23) vom 05.11.2024
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Duisburg, Blatt 6692A (Aus-/Abdruck vom 07.11.2024)

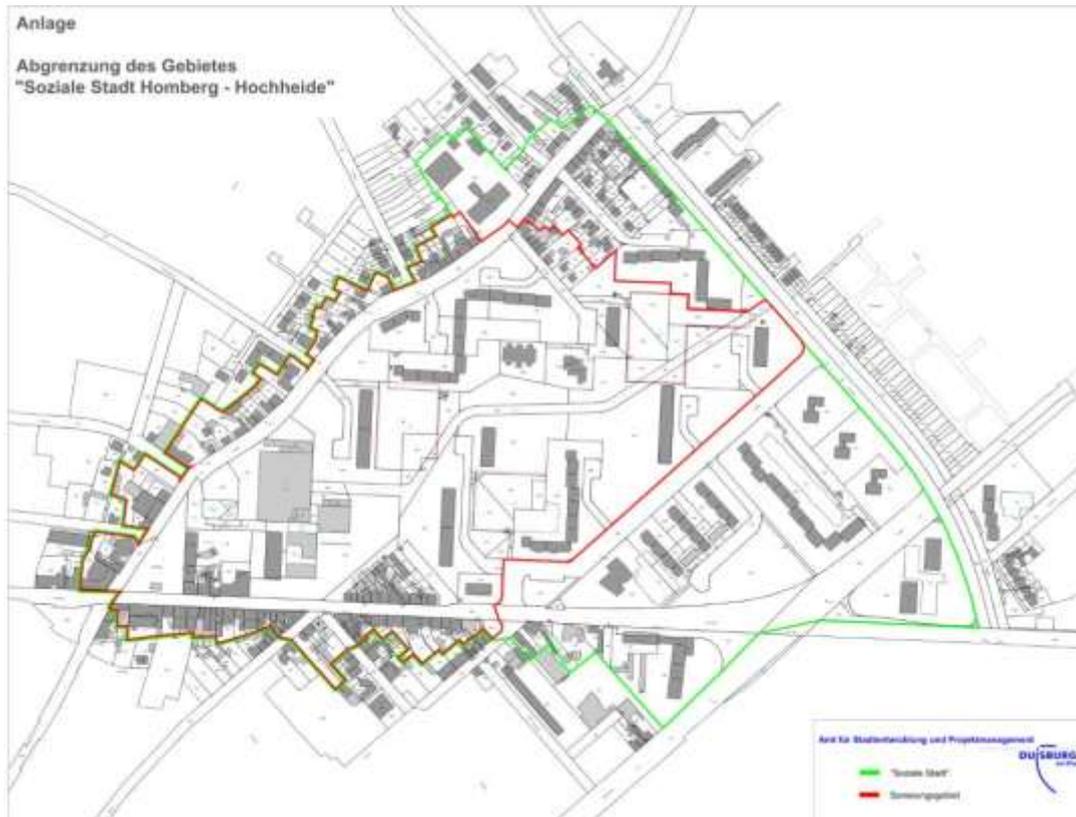
Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 20.11.2024 ([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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 (<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 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2024, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>



## 2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Stadt Duisburg führt im Sanierungsgebiet "Homberg-Hochheide" eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (§ 142 BauGB) durch.



Abgrenzung des Gebietes der „Sozialen Stadt“ (grün) und das Sanierungsgebiet (rot)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 2. März 2015 nach Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen die Sanierungssatzung Duisburg-Homberg-Hochheide beschlossen. Die Satzung wurde am 30. März 2015 im Amtsblatt für die Stadt Duisburg bekannt gemacht und ist seit diesem Tage rechtsverbindlich. Die Durchführung des Sanierungsverfahrens richtet sich nach den Vorschriften der §§ 136 ff. des Baugesetzbuches.

Durch das Grundbuchamt erfolgte die Eintragung des Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der vom Sanierungsverfahren betroffenen Grundstücke. Der Sanierungsvermerk besitzt nur einen hinweisenden Charakter und hat keine Rangstelle. Nach Beendigung der städtebaulichen Sanierung durch Aufhebung der Sanierungssatzung oder bei vorzeitigem Abschluss der Sanierung einzelner Grundstücke werden die Sanierungsvermerke durch das Grundbuchamt auf Ersuchen der Stadt Duisburg gelöscht.

Eine Sanierungsmaßnahme kann nur dann erfolgreich und zügig durchgeführt werden, wenn während ihrer Dauer alles unterbleibt, was ihre Durchführung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Nach § 144 BauGB bedürfen daher bestimmte Vorgänge im Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Stadt Duisburg.

Für die folgenden beispielhaft genannten Vorgänge ist eine Genehmigung erforderlich:

- Instandsetzungen und Modernisierungen an bestehenden Gebäuden, die deren Wert wesentlich steigern und für die *keine* baurechtliche Genehmigung erforderlich ist;
- Abschluss von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr (ausgenommen sind Mietverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist);
- Grundstücksverkäufe und Bestellung von Erbbaurechten;
- Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten, wie Grundschulden und Dienstbarkeiten;

- Grundstücksteilungen;
- Begründung, Änderung oder die Aufhebung von Baulasten im Baulastenverzeichnis.

Für Vorhaben zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie zum Abbruch von Anlagen, für die eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung im Zusammenhang mit der Baugenehmigung erteilt. Die Genehmigung ist vom Eigentümer vor Vorhabenbeginn schriftlich zu beantragen.

Nach § 24 BauGB steht der Stadt Duisburg beim Verkauf von im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu. Wird vom Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht, stellt die Stadt Duisburg auf Antrag ein Zeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes aus.

Die Satzung sieht außerdem die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach §§ 152 ff. BauGB vor. Die Vorschriften sind die Grundlage für die Bemessung von sanierungsunbeeinflussten Entschädigungsleistungen bei Grunderwerb. Außerdem stellen die Vorschriften sicher, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die ohne Gegenleistung der Eigentümer erst durch Maßnahmen der Sanierung bewirkt werden, mit zur Finanzierung der Sanierung beitragen. Ob und in welcher Höhe Ausgleichsbeiträge zu erheben sind, ist nach Abschluss der Sanierung zu ermitteln. Für Erschließungsanlagen, die im Sanierungsgebiet hergestellt, erweitert oder verbessert werden, fallen keine Beiträge an.

#### **Besonderer Hinweis für Bietinteressenten:**

**Interessenten, die im Zwangsversteigerungsverfahren eine Eigentumswohnung erwerben und später weiterverkaufen wollen, müssen berücksichtigen, dass die Stadt Duisburg in diesem Fall eine Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) durchführen wird. Sollte der vereinbarte Kaufpreis im Weiterverkauf vom Verkehrswert nach oben abweichen, kann die Zustimmung zum Kaufvertrag verweigert werden.**

Dies ist nach Aussage der Stadt Duisburg wie folgt begründet:

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch Satzung der Stadt Duisburg vom 6. März 2015. In der Satzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB nicht ausgeschlossen.

Nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks oder ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem solchen Rechtsgeschäft begründet wird, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass die Durchführung der Sanierung u. a. wesentlich erschwert wird oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Gemäß § 153 Abs. 2 BauGB liegt bereits eine wesentliche Erschwerung der Sanierung i. S. d. § 145 Abs. 2 BauGB vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Grundstücks der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück über dem Wert, der sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt, liegt (sogenannte Preisprüfung).

Die Preisprüfung bezieht sich auf den nach Maßgabe des § 153 Abs. 1 BauGB modifizierten Verkehrswert des Grundstücks, d. h. sie schließt auch die baulichen Anlagen mit ein. Bei Wohnungs- und Teileigentum bezieht sich die Preisprüfung auf den Miteigentumsanteil nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Nach Sinn und Wortlaut erstreckt sich die Preisprüfung bei bebauten Grundstücken auf den für das Grundstück einschließlich einer vorhandenen Bebauung vereinbarten Gegenwert und nicht allein bezogen auf Grund und Boden.

Die Stadt Duisburg hat die Preisprüfung durchzuführen, sofern die Verpflichtung zur Entrichtung eines Ausgleichsbetrages nicht erloschen ist, d. h. Ausgleichsbeträge nicht entweder durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung oder durch Bescheid vorzeitig festgesetzt und entrichtet wurden. Dies ist hier nicht der Fall.

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer des Grundstücks zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierung an die Stadt Duisburg einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen (§ 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich bei

Abschluss der Sanierung zu entrichten (§§ 154 Abs. 3 Satz 1, 162 und 163 BauGB). Maßgeblicher Wertermittlungsstichtag hierfür ist der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) oder in den Fällen des § 163 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Abschlusserklärung für dieses Grundstück.

Mit der Preisprüfung soll zum einen ausgeschlossen werden, dass sich der Veräußerer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks der Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch Verlangen eines entsprechend hohen Kaufpreises entzieht; zum anderen soll der Erwerber davor geschützt werden, für die sanierungsbedingten Werterhöhungen doppelt zu zahlen, nämlich einmal bei der Entrichtung des überhöhten Kaufpreises und zum anderen bei der Zahlung des zu erwartenden Ausgleichsbetrags (§ 154 BauGB). Die Zahlung eines Kaufpreises über dem Wert nach § 153 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aber nicht zulässig.

Zu der Frage, bis zu welcher Grenze eine Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswertes als unwesentlich anzusehen ist, kommt das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis, dass der vereinbarte Gegenwert so lange nicht über dem Wert gemäß § 153 Abs. 1 liegt, wie nicht Werte vereinbart wurden, die in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich verfehlen, was auch sonst – nämlich im gewöhnlichen Grundstücksverkehr – zu erzielen wäre.

Dem Unterzeichner ist bekannt, dass die Stadt Duisburg eine Abweichung vom Verkehrswert in Höhe von 5 % bis 10 % hinnimmt, darüber hinaus aber einem Verkauf nicht zustimmt.

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. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um den sanierungsunbelasteten Verkehrswert im Sinne des § 153 Abs. 1 BauGB.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und geopolitische Daten:

Stadt Duisburg  
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km  
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km  
Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl  
Ortsteil Homberg-Hochheide

Duisburg ist mit 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) 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 129.821 Einwohnern bei 25,5 %.

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 Produktionssichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befand sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. In der Vergangenheit waren regelmäßige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW nötig, was wiederum zu erheblichen Einsparungen in öffentlichen Bereichen führte und im Haushaltssicherungskonzept, unter der Aufsicht der Bezirksregierung, gipfelte. In den letzten Jahren ist jedoch eine positive finanzielle Entwicklung festzustellen. Unter anderem hat die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2014 einen ausgeglichenen Haushalt und konnte aus dem Haushaltssicherungskonzept der Bezirksregierung entlassen werden. Die aktuellsten Haushaltszahlen des Geschäftsjahrs 2023 bestätigen den Trend. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem bilanziellen Überschuss von 115,7 Mio. Euro abgeschlossen werden und lies das Eigenkapital der Stadt auf 315,9 Mio. Euro ansteigen. Dies verschafft der Stadt für die Zukunft erhebliche Spielräume für kommunale Investitionen. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg trotz der seit 2022 gesunkenen Gewerbesteuer von 520 % auf aktuell 505 % weiterhin zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit

hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausbeziehung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im November 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 5,9 %).

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

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

A 40, Ausfahrt Duisburg-Homberg, ca. 3 km bis zum Objekt

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 8 km Entfernung

Flughafen:

Der Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Moerser Straße (Linie 911, 926, 929).

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das "Hochhausquartier Hochheide" befindet sich im Stadtteil Hochheide im linksrheinischen Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl. Die Entfernung zum Duisburger Stadtzentrum beträgt ca. 9 km. Die Entfernung zur Stadtgrenze Moers beträgt ca. 3 km.

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

Der Gebietscharakter wird geprägt durch sechs Hochhäuser, die jeweils über 20 Wohngeschosse mit insgesamt 1.440 Wohneinheiten (WE) verfügen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere vier- bis acht-geschossige Wohnblöcke. Abgesehen von den städtebaulichen dominanten „Weißen Riesen“ wird der Ortsteil durch eine vielseitige Baustruktur geprägt. Die Arbeitersiedlungen Johannenhof und Rheinpreußensiedlung heben sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität ab.

Beeinträchtigungen:

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

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

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

Bereits Mitte der 1980er Jahre hatte der ehemals bevorzugte Wohnungstyp an Beliebtheit verloren, was sich in einer geringeren Nachfrage und Wohnungsleerständen in den Hochhäusern widerspiegelte. Seit dieser Zeit sanken in Duisburg sowie in Hochheide die Bevölkerungszahlen.

Der Ortsteil Hochheide, insbesondere im Bereich des Hochhausquartiers, gilt am Immobilienmarkt als einfache Wohnlage mit erheblichen strukturellen und sozialen Problemen. Die Anzahl der Haushalte die Transferleistungen empfangen, liegt über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Viele Gebäude befinden sich in einem vernachlässigten Gesamtzustand. Die Leerstandsquote liegt ebenfalls über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich um den Marktplatz Moerser Straße / Kirchstraße. Der Bereich dient in Hochheide als Nahversorgungszentrum und wurde ursprünglich als „Ladenstadt“ für das Hochhausquartier-Hochheide konzipiert.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:	Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.
Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 1447      9.309 m <sup>2</sup>  <u>Form:</u> Unregelmäßige Grundstücksform mit Baukörpern in westlicher bzw. nördlicher Ausrichtung.  Die genaue Form und Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan ( <b>Anlage 4</b> ) ersichtlich.

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße; im Bereich des Bewertungsobjekts als Sackgasse mit Wendehammer
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn; beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen vorhanden; älterer Baumbestand
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom</li><li>• Wasser aus öffentlicher Versorgung</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li><li>• Fernwärmeanschluss</li></ul>
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):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 28.11.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:  Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.  Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

#### Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

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

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

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

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit) und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

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

Anmerkung:

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

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 07.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2

Eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 19 Flurstücke 1268, 1270, 1272, 1273, 1274, 1279, 1280 (Homburg Blatt 4422) des Inhalts: Die Tiefgarage nebst technischer Anlagen auf dem belasteten Grundstück -Miteigentumsanteil- zu belassen und zu nutzen. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden. Das Recht ist bei den herrschenden Grundstücken vermerkt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Dezember 1982 eingetragen am 05. Juli 1983.

Lfd. Nr. 9

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund Ersuchen vom 02.04.2015 (Stadt Duisburg, 62-21 Wa) eingetragen am 04.08.2015

Lfd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 033-23). Ingetragen am 20.08.2024.

Anmerkung:

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.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichner am 05.12.2024 erfragt. Demnach besteht eine Eintragung in Form einer Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 102 + 103 sowie Baulasten in Form von Stellplatzsicherungen. Aus Sicht des Unterzeichners hat die eingetragene Baulast keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch für einen neuen Eigentümer gilt und grundsätzlich nicht untergeht.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 3.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

### 3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, welche die Mehrfamilienwohnhäuser Ottostraße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 umfasst. Die Objekte stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Es bestehen insgesamt 158 Einheiten.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 92 war zum Wertermittlungstichtag leer stehend. Inwieweit bereits eine Räumung erfolgte, blieb unklar. Mietverhältnisse wurden weder für die Wohnung noch für den Tiefgarageneinstellplatz bekannt gemacht.

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

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellerte, VI-VIII-geschossige Wohnanlage
Baujahr:	1969 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Energieeffizienz:	Energieausweis lag nicht vor. Ein Wertabschlag wurde dafür nicht vorgenommen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Klinkerfassaden

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	Sichtmauerwerk; Kellerboden aus Beton mit Zementestrich und Anstrich; Nutzung der Kellerräume als Fahrradkeller, Abstellräume und Waschküche; einfache Holzbrettertüren zu den einzelnen Kellereinheiten
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Terrazzobelag; abgemauertes Treppengeländer mit Kunststoffhandlauf; Treppenhauswände mit Ölanstrich

Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüren im Metallrahmen mit Lichtausschnitten und feststehenden Elementen
Dach:	Flachdachkonstruktion

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum; Gegensprechanlage
Heizung:	Fernwärmeanschluss; Wärmeabgabe über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

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

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	Fahrstuhl, Baujahr 1969 mit einer Tragfähigkeit von 375 kg bzw. 5 Personen
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden:	Im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten waren keine größeren Bauschäden und Baumängel erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend als normal zu beurteilen. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

## 4.3 Nebengebäude

### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Eingeschossige Tiefgarage; konstruiert als Pfeilerbau;  
zweispurige Zufahrten mit Sektionaltor und Schließanlage;  
Der auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Teil der Tiefgarage ist für sich abschließbar. Die einzelnen Stellplätze sind offen und markiert.

## 4.4 Außenanlagen

### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Pflasterungen
- Einfriedungen
- Anpflanzungen

## 4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG rechts des Hauses Ottostraße 44 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gem. Teilungserklärung ca. 67,41 m <sup>2</sup> . Die Angabe wurde auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) auf Plausibilität überprüft und wird für dieses Gutachten übernommen.  Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Loggia
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Wohnansprüchen. Von Vorteil ist die bestehende Loggia; nachteilig anzumerken ist das innen liegende Badezimmer.
Besonnung/Belichtung:	unbekannt

## 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> unbekannt
	<u>Wohnungsabschlusstüre:</u> Furnierte Holztür in Stahlzarge
sanitäre Installation:	unbekannt

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

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

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Der zu bewertenden Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgarageneinstellplatz T 52 zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Hausgeld und Rücklagen:	<p>Gem. schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 304 €. Die Erhaltungsrücklage (Ist-Rücklage) der Gemeinschaft beläuft sich per 31.12.2023 auf 205.301,81 €.</p> <p>Bietinteressenten wird empfohlen, die Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition zu aktualisieren.</p>

## 5 Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Kaufpreise** verfügbar ist

und auch

- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Die der Kaufpreisprüfung zugrunde liegende Wertermittlung wird im Sanierungsgebiet Hochheide nach dem Ertragswert-, bzw. nach dem Vergleichswertverfahren erstellt. Das Vergleichswertverfahren findet dabei für die Gebäude Ottostr. 18-20, **32-52** und 58-64 sowie die Moerser Str. 210 Anwendung.

Dem Sachverständigen liegen aufgrund einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses Kaufpreise von Wohnungseigentumen des Teilmarktes „Weiterverkäufe“ aus den Jahren 2012 bis 2015 für das Objekt „Ottostraße 32-52“ vor.

Die Vergleichsfälle weisen mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum hinreichend übereinstimmende Objektmerkmale auf.

Die Wertableitung für das zu bewertende Wohnungseigentum erfolgt daher durch einen Preisvergleich gemäß § 15 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Dabei sind gemäß §§ 7, 8 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

## 5.2 Vergleichswertermittlung

Dem Unterzeichner liegen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg überlassene Vergleichskaufpreise vor.

Nach statistischer Bereinigung der Vergleichsdaten um Ausreißer und Extremwerte sowie Anpassung der Kaufpreise an die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierung vorherrschenden Wertverhältnisse ergeben sich folgende Vergleichsdaten:

KV alle	
Anzahl der Kauffälle:	19
Minimum:	145,00 €/m <sup>2</sup>
Median <sup>1</sup> :	371,00 €/m <sup>2</sup>
Maximum:	526,00 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert <sup>2</sup> :	<b>353,00 €/m<sup>2</sup></b>
Standardabweichung <sup>3</sup> :	100,00 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.1 Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen

In Sanierungsgebieten sind gemäß § 153 Abs. 1 BauGB Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen stellt sich in der Stadt Duisburg entsprechend der Lagequalität uneinheitlich dar.

Der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses veröffentlichte „Hedonische Index für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)“ zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist aus sachverständiger Sicht nicht anwendbar, da Kaufverträge von Objekten, die in Sanierungsgebieten liegen, hierin nicht eingeflossen sind.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss sind in mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Lagen (Hochhauslagen) nur geringfügige zu berücksichtigende Ergebnisse in den allgemeinen Wertverhältnissen erkennbar. Eine Auswertung von Kaufpreisen in Lagen mit vergleichbaren städtebaulichen Missständen habe eine Marktentwicklung in Höhe von ca. + 35 % seit 2015 (Sanierungsbeginn) ergeben. Im sachverständigen Ermessen wird ein Zuschlag für die konjunkturelle Weiterentwicklung in Höhe von 35 % auf den Vergleichspreis vorgenommen.

### 5.2.2 Anpassung wegen abweichender Merkmale

#### *Vermietungssituation*

Das Wohnungseigentum war zum Stichtag leerstehend. Dies begründet keinen Zuschlag

#### *Geschosslage*

Die Lage der Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss weist keinen messbaren Einfluss auf.

### 5.2.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sonstige besonderen objektspezifischen Merkmale sind unbekannt.

<sup>1</sup> Der **Median** (auch Zentralwert genannt) ist der Wert in der Mitte einer der Größe nach geordneten Datenreihe. Das heißt, mindestens 50% der Daten sind kleiner als der Median oder gleich dem Median und mindestens 50% der Daten sind größer als der Median oder gleich dem Median.

<sup>2</sup> Der Mittelwert beschreibt den statistischen Durchschnittswert der Daten.

<sup>3</sup> Die Standardabweichung beschreibt die durchschnittliche Abweichung aller gemessenen Werte vom Mittelwert.

## 5.2.4 Ermittlung des Vergleichswertes

Durchschnittlicher Kaufpreis (Mittelwert):			353 €/m <sup>2</sup>
Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen	35 %	x	1,35
Anpassung wegen abweichender Merkmale			
Berücksichtigung der Vermietungssituation:	+ 0 %	x	1,00
Berücksichtigung der Geschosslage	± 0 %	x	1,00
Angepasster Vergleichswert		=	476,55 €/m <sup>2</sup>
		rd.	<b>477,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Vergleichswertberechnung:

67,41 m <sup>2</sup>	x	477 €/m <sup>2</sup>	=	32.155 €
Sondernutzungsrecht TG-Stellplatz				2.000 €
				34.155 €
<b>Vergleichswert:</b>			<u>rd.</u>	<b><u>34.200 €</u></b>

## 6 Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums wurde mit 34.200 € ermittelt.

Die Legaldefinition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Gemäß § 153 Abs. 1 BauGB sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

Im vorliegenden Fall ist demnach der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert maßgebend.

Der sanierungsunbeeinflusste **Verkehrswert** für den 74,96/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47198 Duisburg, Ottostraße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichneten Wohnung Ottostraße 44, 2. OG rechts und an dem mit Nr. 92 bezeichneten Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit T 52 bezeichneten Tiefgarageneinstellplatz

<i>Wohnungsgrundbuch</i>	<i>Blatt</i>	<i>lfd. Nr.</i>
Homberg	5539	1
<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Homberg	19	1447

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 mit rd.

**34.200 €**

**in Worten: vierunddreißigtausendzweihundert Euro**

ermittelt.

**Der ausgewiesene Verkehrswert beinhaltet keinen Risikoabschlag aufgrund einer nicht möglichen Innenbesichtigung.**

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 06. März 2025



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

### 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 2025
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

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

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht Hauseingang Ottostr. 44

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Umgebungsbebauung/ Zufahrt Tiefgarage



Bild 4: Treppenhaus

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 5: Fahrstuhl



Bild 6: Wohnungseingang

## Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 2

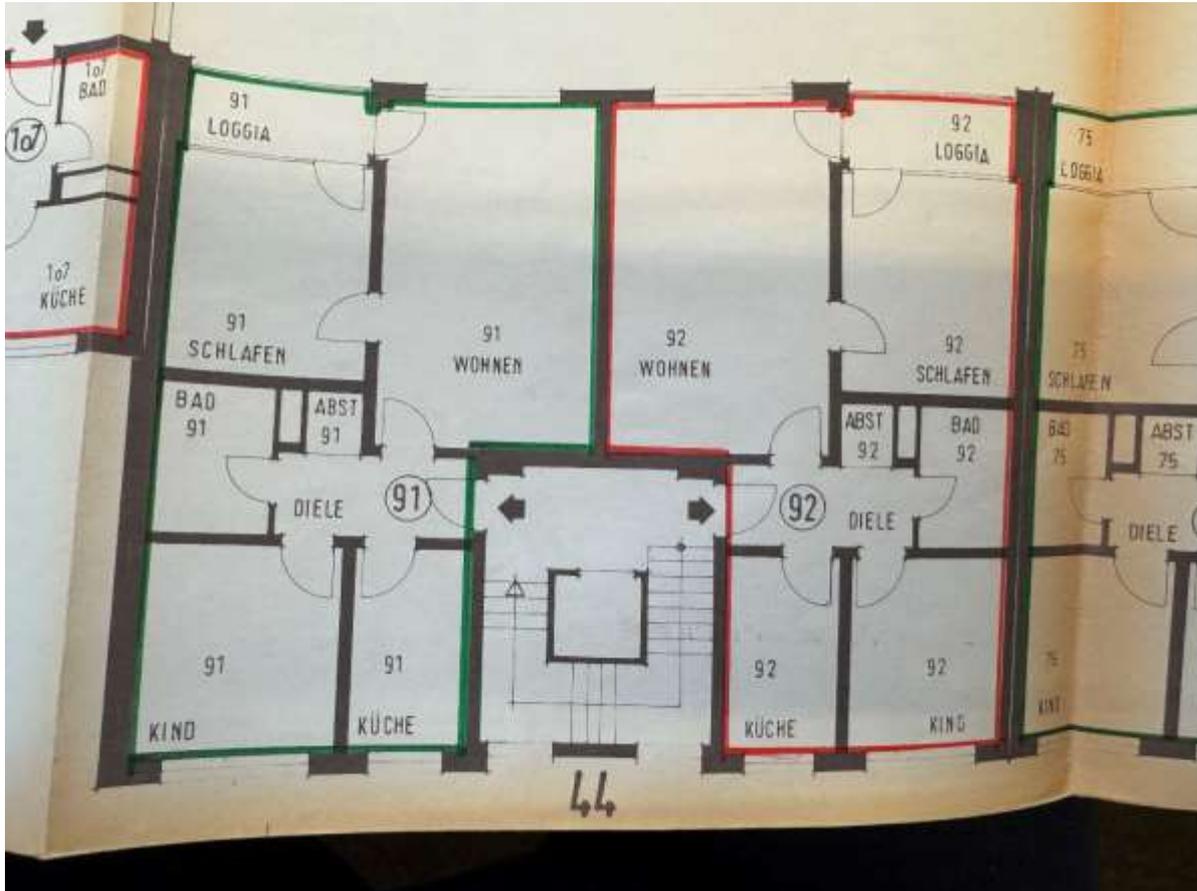


Bild 1: SE Nr. 92 im 2. OG

## Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 2 von 2



Bild 2: Kellerausschnitt

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

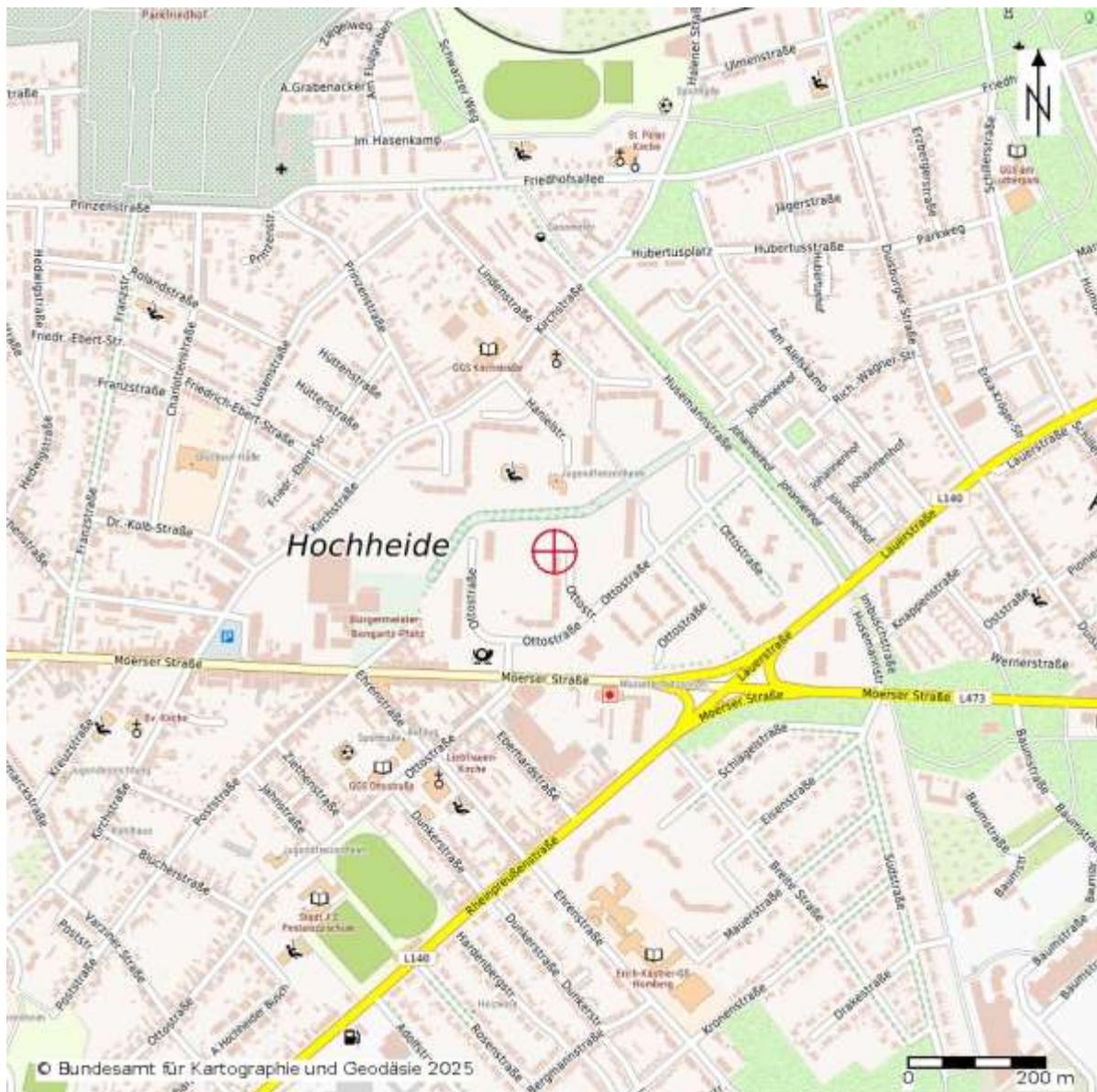
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

# Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1

