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: 26. Juni 2026
AZ: **651 K 21-26**

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von **Homberg, Blatt 8348** eingetragenen **280/100.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für die bebauten Grundstücke in **47198 Duisburg, Gemarkung Homberg, Flur 19, Flurstück 1264, Gebäude- und Freifläche, Ottostraße 58, 60, 62, 64, Größe: 8.256 m², Flur 19, Flurstück 1265, Gebäude- und Freifläche, Moerser Straße, Größe: 13 m²,** verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im Haus **Ottostraße 60 im 1. Obergeschoss vorne/rechts mit Kellerraum** im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 83** bezeichnet



Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert des Wohnungseigentums**
wird zum Stichtag
23.06.2026 ermittelt (ohne Innenbesichtigung) mit rd.

13.900 €

Dieses Dokument stellt eine anonymisierte Fassung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die hier dargestellten Angaben dienen ausschließlich der Information im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. Verbindlich und rechtlich maßgeblich ist ausschließlich die beim zuständigen Gericht eingereichte Originalfassung des Gutachtens.

Bismarckstr. 142 • 47057 Duisburg
Tel.: 0203 374033
E-Mail: info@sv-wegmann.de
www.sv-wegmann.de

Steuernummer: 109-5221/0200

Commerzbank AG Duisburg
IBAN DE07 3508 0070 0200 4902 00
BIC DEUTDEDB350

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Übersichtsblatt**	**3**
2	**Allgemeine Angaben**	**4**
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	Maßgaben des Auftraggebers	6
2.5	Besonderheiten des Auftrags	7
2.6	WEG-Verwalter	9
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**10**
3.1	Lage	10
3.1.1	Großräumige Lage und geopolitische Daten	10
3.1.2	Kleinräumige Lage	13
3.2	Gestalt und Form	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	16
3.4	Privatrechtliche Situation	17
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	18
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	18
3.5.2	Bauordnungsrecht	19
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**20**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
4.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	20
4.3	Beschreibung des Sondereigentums	20
4.3.1	Fläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
4.3.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	21
4.3.3	Bauschäden/Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum	21
4.3.4	Hausgeld und Rücklagen	21
5	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**22**
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
6	**Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert**	**25**
7	**Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**	**26**
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
8	**Verzeichnis der Anlagen**	**27**

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem 1974 errichteten, 20-geschossigen Wohnhochhaus im Ortsteil Homberg-Hochheide. Das Objekt umfasst 320 Einheiten. Es besteht eine hohe Leerstandsquote. Es sind zahlreiche Zwangsversteigerungsverfahren anhängig. Die Stadt Duisburg führt im Sanierungsgebiet “Homberg-Hochheide“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (§ 142 BauGB) durch. Das Sanierungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die gegenständliche Wohnung unterteilt sich gemäß Aufteilungsplan in Wohnraum, Essplatz mit Küche, Abstellraum, Flur, Diele, Bad, Schlafraum und Balkon und verfügt über eine Größe von ca. 68 m². Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Wohnfläche:	ca. 68 m²
Grundstücksgröße:	insgesamt 8.269 m²
Mietverhältnisse:	Vertragsverhältnisse unklar
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Sanierungsvermerk (vgl. § 142 BauGB) - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	Xxx Xxx Xxx
Wertermittlungsstichtag:	23.06.2026
Ursprungsbaujahr:	1974 gem. Bauakte
Verkehrswert:	13.900 €
Vergleichswert:	13.900 €
Verkehrswert/m²-Wohnfläche:	204 €/m²

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohnhochhaus
Objektadresse:	Ottostraße 58, 60, 62, 64 (60) 47198 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Homberg, Blatt 8348
Katasterangaben:	Gemarkung Homberg Flur 19, Flurstück 1265; Größe: 13 m² Gemarkung Homberg, Flur 19, Flurstück 1264, Größe: 8.256 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg - Zwangsversteigerung - Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 01.06.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	23.06.2026
Qualitätsstichtag:	07.07.2015 (Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2026
Umfang der Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. **Hinweis** *Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenen Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigten. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.* *Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung*

gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:

- xxxx (Mitarbeiterin des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Unbeglaubigter **Grundbuchauszug** vom 15.04.2026

Von dem Zwangsvollstreckungsschuldner wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen** zur Verfügung gestellt.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster -** Flurkarte TIM-online (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg** (https://www.boris.nrw.de, www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Grundstücksmarktbericht 2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025)
- Telefonische und schriftliche **Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/)
- **Digitale Bauakten (28 Bände)** der Stadt Duisburg
- **Aufzeichnungen** des Unterzeichners während des Ortstermins
- **Auskünfte der WEG-**Verwaltung (Angaben zur **Erhaltungsrücklage** der Eigentümergemeinschaft)

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

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- /Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.

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

2.4 Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 01.06.2026 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln und festzusetzen.

Das Verkehrswertgutachten aus dem Vorverfahren 105 K 54/19 wird nicht als geeignete Grundlage für die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a ZVG in dem vorliegenden Verfahren angesehen.

Der Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens ist der 31.03.2020. Folglich ist es offensichtlich zu alt.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

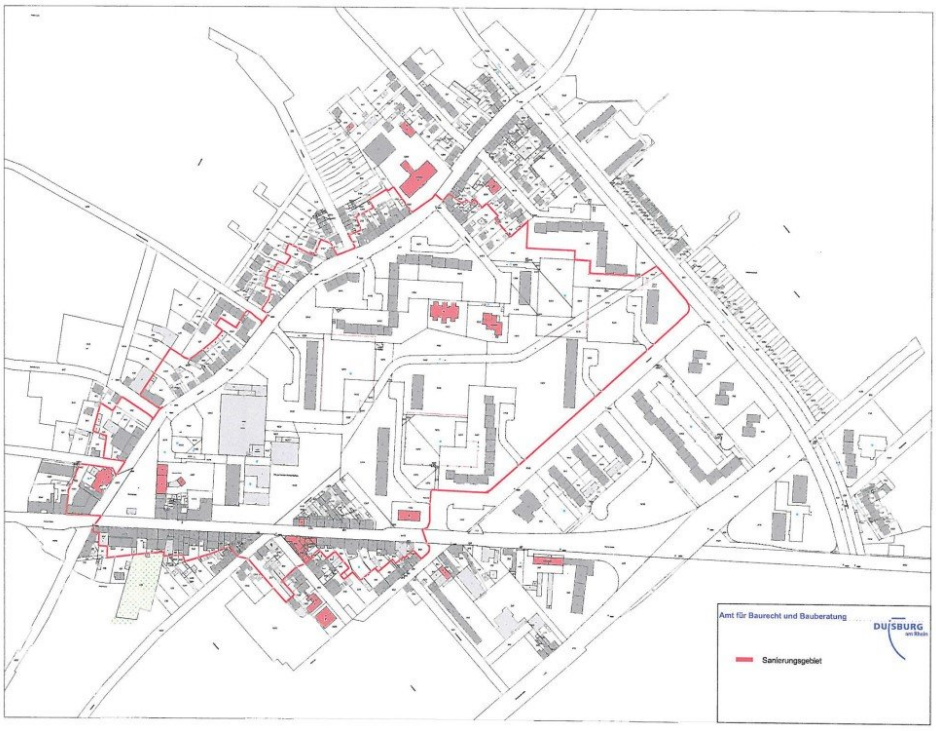
a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
b) ob eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden
c) sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
f) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen
g) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

a) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
c) Zubehör ist nicht vorhanden
d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
f) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigefügt
h) Lichtbilder werden in der Anlage beigefügt

2.5 Besonderheiten des Auftrags

Die Stadt Duisburg führt im Sanierungsgebiet “Homberg-Hochheide“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (§ 142 BauGB) durch. Das Sanierungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Details sind den Veröffentlichungen der Stadt Duisburg zu entnehmen.[1]



Die vorliegende Wohneinheit befindet sich in einem Sanierungsgebiet, was durch einen entsprechenden Vermerk in Abteilung II des Grundbuchs dokumentiert ist.

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;

[1] https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/integriertes-handlungskonzept-hochheide/integriertes-handlungskonzept-hochheide.php

- 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.[2]

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[3].

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.

3 https://www.duisburg.de/rathaus/rathausundpolitik/ortsrecht/S62.13_Sanierungsgebiet_DU-Homberg-Hochheide__SATZUNG_plus_PLAN.pdf

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.[4]
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.

Aus der Perspektive des Unterzeichners sind dies Rechtsverhalte, deren Klärung nicht im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch einen Sachverständigen für Immobilienbewertung abschließend erfolgen kann. Es handelt sich daher nur um allgemeine Hinweise und Bietinteressenten und Drittverwendern des Gutachtens von daher dringend empfohlen, die vorliegenden Rechtsverhalte vor einer Vermögensdisposition zu klären.

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.

2.6 WEG-Verwalter

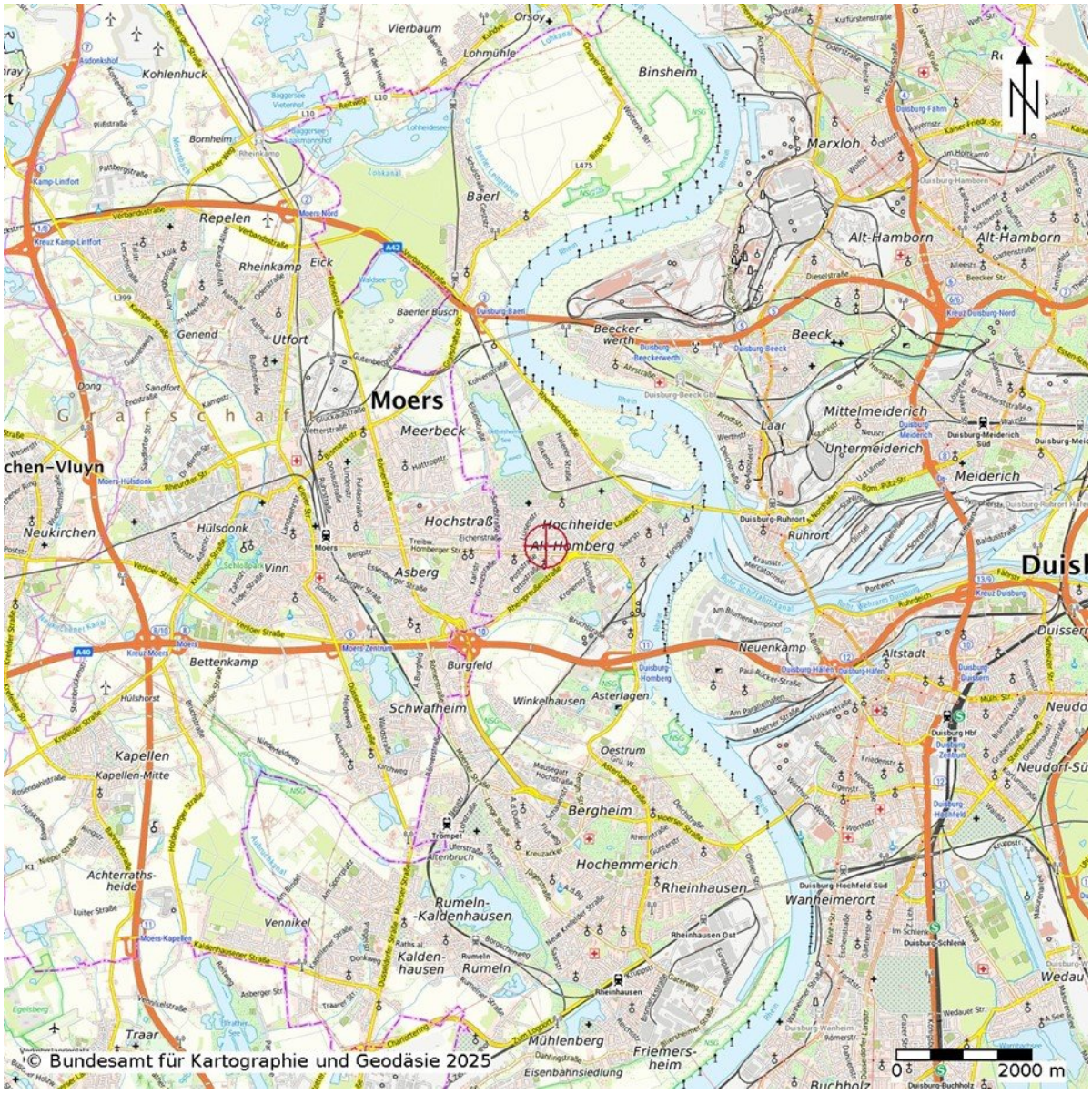
Xxx
Xxx
Xxx

[4] Ausgleichsbeiträge in Sanierungsgebieten, 1. Aufl. 2009, Rheinland Pfalz Ministerium des Inneren und für Sport

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage und geopolitische Daten


Moers
Meerbeck
Hochstraß
Hochheide
Al-Homberg
Asberg
Vinn
Hülsdonk
Neukirchen
Bettenkamp
Kapellen
Kapellen-Mitte
Schwafheim
Burgfeld
Winkelhausen
Asterlagen
Oestrum
Bergheim
Hochemmerich
Rheinhausen
Rumeln-
-Kaldenhausen
Kalden-
hausen
Rumeln
Vennikel
Achterraths-
heide
Traar
Mühlenberg
Friemers-
heim
Repelen
Rheinkamp
Eick
Utfort
Genend
Baerl
Binsheim
Marxloh
Alt-Hamborn
Beeck
Beecker-
werth
Laar
Mittelmeiderich
Untermeiderich
Meiderich
Ruhrort
Neuenkamp
Altstadt
Wanheimerort
Rheinhausen Ost
Duisburg Hbf
Duisburg Zentrum
Duisburg-Hochfeld Süd
Duisburg Schlenk
Duisburg Homberg
Duisburg Häfen
Duisburg Meiderich Süd
Duisburg Ruhrort
Duisburg Beeck
Duisburg Beeckerwerth
Duisburg Baerl
Moers Nord
Moers Zentrum
Moers Kapellen
Moers Hülsdonk
Kreuz Moers
Kreuz Kamp-Lintfort
Kreuz Duisburg
Kreuz Duisburg Nord
Kamp-Lintfort
Duisburg-Buchholz
Duisburg-Wanheim
Duisburg-Hamborn
Duisburg Fahrn
Duisburg-Ruhrort
Duisburg-Meiderich Süd
Duisburg-Meiderich
Duisburg Häfen
Duisburg Homberg
Duisburg Beeck
Duisburg Beeckerwerth
Duisburg Baerl
Moers

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 liegt an der Mündung der Ruhr in den Rhein und bildet mit seinen Hafenanlagen den größten Binnenhafen Europas. Unter Produktionsgesichtspunkten zählt die Stadt zudem zu den bedeutendsten Stahlstandorten Europas und ist Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr, einer der größten Metropolregionen Deutschlands.

Die Stadt Duisburg ist mit 506.493 Einwohnern (Stand: 30.12.2025) die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der nicht deutschen Bevölkerung beläuft sich auf 130.430 Einwohner (25,8 %).

Die Stadt gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und gliedert sich in insgesamt sieben Stadtbezirke, die überwiegend rechtsrheinisch gelegen sind. Als westlichste Stadt des Ruhrgebietes grenzt sie im Süden an die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Norden an die Stadt Dinslaken sowie im Osten an die Städte Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen. Im Westen schließen sich die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg an.

Das Stadtgebiet ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen und über mehrere Autobahnen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben der A 3 (E 35) und der A 40 (E 34) bestehen weitere Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen sowie die A 524 als südliche Verbindung zum Autobahnkreuz Breitscheid. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist vom Duisburger Stadt-zentrum in rd. 25 Minuten erreichbar und bietet neben innerdeutschen auch zahlreiche internationale Direktverbindungen. Der Hauptbahnhof verfügt über ICE-, IC-, Regional- und S-Bahn-Anbindungen in alle Richtungen des Bundesgebiets; die Stadt ist damit sowohl in das nationale als auch in das internationale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

Duisburg befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich – begünstigt durch den Binnenhafen – zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) sowie die Deutsche Bahn AG.

Die Haushaltssituation der Stadt ist stark angespannt. Ursächlich hierfür sind insbesondere stark gestiegene Sozialausgaben sowie Mehrkosten bei Personal und Versorgung infolge von Tarifabschlüssen und Personalaufstockungen. Die Stadt hat daher eine restriktive Haushaltsbewirtschaftung eingeführt.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird gemäß der städtischen Vorausberechnung bis zum Jahr 2035 mit einer relativ konstanten Einwohnerzahl gerechnet. Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre bestätigt diese Prognose. Die Areitslosenquote Duisburgs beträgt im April 2026 rd. 13,4 % und liegt damit weiterhin deutlich über dem Landes- sowie dem Bun-desdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende) sowie verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten nimmt die Stadt eine bedeutende Funktion als Bildungs- und Forschungsstandort in Nordrhein-Westfalen ein.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Duisburg beträgt laut Michael Bauer Research GmbH (MBR; Stand: 2025) 85,6 (Bundesdurchschnitt = 100). Der bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Wert liegt bei rd. 7.856 €, derjenige Duisburgs bei rd. 6.500 €. Das Land Nordrhein-Westfalen erreicht mit einem Index von rd. 97–98 knapp den Bundesdurchschnitt. Duisburg unterschreitet sowohl den Bundes- als auch den Landesdurch-schnitt erheblich, was die strukturschwache Einkommenssituation der Bevölkerung am Bewertungsstandort widerspiegelt.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bezirksregierung Düsseldorf, Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WDR, WAZ und Rheinische Post mit lokalen Presseartikeln

Verkehrsanbindungen:

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

<u>Autobahnzufahrten:</u>
A40, AS Duisburg-Homberg in ca. 5,6 km
A57, Kreuz Moers in ca. 7,6 km

<u>Bahnhof:</u>
Duisburg Hbf. in ca. 12 km Entfernung

<u>Flughafen:</u>
Der Airport Düsseldorf befindet sich in etwa 25 km Entfernung;
der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 57 km zu erreichen

<u>Öffentliche Nahverkehrsmittel:</u>

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt in Duisburg überwiegend durch die Duisburger Verkehrsbetriebe (DVG). Einige der Bus-Linien erfolgen im Gemeinschaftsverkehr mit den Niederrheinischen Verkehrsbetrieben (NIAG).
Folgende Buslinien-Verbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 100 m) des Bewertungsobjektes:

Haltestelle „Ottostraße“

NIAG-Linie 911 (DU-Ruhrort – DU-Homberg – Moers - Kamp-Lintfort

DVG-Linie 916 (DU-Hochheide - Homberg - Ruhrort - Untermeiderich - DU-Mittelmeiderich)

DVG-Linie 917 (DU-Hochheide - Homberg - Ruhrort - Laar - Beeck - Mittelmeiderich - DU-Obermeiderich)

DVG-Linie 926 (DU-Homberg - Hochheide - Neuenkamp - Stadtmitte - Neudorf - DU-Universität)

NE5 (DU-Hochheide - Homberg - Ruhrort - Kaßlerfeld - Innenhafen - Stadtmitte - DU-Hbf Osteingang)

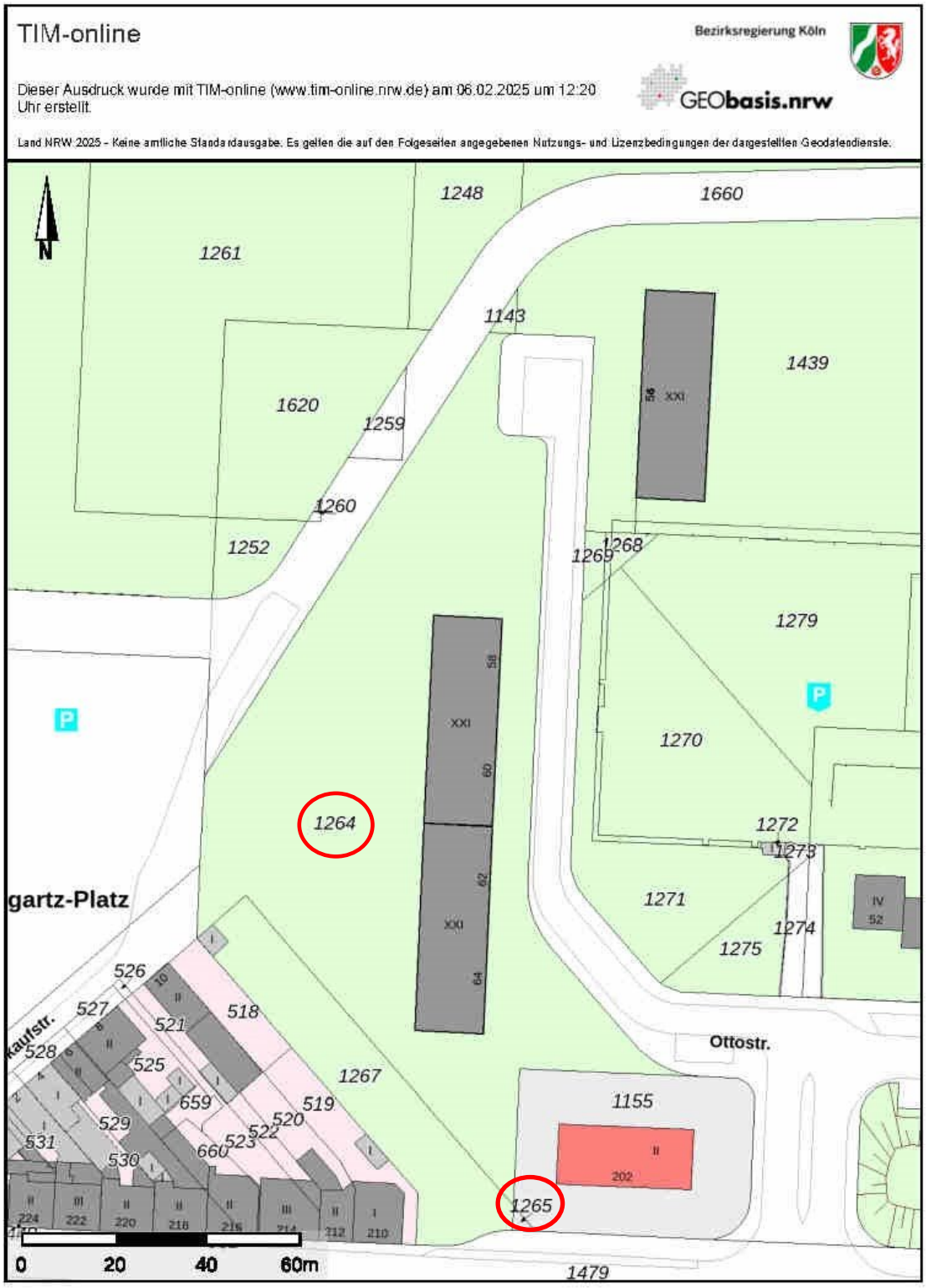
3.1.2 Kleinräumige Lage



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

innerörtliche Lage:	Das "Hochhausquartier Hochheide" befindet sich im Ortsteil Hochheide im linksrheinischen Stadtbezirk 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 der näheren Umgebung wird durch 20-geschossige Hochhäuser geprägt. Zum Wertermittlungsstichtag war kurz zuvor ein weiteres Hochhaus durch Sprengung abgerissen worden. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere vier- bis achtgeschossige Wohnblöcke. Abgesehen von den städtebaulich dominanten „Weißen Riesen“ wird der Ortsteil durch eine vielseitige Baustruktur geprägt. Die Arbeitersiedlungen „Johannenhof“ und „Rheinpreußensiedlung“ heben sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität ab. 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.
Beeinträchtigungen:	Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Wohnlage:	Gemäß der aktuellen Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg wird die Wohnlage als Mittel eingestuft. Aus der Perspektive des Unterzeichners ist die Mikrolage des betreffenden Wohnhochhauses jedoch als sehr einfach zu bewerten. Bereits Mitte der 1980er Jahre hatte der ehemals bevorzugte Wohnungstyp "Hochhaus" an Beliebtheit verloren, was sich in einer geringeren Nachfrage und Wohnungsleerständen in den Hochhäusern widerspiegelte. Dies hat zu einem Bevölkerungsrückgang in Duisburg sowie in Hochheide geführt. Der Stadtteil Hochheide, insbesondere das Hochhausquartier, wird am Immobilienmarkt als einfache Wohnlage mit erheblichen strukturellen und sozialen Problemen eingestuft. Die Anzahl der Haushalte, die Transferleistungen empfangen, liegt über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Viele Gebäude befinden sich in einem vernachlässigten Gesamtzustand. Die Leerstandsquote der Wohnungen sowie anhängige Zwangsversteigerungsverfahren liegen ebenfalls über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. In jüngster Vergangenheit standen die sogenannten "weißen Riesen" aufgrund zahlreicher erheblicher sozialer und struktureller Probleme immer wieder – auch über die Stadtgrenzen von Duisburg hinaus – im Fokus der Öffentlichkeit. In den Medien finden sich zahlreiche Berichte über das gegenständliche Wohnhochhaus.

3.2 Gestalt und Form



Topografie:	Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.
Gestalt und Form:	Grundstücksgröße: Flurstück 1264 ⇒ 8.256 m² Flurstück 1265 ⇒ 13 m² Form: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Ottostraße.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Ottostraße ist eine öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn sowie beidseitig angelegten und plattierten Gehwegen. Kanalisation sowie Straßenbeleuchtung sind vorhanden.
Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten:	Es besteht ruhiger Anwohnerverkehr. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind eingeschränkt vorhanden.
Grundstücksanschlüsse:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen: • Wasser • Abwasser • Strom • Gasanschluss • Telefon
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):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 06.02.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche: • Erdbebengefährdung • Gasaustritt in Bohrungen • Karstgebiet
Altlasten:	Gemäß Auskunft der Stadt Duisburg 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. Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einembestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, z. B. bezüglich Bergschäden oder Drängewasser wurden nicht angestellt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird zudem ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Homberg, Blatt 8348 vom 15.04.2026 vor. Hiernach bestehen in Abt. II folgende Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 4:
Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund Ersuchen vom 02.04.2015 (Stadt Duisburg, 62-21 Wa) eingetragen am 07.07.2015

Lfd. Nr. 12:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 651 K 21-26). Eingetragen am 10.04.2026

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unberücksichtigt. Es wird der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen.

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.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nach § 136 Abs. 1 BauGB Maßnahmen in Städten und Dörfern, durch die ein Gebiet (Sanierungsgebiet) zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll, wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss.

Nach Abschluss eines Sanierungsverfahrens können einerseits Bodenwertsteigerungen eingetreten sein, andererseits ist die Stadt Duisburg berechtigt, eingetretene Bodenwertsteigerungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Eigentümern wieder abzuschöpfen. Ob, wann und in welcher Höhe die Stadt Duisburg Ausgleichsbeträge erheben wird, ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung: Wohnungsbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht nicht.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Unterzeichner telefonisch erfragt. Demnach besteht für die zu bewertende Liegenschaft keine Eintragung.

Denkmalschutz: Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass

Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 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 dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die bauordnungsrechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Brandschutztechnische Bestimmungen wurden nicht geprüft.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach telefonischer Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung Beiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Das BauGB bestimmt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Beiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert werden (Ausnahme: Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens). Solche Anlagen sind insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Vielmehr haben die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer die Vorteile durch neue oder erneuerte Erschließungsanlagen in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugleichen. Bewertungstechnisch wird von einem erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreien und nach KAG kanalanschlussbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.7 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.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer 20-geschossigen Hochhauswohnanlage bebaut. Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgte im Jahr 1995. Die Häuser Ottostraße 58, 60, 62, 64 stellen wirtschaftlich eine Einheit dar.

Die Vermietungssituation war unklar. Vertragsverhältnisse sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Aufgrund der Vielzahl der innerhalb der Anlage anhängigen Verfahren wird aus Kostengründen auf die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums verzichtet.

Sonstiges:	Aufgrund des Baujahres der Liegenschaft ist nicht auszuschließen, dass im Gebäude schadstoffhaltige Baustoffe und Materialien – insbesondere asbesthaltige Produkte oder weitere gesundheitsrelevante Stoffe – verbaut wurden.

4.3 Beschreibung des Sondereigentums

4.3.1 Fläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG vorne/rechts Ottostraße 60 im Aufteilungsplan mit Nr. 83 bezeichnet und an dem mit Nr. 83 bezeichneten Keller.
Wohnfläche:	Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnfläche beträgt gemäß Angabe der WEG-Verwaltung ca. 68 m^2. Die Angabe wurde auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFlV) auf Plausibilität überprüft und wird für dieses Gutachten übernommen. Die angegebene Fläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.
Raumaufteilung:	<u>Die Wohnung ist gemäß Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt:</u> • Wohnen • Essplatz/Küche • Abstellraum • Flur • Bad • Schlafraum • Balkon

Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt mittleren Wohnansprüchen. Nachteilig anzumerken ist das innenliegende Badezimmer.
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich

4.3.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Türen:	unbekannt
Elektroinstallationen:	unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt
besondere Einrichtungen, besondere Bauteile im Sondereigentum:	unbekannt

4.3.3 Bauschäden/Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:[5)]	unbekannt
Modernisierungsbesonderheiten:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Beurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung.

4.3.4 Hausgeld und Rücklagen

Hausgeld und Rücklagen:	Angaben der WEG-Verwaltung zum zu zahlenden Hausgeld lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 09.04.2026 beträgt die IST-Rückstellung insgesamt auf ca. 300.000 €. Die Höhe der vorhandenen Erhaltungsrücklage ist in Relation zum Gebäudealter und dem festgestellten Instandsetzungsbedarf als nicht ausreichend anzusehen. Es ist nicht auszuschließen, dass künftige Instandhaltungsmaßnahmen kurz- bis mittelfristig über Sonderumlagen finanziert werden müssen. Bietinteressenten wird empfohlen, Informationen zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition bei der WEG-Verwaltung zu erfragen.

5) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

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.

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 58, 60, 62, 64“ vor. Die Daten weisen (geringfügige) Korrelationen zwischen

- dem Kaufpreis (€/m²),
- der Vermietungssituation (vermietet / unvermietet) und
- der Geschosslage (Erdgeschoss bis 20. Obergeschoss)

auf.

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 § 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 (Kauffälle über Wohnungen mit 68/84 m² Wohnfläche):

KV alle (68 m²)	
Anzahl der Kauffälle:	33
Minimum:	59,00 €/m²
Median[6]:	125,00 €/m²
Maximum:	309,00 €/m²
Mittelwert[7]:	**157,00** €/m²
Standardabweichung[8]:	74,86 €/m²

5.2.1 Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen

In Sanierungsgebieten sind gemäß § 153 Abs. 1 BauGB Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind 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 Gutachterausschusses 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. + 30 % seit 2015 (Sanierungsbeginn) ergeben. Im sachverständigen Ermessen wird ein Zuschlag für die konjunkturelle Weiterentwicklung in Höhe von 30 % auf den Vergleichspreis vorgenommen.

5.2.2 Anpassung wegen abweichender Merkmale

Vermietungssituation
Mietverhältnis sind unbekannt. Dies begründet keinen Zuschlag.

Geschosslage
Die Lage der Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss begründet keinen Zuschlag gem. Auswertung.

5.2.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sonstige besonderen objektspezifischen Merkmale sind unbekannt.

[6] 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.

7 Der Mittelwert beschreibt den statistischen Durchschnittswert der Daten.

8 Die Standardabweichung beschreibt die durchschnittliche Abweichung aller gemessenen Werte vom Mittelwert.

5.2.4 Ermittlung des Vergleichswertes

Durchschnittlicher Kaufpreis (Mittelwert):			157 €/m²
Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen	30 %	x	1,30
Anpassung wegen abweichender Merkmale			
Berücksichtigung der Vermietungssituation:	± 0 %	x	1,00
Berücksichtigung der Geschosslage	± 0 %	x	1,00
Angepasster Vergleichswert		=	204,10 €/m²
		rd.	**204,00 €/m²**

Vergleichswertberechnung:

68 m²	x	204 €/m²	=	13.872 €

Vergleichswert: rd. **13.900 €**

6 Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums wurde mit 13.900 € 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 280/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47198 Duisburg, Ottostraße 58, 60, 62, 64 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss vorne/rechts des Hauses Ottostraße 60 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 83 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	*Blatt*	*lfd. Nr.*
Homberg	8348	1
Gemarkung	*Flur*	*Flurstücke*
Homberg	19	1264, 1265

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2026 mit rd.

13.900 €

in Worten: dreizehntausendneunhundert 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 sein kann oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 26. Juni 2026

_____

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

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

ImmoWertA
ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2026

8 Verzeichnis der Anlagen

(1) Fotodokumentation

(2) Grundrisse

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingang

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 2

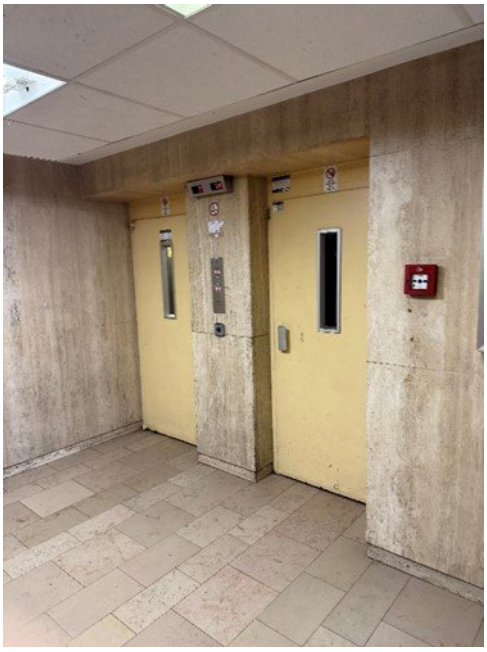


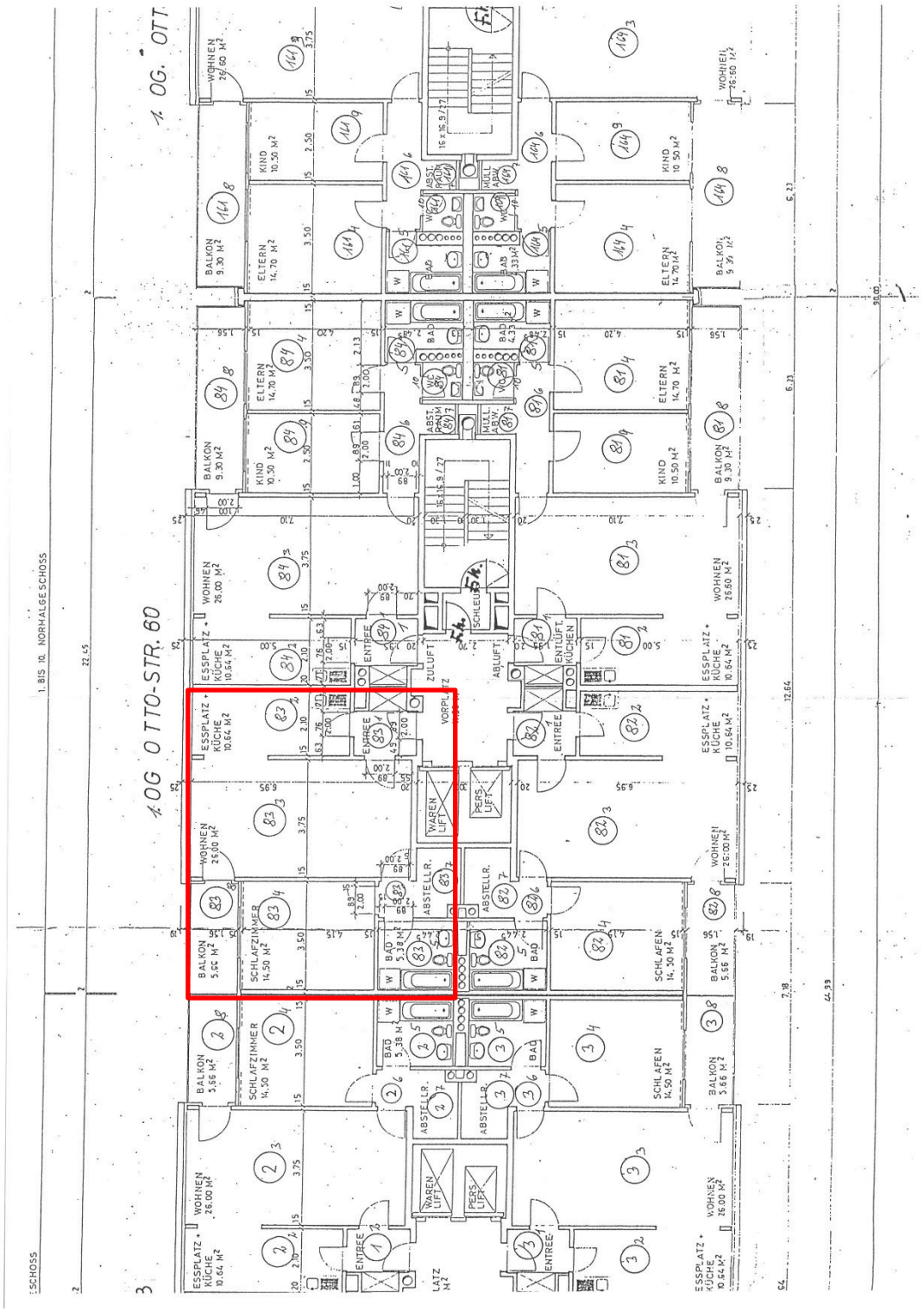
Bild 3: Eingangsbereich mit Fahrstühlen



Bild 4: Wohnungseingangstür

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

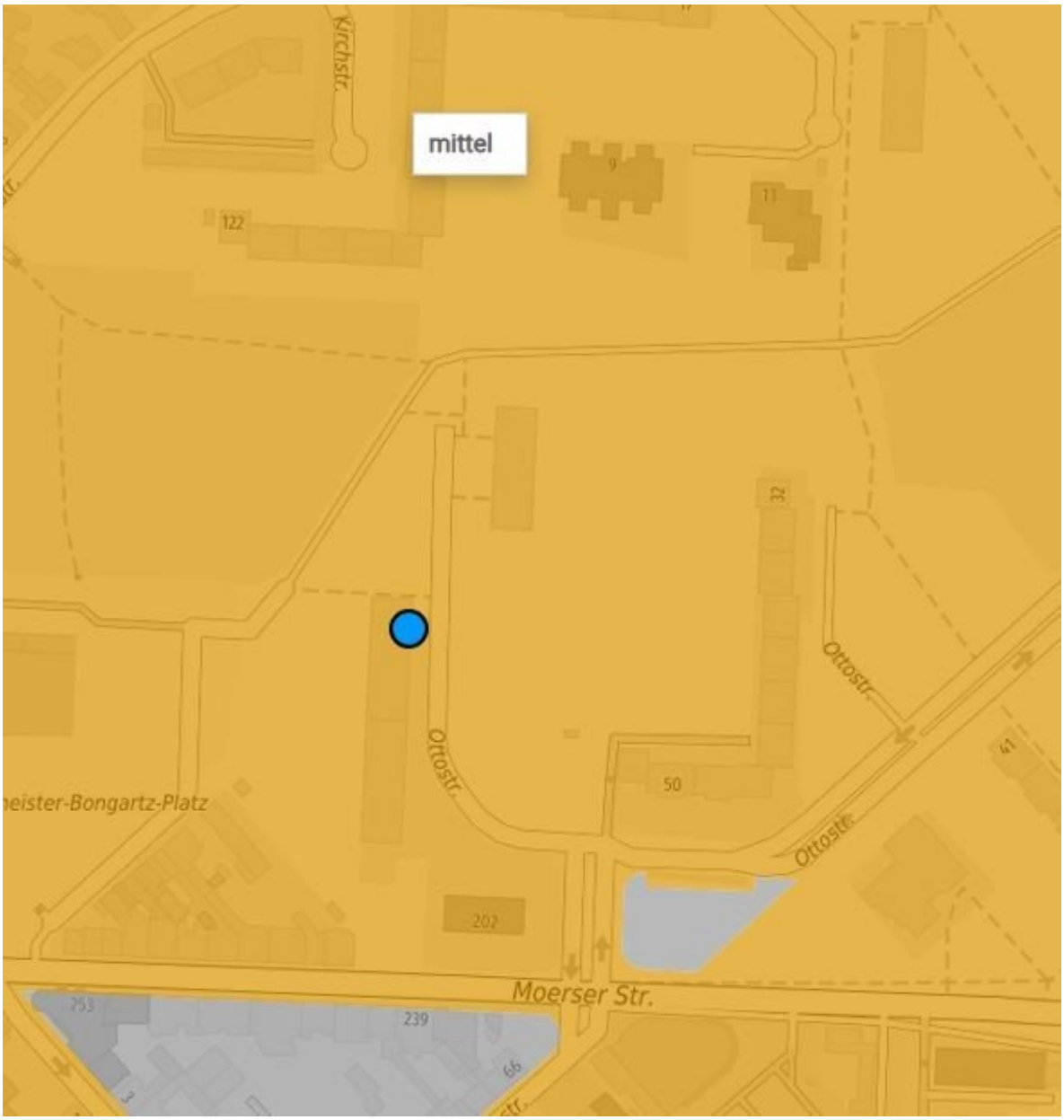
Seite 1 von 1



Grundriss 1: 1. Obergeschoss, SE-Nr. 83

Anlage 3: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1



https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte