DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung

KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

Auftraggeber:
Amtsgericht Duisburg
Kardinal Galen Str. 124-132
47058 Duisburg

Datum: 02.07.2026
Gutachten Nr. 472282617
Gericht AZ: 651 K 8/26

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 42/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Feldstraße 47, 47228 Duisburg verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Erdgeschoss Mitte mit einem Kellerraum sowie ein Sondernutzungsrecht an einem PKW Stellplatz -** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **16.06.2026** ermittelt mit



77.300 €

(in Worten: siebenundsiebzigtausenddreihundert Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigefügt sind.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 51 Seiten. Hierin sind 37 Seiten Schriftteil und 9 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten und 10 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse ..... - 4 -
1 Vorbemerkung ..... - 6 -
1.1 Auftrag ..... - 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens ..... - 7 -
1.3 Bewertungsobjekt ..... - 8 -
1.4 Eigentümer ..... - 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter ..... - 8 -
1.6 WEG Verwalter ..... - 8 -
1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag ..... - 8 -
1.8 Ortsbesichtigung ..... - 9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung ..... - 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... - 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... - 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen ..... - 10 -
2.4 Grundbuchangaben ..... - 11 -
3 Beschreibungen ..... - 13 -
3.1.Grundstücksmerkmale ..... - 13 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung ..... - 13 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts ..... - 15 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten ..... - 16 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung ..... - 18 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen ..... - 19 -
3.2.1 Vorbemerkungen ..... - 19 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude ..... - 19 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung ..... - 19 -
3.2.4 Gebäudetechnik ..... - 19 -
3.2.5 Sonstiges ..... - 19 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 2 ..... - 20 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung ..... - 20 -

3.3.2 Innenansichten ..... - 20 -
3.3.3 Haustechnik ..... - 20 -
3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden ..... - 21 -
3.5 Allgemeinbeurteilung ..... - 21 -
3.6 Zubehör ..... - 21 -
3.7 Mietverhältnis ..... - 22 -
3.8 Rechte und Belastungen ..... - 22 -
4 Wertermittlung ..... - 22 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen ..... - 22 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ..... - 23 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV ..... - 25 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV ..... - 26 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren ..... - 27 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2 ..... - 32 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 2 ..... - 35 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag ..... - 36 -
7 Anlagenverzeichnis ..... - 37 -
7.1 Grundrisse ..... - 38 -
7.2 Wohnflächenaufstellung ..... - 41 -
7.3 Fotos ..... - 42 -
7.4 Flurkarte ..... - 45 -
7.5 Baulast ..... - 46 -
7.6 Altlast ..... - 47 -
7.7 Anliegerbescheinigung ..... - 49 -
7.8 Auskunft über Sozialbindungen ..... - 50 -
7.9 Planungsrechtliche Auskunft ..... - 51 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	651 K 8/26
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit 15 Parteien, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1-4 Obergeschoss wobei die Wohnung Erdgeschoss Mitte im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet inkl. Kellerraum Gegenstand der Wertermittlung ist. Es handelt sich um eine 2 Raum Wohnung Bestehend aus Wohnen, Schlafen , Küche, Diele, Bad, AR Die Wohnfläche beträgt rd. 51m^2 Zudem existiert ein Sondernutzungsrecht an der an einem PKW Stellplatz
	Adresse	Feldstraße 47, 47228 Duisburg
	Besonderheit	Reine Außenbesichtigung
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	05.05.2026
	Ortstermin	16.06.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	16.06.2026

Gebäude	Baujahr	1966
	Wohnfläche	ca. 51 m^2
	Grundstücksgröße	Flurstück 859 1625 m²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 2 gesamt	17.062,50 €
	Mietansatz	7,53 €/m²
	Liegenschaftszinssatz	2,50 %
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
	Rohertrag WE Nr. 2	rd. 4.900 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 2	rd. 1.300 €
	Reinertrag WE Nr. 3	rd. 3.600 €
	Vorläufiger Verkehrswert WE 2	**rd. 84.300 €**
	Vergleichswert	**rd. 82.000 €**
	BoG	**./. 7.000 €**
	Verkehrswert WE 2	**77.300 €**

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird

darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Duisburg am 05.05.2026 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 18.05.2026).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.
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 für das Sondereigentum augenscheinlich nicht geführt
b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden
c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
d) baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen nicht

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes 5- geschossiges Mehrfamilienhaus, welches 1966 auf einem rd. 1625 m² großen Grundstück errichtet wurde. Die Baugenehmigung 481/64 datiert auf den 27.10.1964. Es erfolgten Nachträge vom 24.11.64, 9.3.65, 27.9.65 und 17.5.1966. Die Schlußabnahme datiert auf den 28.06.1966.

Die Aufteilung in 15 Miteigentumsanteile erfolgte mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 1183/90 vom 13.07.1990. Mit Urkunde Nr. 11/93 vom 08.01.1993 erfolgte die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich der Aufteilung der Stellplätze. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 06.01.1982

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die 2- Raum Wohnung im Erdgeschoss Mitte lt. Aufteilungsplan Nr. 2 nebst dazugehörigem Kellerraum. Gemäß Teilungserklärung ist dem Sondereigentum Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht an einem PKW Einstellplatz eingeräumt worden.

Die Wohnfläche von rd. 51 m² verteilt sich auf Wohnen, Flur, Schlafzimmer, Küche, Bad, AR.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Leerstand

1.6 WEG Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag:
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag:
Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **16.06.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.8 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:
Zu dem Ortstermin am 16.06.2026 wurden die Prozessparteien durch Ladung vom 29.05.2026 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung:
Reine Außenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und Ihr Mitarbeiter , WEG Vertretung

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 29. Mai 2017 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 06. Juni 2017 (BGBI. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)

VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien", Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 16.06.20262025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Mietrichtwerte für die Stadt Duisburg Stand 01.02.2026
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 für die Stadt Duisburg
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Duisburg
- Grundbuchauszug vom 09.03.2026
- Teilungserklärung vom 13.07.1990 und 08.01.193
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.01.1982
- Liegenschaftskarte vom 18.05.2026

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Duisburg, Grundbuch von Rheinhausen

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
9153	1	19	859	Hof und Gebäudefläche Feldstraße 47	1625

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1: **42/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rheinhausen Flur 19, Flurstück 859 Hof und Gebäudefläche Feldstraße 47

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte – mit einem Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen – eingetragen in Blatt 9152 bis Blatt 9166 – gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Erstveräußerung durch den derzeitigen teilenden Eigentümer sowie bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Es sind hinsichtlich der elf, mit Nr. 1 bis 11 bezeichneten Stellplätze eine Sondernutzungsregelung getroffen.
Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13. Juli 1990 Bezug genommen. Eingetragen am 13.08.1992

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert und ergänzt hinsichtlich
a) Veräußerungsbeschränkung und b) Zuweisung von Sondernutzungsrechten.
a) Der Zustimmung des Verwalters bedarf es ebenfalls nicht bei einer Veräußerung durch den ersten Rechtsnachfolger des teilenden Eigentümers im Wohnungseigentum.
b) Die Sondernutzung hinsichtlich der mit Nr. 1 bis 11 bezeichneten Stellplätze ist neu geregelt. Dem hier eingetragenen Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes steht das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 bezeichneten Stellplatz zu.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22.03.1993 eingetragen am 18.05.1993.

Lfd. Nummer 2:
Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung des Öltanks nebst Zuleitungen) an dem Grundstück Rheinhausen Flur 19 Flurstück 858, eingetragen in Rheinhausen Blatt 5052 Abteilung II Nr. 24 – jetzt Blatt 9167 bis 9181 Abteilung II Nr. 3

Anmerkung: Es handelt sich hierbei um das Nachbarhaus Nr. 49. Die Ölheizung existiert nicht mehr, da jedes Haus im Jahr 2023 an das Fernwärmenetz angeschlossen wurde und für jedes Haus die Fernwärmestation nunmehr eigenständig vorhanden ist.

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd Nr. der Eintragung 1
Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht zu Tankstelle oder Garagen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rheinhausen Flur 19 Nr. 771. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligungen vom 07.10.1963 un den Antrag vom 25.03.1969 eingetragen am 02.10.1969. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die übrigen Wohnungsgrundbücher (Rheinhausen Blatt 9152 bis 9166) übertragen am 13.08.1992.

Lfd. Nr. der Eintragung 2
Grunddienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung der zentralen Heizungsanlage und der Zuleitung zum herrschenden Grundstück) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rheinhausen Flur 19 Nr. 858. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 28.01.1971 eingetragen am 13.04.1971. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die übrigen Wohnungsgrundbücher (Rheinhausen Blatt 9152 bis 9166) übertragen am 13.08.1992.

Lfd. Nr. der Eintragung 3
Grunddienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung der einer Ölzentralheizungsanlage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rheinhausen Flur 19 Nr. 858. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 13.07.1990 eingetragen am 13.08.1992. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die übrigen Wohnungsgrundbücher (Rheinhausen Blatt 9152 bis 9166) übertragen am 13.08.1992.

Lfd Nr. der Eintragung 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 K 8/26) Eingetragen am 09.03.2026

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

3 Beschreibungen

3.1.Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	kreisfreie Stadt Duisburg
Stadtbezirk	Rheinhausen
Stadtteil	Bergheim

Makrolage

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit einer Einwohnerzahl von rund 503.000 Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. Duisburg war 2010 als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Im 19. Jahrhundert wuchs Duisburg dank seiner günstigen Flusslage mit den Häfen und der Nähe zu den Kohlelagerstätten im Ruhrgebiet auf der Basis der Eisen und Stahl erzeugenden Industrie zu einem bedeutenden Industriestandort. Städtebaulich ist Duisburg stark durch Industrieanlagen dieser Zeit geprägt, die heute teils noch genutzt und teils in Parkanlagen eingebunden sind, oder wie im Innenhafen durch Unternehmen und Kulturbetriebe genutzt werden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt. Er prägt die Wirtschaft der Stadt genauso wie die Eisen- und Stahlindustrie. Die traditionelle Stahlproduktion und Metallverarbeitung in Duisburg konzentriert sich zunehmend auf die Erzeugung von Hightech-Produkten.

Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit Mercatorhalle und Spielkasino sind neue Anziehungspunkte in der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser beheimatet. Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie „Duisburger Stadtwald“,

„Revierpark Mattlerbusch“ mit Niederrhein-Therme, zwei botanische Gärten, „Landschaftspark Duisburg-Nord“ auf einem ehemaligen Hüttengelände, „Sechs-Seen-Platte“ und Zoo, um nur einige Angebote zu nennen. Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und hat auch durch die Universität Duisburg-Essen als Wissenschafts- und High-Tech-Standort gewonnen.

Mikrolage

Rheinhausen, bis 1974 eine kreisangehörige Stadt des Kreises Moers, ist heute ein Bezirk der Stadt Duisburg mit 78.203 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020) und einer Fläche von 38,68 km². Rheinhausen liegt auf der linken Rheinseite zwischen 23 m und 36 m Höhe in der mittleren Niederrheinebene westlich des Rheindeiches, vor dem nördlich ein mehrere 100 m breites Vorland liegt. Rheinhausen besitzt 10,5 km Rheinfront (von Stromkilometer 767 bis 777,5). Nachbarstädte sind Moers und Krefeld.

Zum Stadtbezirk gehören die Stadtteile Rheinhausen-Mitte mit den Ortsteilen Atrop und Schwarzenberg, Hochemmerich mit den Ortsteilen Asterlagen und Werthausen, Bergheim mit den Ortsteilen Oestrum, Trompet und Winkelhausen, Friemersheim mit den Ortsteilen Bliersheim, Hohenbudberg und Mühlenberg sowie die ehemals eigenständige Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen.

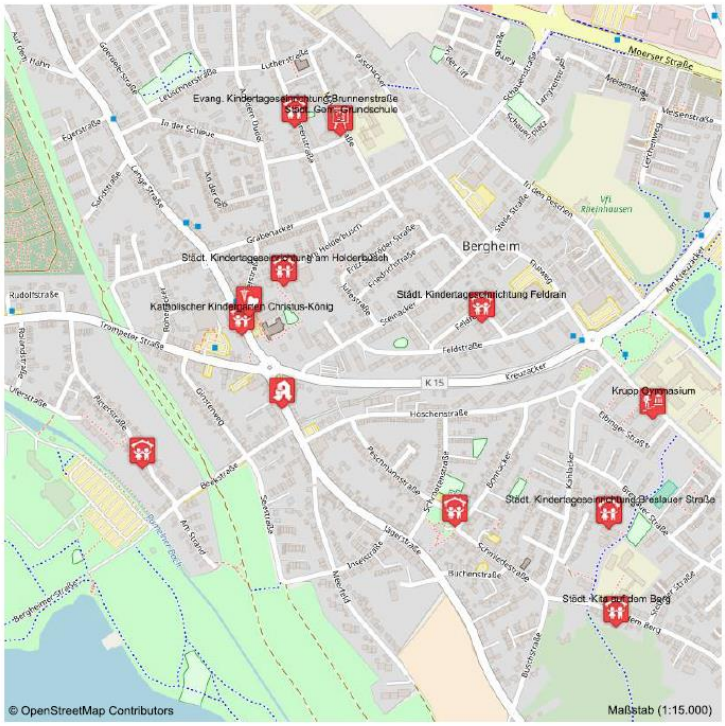
Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bergheim
Mikrolageeinschätzung der Adresse: einfach

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,8 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(0,8 km)
Apotheke	(0,2 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(5,9 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(1,4 km)
Hauptschule	(5,1 km)
Gesamtschule	(1,6 km)
Gymnasium	(0,6 km)
Hochschule	(7,9 km)
DB Bahnhof	(1,3 km)
Flughafen	(15,9 km)
DB Bahnhof ICE	(6,3 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	11/Anschlussstelle Duisburg-Homberg (2,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Trompet (1,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (6,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (15,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Impelmann (0,2 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2025

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

Die Straße Feldstr. ist als 2- spurige öffentliche Straße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen ausgebildet worden.

Immissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen. Das Sondereigentum ist im hinteren Teil gelegen und somit sehr ruhig.

Wohn bzw. Geschäftslage
Es handelt sich um ein Mischgebiet in innerstädtischer Lage. Der Gebietscharakter wird geprägt durch 6 bis 9 Familienhäusern.

Erschließungszustand
Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 22.05.2026 wird bescheinigt, dass für das Grundstück der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff BauGB abgegolten ist. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls abgegolten.

Grenzverhältnisse
Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse
Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch
Es liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom Amtsgericht Duisburg vor. In Abteilung II (siehe Punkt 2.4) sind Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten
Nach Auskunft der Stadt Duisburg vom 18.05.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche erfasst.

Baulasten
Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 02.07.2026 liegen für das zu bewertende Grundstück keine Baulasteintragungen vor.

Denkmalschutz
gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 27.05.2026 wird bescheinigt, dass das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt wird.

Wohnungsbindung
Gemäß E-Mail der Stadt Duisburg vom 18.05.2026 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren
Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan
Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 18.05.2026 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden bauliche Vorgaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche (W) aus.

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

Entwicklungsstufe Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung unterkellertes Mehrfamilienhaus, 5 geschossig

Energetische Eigenschaften wurde nicht vorgelegt

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus der Bauakte.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte sofern vorhanden entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrisssituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	unterkellertes Mehrfamilienhaus, 5 geschossig
Baujahr	1966

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Wärmedämmverbundsystem ca 2014 aufgebracht
Dachkonstruktion	Satteldach lt. WEG Verwaltung gedämmt 2023/2024
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppenhaus	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Fußböden	Keller: Betonboden Eingangsflur Fliesenboden

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Fernwärme in 2023/2024
Strom	überarbeitete Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver.- und Entsorgungsanlagen, Parkplatz, hinterer Gartenbereich
Modernisierung/	

Instandhaltung	Lt. WEG Verwaltung wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt. 2023/2024 Dach gedämmt, Fernwärmeanschluss, Klingelanlage erneuert, Balkone erneuert, Treppenhaus gestrichen WDVS ca. 2014

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 2

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 2 Raum Wohnung bestehend aus Diele, Bad, Wohnen, Eltern, Flur und Küche. Zudem besteht laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht n einem PKW Stellplatz.
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 51 m²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	zweckmäßig (angenommen)
Grundrissgestaltung	zweckmäßig (angenommen)
Modernisierung/ Instandhaltung	aufgrund der reinen Außenbesichtigung keine verbindlichen Angaben möglich.

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Holzeingangstür mit Glasausschnitt Innentüren - unbekannt
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung,
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteil	PKW Stellplatz

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	Fernwärme
Warmwasserversorgung	Durchlauferhitzer lt. Auskunft WEG Verwaltung

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung.

Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten und sauberen Unterhaltungszustand, zum Sondereigentum können keine Angaben gemacht werden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Duisburg im Stadtteil Dellviertel.

Das Gebäude weist einen nutzungstypischen sauberen Unterhaltungszustand auf.

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage, der vorhandenen Grundrisskonzeption als durchschnittlich eingestuft.

3.6 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.
Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der reinen Außenbesichtigung **nicht** festgestellt.

3.7 Mietverhältnis

Leerstand

Gemäß Wirtschaftsplan 2026/2027 der WEG Verwaltung beträgt das monatliche Hausgeld 179 € inkl. Heizkostenvorauszahlungen. Hierin enthalten rd. 10,50 € Erhaltungsrücklage.

Zum Stichtag 31.12.2025 betrug die Erhaltungsrücklage 0 €, da diese für die zuvor erwähnten Modernisierungen aufgelöst worden ist. Diese wird nun zukünftig mit insgesamt 3.000 € jährlich wieder aufgebaut.

3.8 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diesen werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einer der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, marktypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Duisburg hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein gemäß § 24 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Ertragswertverfahrens herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg vom 02.07.2026 vor.

Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	60320
Der Bodenrichtwert[1] beträgt	250,00 €/m² Stand 01.01.2026
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-V
Geschossflächenzahl	0,8
Bemerkung	Elbinger Str. - Mehrfamilienhäuser
Tiefe	30 m

[1] Quellennachweis GMB Duisburg 2026 und Boris.nrw vom 02.07.2026

Bewertungsstichtag: 16.06.2026

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	II-V	V
Geschossflächenzahl	0,8	Analog
Tiefe	30	Analog

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein, so dass Anpassungen keine notwendig sind.

Flurstück 859			
Bodenwert gesamt	1625 m² * 250 €/m²	=	406.250,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil WE 2 406.250000 € * 42/1000		=	**17.062,50 €**

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Online Mietspiegelrechner der Stadt Duisburg gültig ab 01.02.2026 weist für Wohnungen von 51 m² eine Mietpreisspanne zwischen 6,70 bis 8,43 €/m² Wohnfläche auf.

Online-Rechner qualifizierter Mietspiegel für Duisburg 2026

Wohnung

Ort, Straße und Hausnummer	Duisburg, Feldstr. (Berghm) 47228 DU 47
Wohnfläche	51 m^2
Baualtersklasse	Jahr 1949 bis 1969

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+6,66 €/m^2
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	0,00 %
Wohnmerkmale	0,00 % | Wohnlage C +3,00 % | Außenwanddämmung (mind. 50 %), durchgeführt 2010er +3,00 % | Fensteraustausch (mind. 50 %), durchgeführt 2010er +9,00 % | Die Wohnung verfügt über einen eigenen Stellplatz in einer Garage, einem Carport oder außen. Für den Stellplatz besteht kein eigener Mietvertrag. -2,00 % | Die Wohnung verfügt über keinen Balkon 0,00 % | Mittlere Badausstattung
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+13,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m^2	0,87 €/m^2

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine verbindlichen Angaben zur Ausstattung des Sondereigentums getroffen werden, daher wird der mittlere Mietzins zugrunde gelegt.

Mittlere monatliche Vergleichsmiete	**7,53 €/m^2 | 384,03 €**
Mietspanne	**6,70 €/m^2 - 8,43 €/m^2 | 341,79 - 430,11 €**

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentürmer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag /i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,1 %. +/- 2,0 für vermietetes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **2,5 %** ist unter Berücksichtigung

- der Mikrolage des Objektes
- sowie der aktuellen Marktsituation für vergleichbare Objekte

zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Das gemäß Bauakte im Jahr 1966 errichtete Mehrfamilienhaus wurde modernisiert. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Wie bereits erläutert, wurde das Gemeinschaftseigentum modernisiert. Die Wärmedämmverbundfassade wurde 2014 aufgebracht, das Dach wurde 2023/2024 gedämmt, Umstellung auf Fernwärme 2023/2024, neue Balkone 2023/2024, neue Klingelschildanlage 2023/2024. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad

- Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellkonformität des Gutachterausschusses beträgt für Mehrfamilienhäuser 80 Jahre.
- Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter von (2026 - 1966) = 60 Jahren, die Restnutzungsdauer beträgt 20 Jahre
- Aufgrund des ermittelten Modernisierungsgrades ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.
- Dies entspricht einem Gebäudealter von 50 Jahren zum Wertermittlungsstichtag.
- Somit errechnet sich das „fiktive“ Baujahr (2026 - 50 Jahre) 1976

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinahmen				
Sondereigentum Nr. 2	**m²**	**€/m²**	**mtl. €**	**jährlich €**
Wohnfläche überschlägig ermittelt	51,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	51,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	**Stck**	**€/Stck**	**mtl. €**	**jährlich €**
PKW Stellplatz	1,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				**0,00 €**

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 2	**m²**	**€/m²**	**mtl. €**	**jährlich €**
Wohnfläche überschlägig ermittelt	51,00	7,53 €	384,03 €	4.608,36 €
Summe	51,00		384,03 €	4.608,36 €
Parkmöglichkeiten	**Stck**	**€/Stck**	**mtl. €**	**jährlich €**
PKW Stellplatz	1,00	25,00 €	25,00 €	300,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			25,00 €	300,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				**4.908,36 €**

Berechnung WE 2

Rohertrag			**4.908,36 €**
Bewirtschaftungskosten gesamt*			
- Instandhaltungskosten je m²	14,40 €	734,40 €	
- Verwaltungskosten	439 €	439,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	98,17 €	
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten	1.271,57 €	25,9%	**1.271,57 €**
jährlicher Reinertrag			**3.636,79 €**

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuorndnen ist)

Liegenschaftszinssatz	2,50%	
Bodenwert	17.062,50 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-426,56 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		**3.210,00 €**

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)		
Restnutzungsdauer	30	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	20,930	
Ertragswert des Wohngebäudes		**67.185,30 €**

Bodenwert	**17.062,50 €**
Vorläufiger Ertragswert	**67.185,30 €**
Vorläufer Ertragswert Gesamt	**84.247,80 €**
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	17,16

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von **minus 10%** des Ertragswertes des Sondereigentums in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-Rückstellung für fehlende Innenbesichtigung	**-7.000,00 €**
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	**77.247,80 €**
Ertragswert gerundet am Wertermittlungsstichtag	**77.300,00 €**

5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 2

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1850 €/m²		
Gemeinde	Duisburg		
Immobilienrichtwertnummer	6031001		
Baujahr	1955	1966	-2.0 %
Wohnfläche	60-69 m²	51 m²	-2.0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0.0 %
Geschosslage	1	1	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-5.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	15	-5.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**1.600 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**82.000 €**	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.600 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 82.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Somit ergibt sich ein **Vergleichswert von rd. 82.000 €**

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) liegt mit rd. 2,8 % über dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Ertragswert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für **den 42/1.000 Miteigentumsanteil** an den mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Feldstraße 47, 47228 Duisburg Flur 19 Flurstück 859** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2 mit gleichnummeriertem Kellerraum** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

77.300 €

(in Worten: siebenundsiebzigtausenddreihundert EURO)

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 02.07.2026

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

7 Anlagenverzeichnis

Seite

7.1 Grundrisse 38

7.2 Wohnflächenaufstellung 41

7.3 Fotos 42

7.4 Flurkarte 45

Die Anlagen 7.5 bis 7.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

7.5 Baulast 46

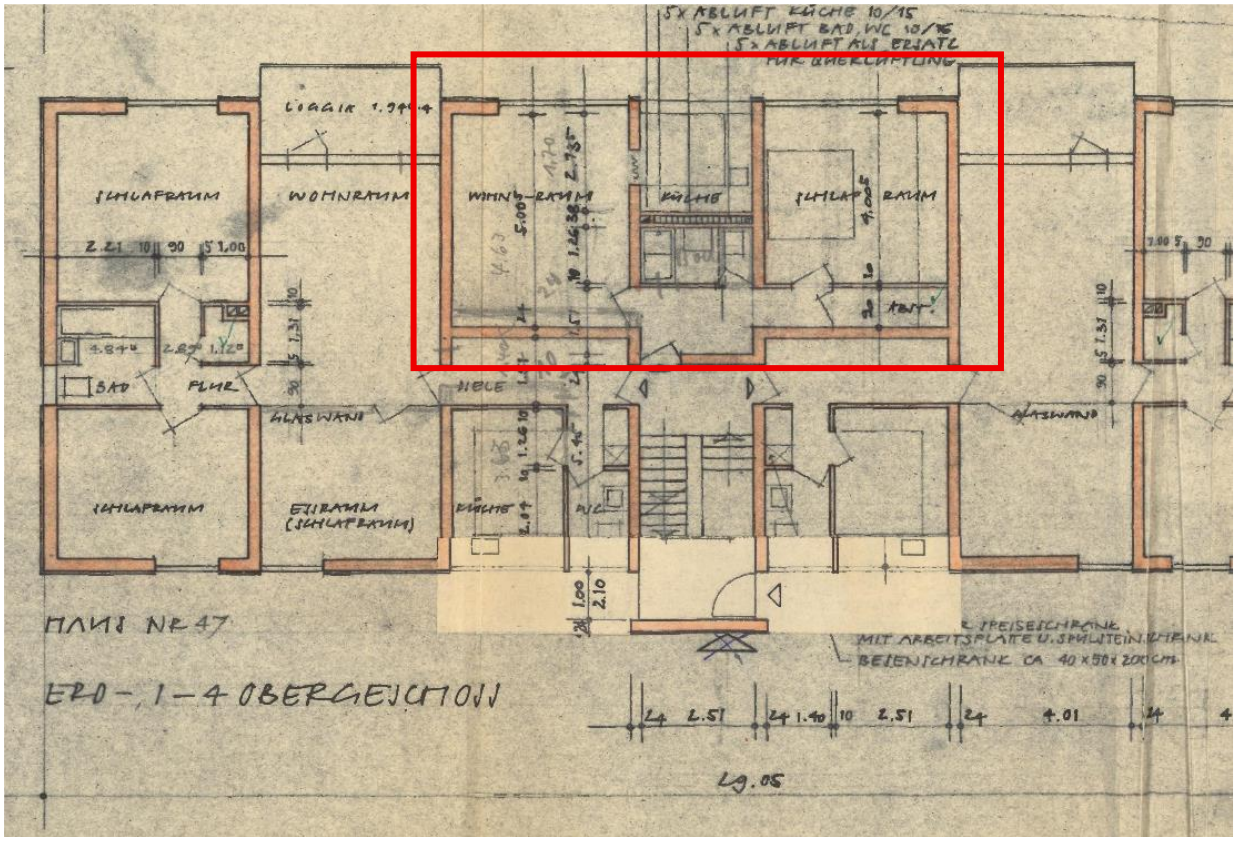
7.6 Altlast 47

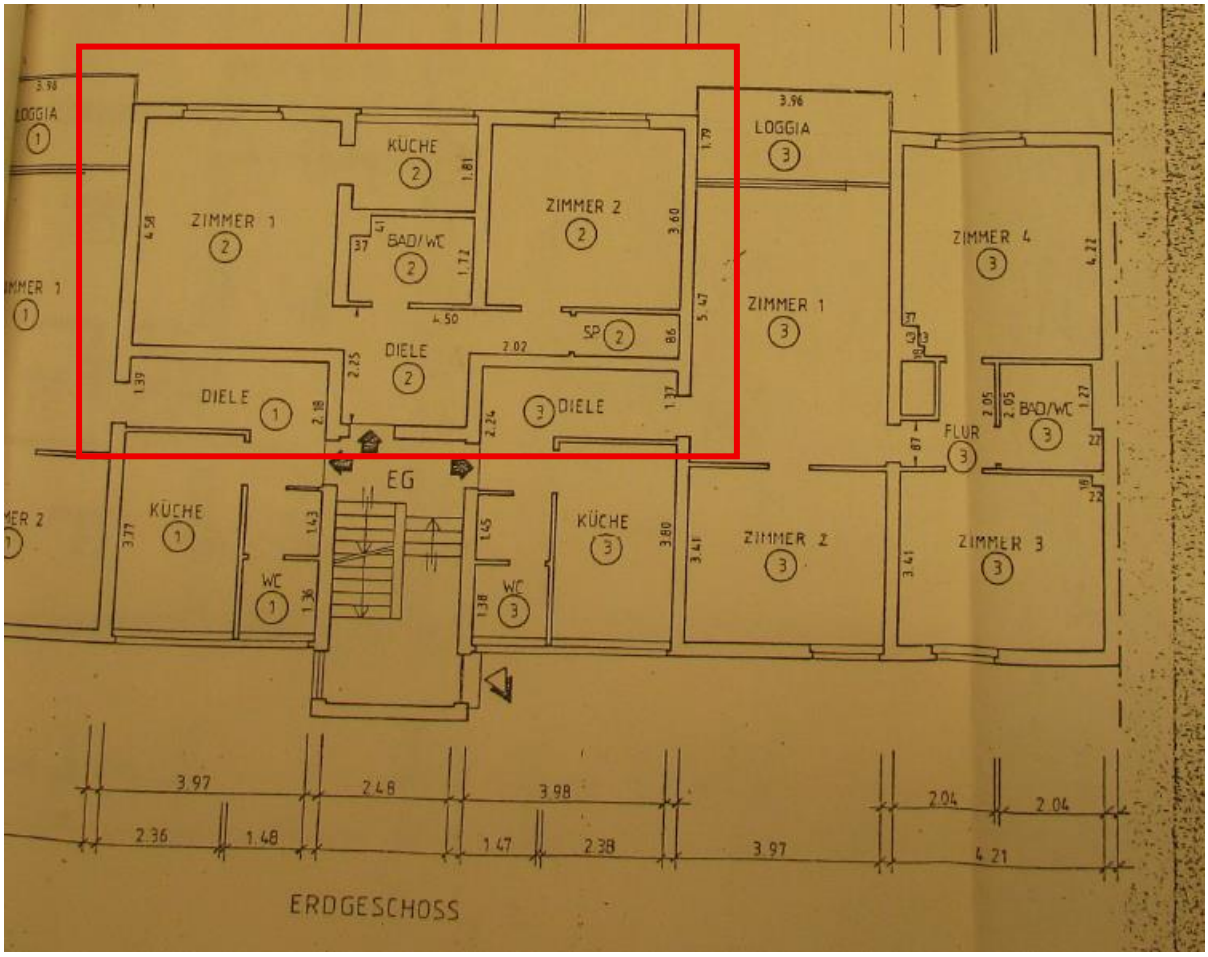
7.7 Anliegerbescheinigung 49

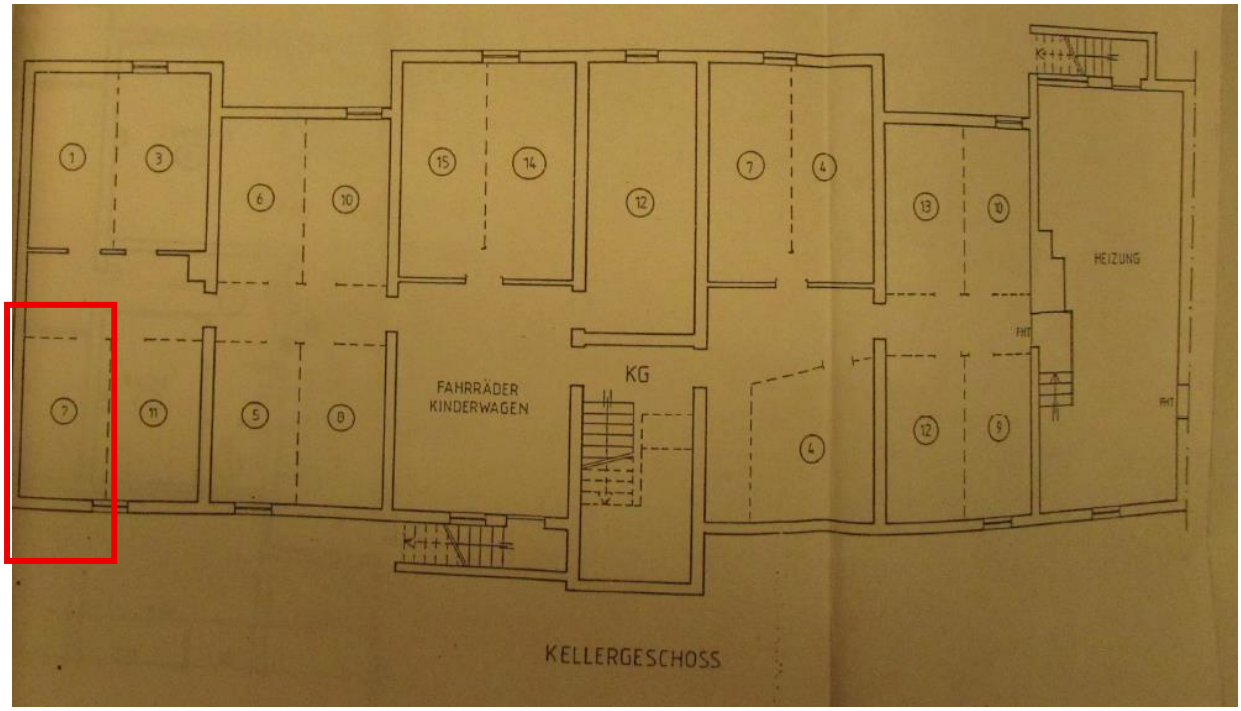
7.8 Auskunft über Sozialbindungen 50

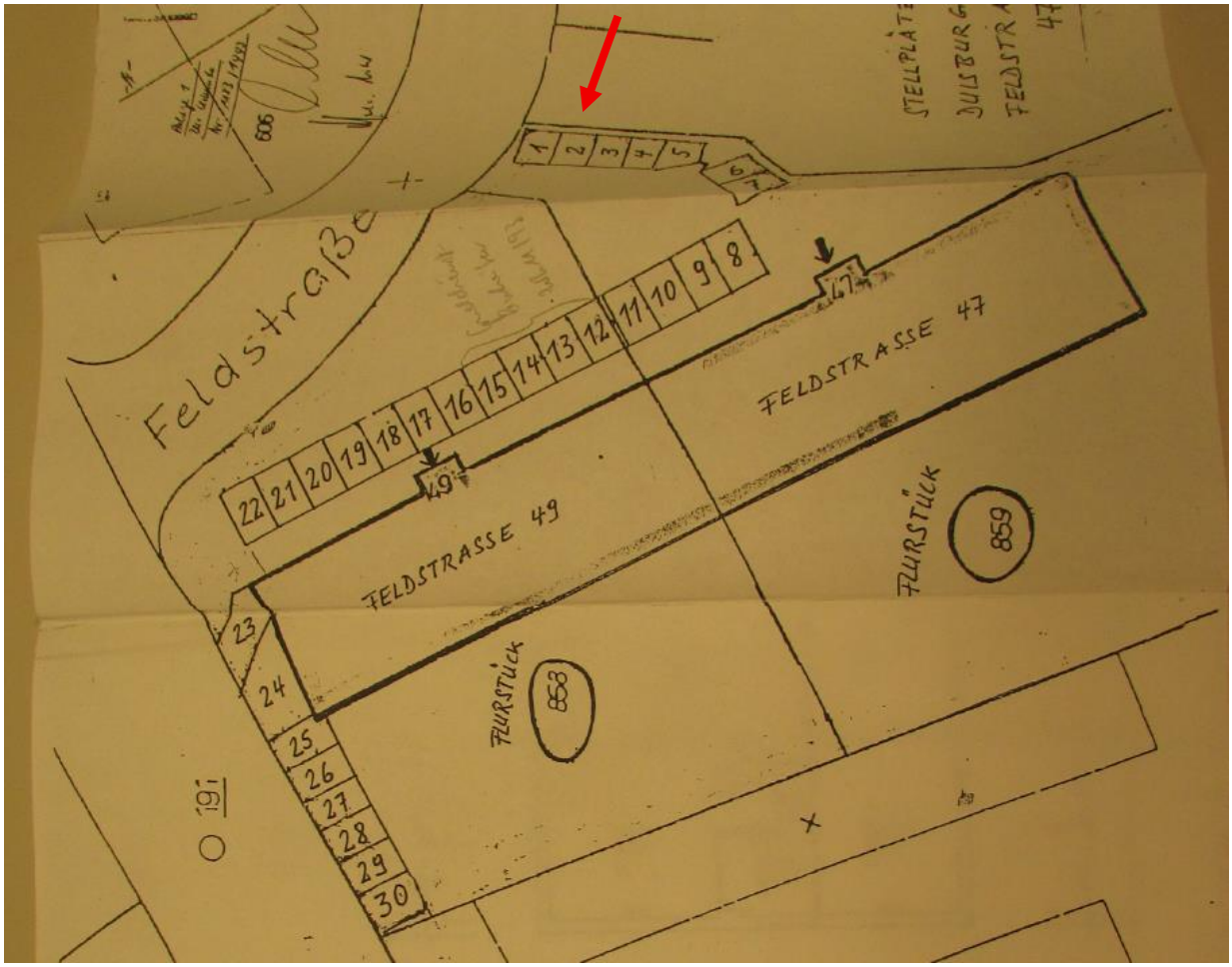
7.9 Planungsrechtliche Auskunft 51

7.1 Grundrisse

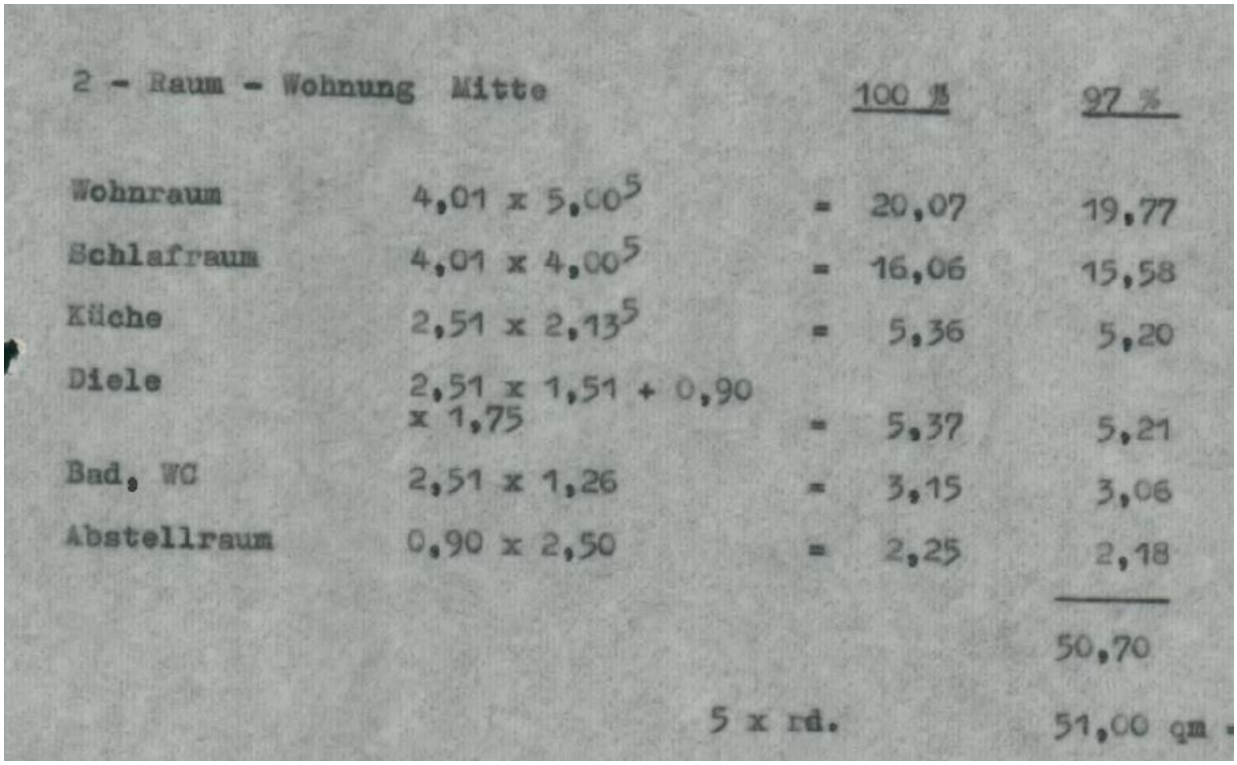



LOGGIA
KÜCHE
ZIMMER 1
ZIMMER 2
BAD/WC
DIELE
SP
LOGGIA
ZIMMER 1
ZIMMER 4
FLUR
BAD/WC
EG
KÜCHE
WC
KÜCHE
ZIMMER 2
ZIMMER 3
3.97
2.48
3.98
2.04
2.04
2.36
1.48
1.47
2.38
3.97
4.21
ERDGESCHOSS


FAHRRÄDER
KINDERWAGEN
KG
HEIZUNG
KELLERGESCHOSS


Feldstraße
FELDSTRASSE 47
FELDSTRASSE 49
FLURSTÜCK
859
FLURSTÜCK
858
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

7.2 Wohnflächenaufstellung



2 - Raum - Wohnung Mitte		100 %	97 %
Wohnraum	4,01 x 5,00^5	= 20,07	19,77
Schlafraum	4,01 x 4,00^5	= 16,06	15,58
Küche	2,51 x 2,13^5	= 5,36	5,20
Diele	2,51 x 1,51 + 0,90 x 1,75	= 5,37	5,21
Bad, WC	2,51 x 1,26	= 3,15	3,06
Abstellraum	0,90 x 2,50	= 2,25	2,18
			50,70
		5 x rd.	51,00 qm

7.3 Fotos





















7.4 Flurkarte

Stadt Duisburg
Katasteramt
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 859
Flur: 19
Gemarkung: Rheinhausen
Feldstr. 47, Duisburg

Erstellt: 18.05.2026
Zeichen: 2026-EI-1046



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.