

Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg  
Amtsgericht Duisburg  
Zwangsversteigerung  
Postfach 10 01 10  
47001 Duisburg

Datum: 26.02.2026  
Az.: 651 K 73-25 (SE Nr. 9)

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch** von **Hamborn, Blatt 15974** eingetragenen **465/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 42, Flurstück 107 und 164 in 47169 Duisburg, Dahlmannstr. 3, 5, Größe insgesamt 1.052 m<sup>2</sup>, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 gekennzeichneten im 3. Obergeschoss des Hauses Dahlmannstr. 3 links gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
02.12.2025 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**73.500 €.**

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.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                       | <b>Seite</b> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Übersichtsblatt .....</b>                                                           | <b>4</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                                        | <b>5</b>     |
| 2.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                                     | 5            |
| 2.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                                          | 5            |
| 2.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                   | 5            |
| 2.4        | WEG-Verwalter .....                                                                    | 7            |
| 2.5        | Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB .....                                                     | 8            |
| 2.6        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....                         | 8            |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                               | <b>9</b>     |
| 3.1        | Lage .....                                                                             | 9            |
| 3.1.1      | Großräumige Lage .....                                                                 | 9            |
| 3.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                                | 11           |
| 3.2        | Beurteilung der Lage.....                                                              | 11           |
| 3.3        | Gestalt und Form .....                                                                 | 14           |
| 3.4        | Erschließung, Baugrund etc.....                                                        | 14           |
| 3.5        | Privatrechtliche Situation .....                                                       | 16           |
| 3.6        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                                  | 17           |
| 3.6.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                                      | 17           |
| 3.6.2      | Bauordnungsrecht.....                                                                  | 17           |
| 3.7        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                                      | 17           |
| 3.8        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                         | 18           |
| 3.9        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                                       | 18           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b> | <b>19</b>    |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                            | 19           |
| 4.2        | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....                                    | 19           |
| 4.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                             | 19           |
| 4.2.2      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....                       | 20           |
| 4.2.3      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                         | 20           |
| 4.2.4      | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....  | 21           |
| 4.3        | Nebengebäude.....                                                                      | 21           |
| 4.3.1      | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....                                      | 21           |
| 4.3.2      | Nebengebäude im fremden Sondereigentum.....                                            | 21           |
| 4.4        | Außenanlagen.....                                                                      | 21           |
| 4.4.1      | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....                                       | 21           |
| 4.5        | Sondereigentum an der Wohnung des Hauses Dahlmannstr. 3 im 3. OG links .....           | 22           |
| 4.5.1      | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....                     | 22           |
| 4.5.2      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                              | 22           |
| 4.5.2.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....                                       | 22           |
| 4.5.3      | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....         | 22           |

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6      | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                        | 23        |
| <b>5</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                  | <b>24</b> |
| 5.1      | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                         | 24        |
| 5.1.1    | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....       | 24        |
| 5.1.1.1  | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                     | 24        |
| 5.1.1.2  | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....     | 24        |
| 5.1.2    | Zu den herangezogenen Verfahren .....                                      | 24        |
| 5.1.2.1  | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....           | 24        |
| 5.1.2.2  | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....                              | 25        |
| 5.2      | Bodenwertermittlung .....                                                  | 27        |
| 5.2.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                             | 28        |
| 5.2.2    | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....            | 28        |
| 5.3      | Ertragswertermittlung .....                                                | 29        |
| 5.3.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 29        |
| 5.3.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 29        |
| 5.3.3    | Ertragswertberechnung.....                                                 | 32        |
| 5.3.5    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....        | 33        |
| <b>6</b> | <b>Verkehrswert .....</b>                                                  | <b>36</b> |
| <b>7</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                        | <b>38</b> |
| 7.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 38        |
| 7.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                  | 38        |
| <b>8</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                       | <b>39</b> |

## 1 Übersichtsblatt

### Kurzbeschreibung:

Das Gutachten bezieht sich auf eine Eigentumswohnung im Ortsteil Duisburg-Marxloh. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem im Jahr 1959 errichteten, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung, bestehend aus den Gebäuden Dahlmannstraße 3 und 5. Die Dachgeschosse sind nicht ausgebaut.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2022 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt 30 Einheiten aufgeteilt. Diese umfassen 16 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten, 2 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten in den Dachgeschossen sowie 6 Garagen und 4 Stellplätze.

Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 87,2 m<sup>2</sup>. Gemäß Aufteilungsplan gliedert sich die Einheit in Flur, Flur 2, Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3, Bad, WC. Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung vermietet.

Das Gemeinschaftseigentum vermittelte zum Zeitpunkt der Besichtigung einen insgesamt mäßig gepflegten Eindruck. Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsrückstau.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.

### Baujahr:

ca. 1959 gem. Bauakte

### Grundstücksgröße:

insgesamt 1.052 m<sup>2</sup>

### Wohnfläche:

ca. 87,20 m<sup>2</sup>

### Mietverhältnisse:

vermietet

### Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Zwangsversteigerungsvermerk  
- Zwangsverwaltungsvermerk

### Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

### Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

### Mietbindungen:

keine

### WEG-Verwalter:

keine WEG-Verwaltung

### Wertermittlungsstichtag:

02.12.2025

### Verkehrswert inkl. 5 % Sicherheitsabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung:

73.500 €

### Ertragswert:

77.400 €

### Verkehrswert/m<sup>2</sup>:

843 €/m<sup>2</sup>

### Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhaus                                                                |
| Objektadresse:             | Dahlmannstr. 3, 5<br>47169 Duisburg<br><br>hier: Dahlmannstr. 3                                                                                |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Hamborn, Blatt 15974, lfd. Nr. 1                                                                                                 |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Hamborn, Flur 42, Flurstück 107, Fläche 315 m <sup>2</sup> ;<br>Gemarkung Hamborn, Flur 42, Flurstück 164, Fläche 737 m <sup>2</sup> |

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Duisburg<br>Zwangsversteigerung<br>Postfach 10 01 10<br>47001 Duisburg<br><br>Auftrag vom 29.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer:   | Xxx<br>Xxx<br>Xxx                                                                                                                               |

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.<br><br>Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.                                                                                                                                                |
| Wertermittlungsstichtag:       | 02.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Qualitätsstichtag:             | 02.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)<br><br>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). |
| Tage der Ortsbesichtigung:     | 21.10.2025 und 02.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Umfang der Besichtigung etc.:  | Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.<br><br>Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die Besichtigung der Kellergeschosse war aufgrund nicht funktionierender Kellerbeleuchtung eingeschränkt.                                                                                         |

Sämtliche Einheiten sowie die Garagen und das Hintergebäude konnten nicht besichtigt werden.

**Hinweis**

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- vor Ort angetroffener Mieter/Hausmeister
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 651 K 73-25) vom 26.09.2025
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Hamborn, Blatt 15974 (Aus-/Abdruck vom 04.07.2025)

Von der Zwangsverwaltung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Inbesitznahmeberichte/Zwischenberichte

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Mietaufstellung vom 17.07.2024
- Exposé mit Angaben zum Objekt (Flächen, Grundriss, Angaben zu Modernisierungen, Fotos)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 16.02.2026 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen" – ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

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

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

## 2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter:

Für die Wohnungseigentümergeinschaft ist derzeit kein gesondert bestellter WEG-Verwalter vorhanden.

Hintergrund ist, dass bislang sämtliche Sondereigentumseinheiten im Eigentum einer einzelnen Person standen. Eine organisatorisch verselbständigte Wohnungseigentümergeinschaft mit entsprechender Verwaltungsstruktur wurde bislang nicht praktiziert.

## 2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB:

Zubehör oder gewerbliches Inventar i. S. d. §§ 97, 98 BGB sind nicht vorhanden.

## 2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 26.09.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) 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 für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- c) Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- g) Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird 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) Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen nicht
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 06.10.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

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

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

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 ist mit 505.774 Einwohnern (Stand: 30.09.2025) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.470 Einwohnern bei 25,6 %.

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

Das Stadtgebiet Duisburg 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 Stadtzentrum in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet neben innerdeutschen auch zahlreiche internationale Direktverbindungen. Duisburg verfügt über einen Hauptbahnhof mit ICE-, IC-, Regional- und S-Bahn-Anbindungen in alle Richtungen des Bundesgebiets. Die Stadt ist damit auch sehr gut in das nationale und internationale Schienenverkehrsnetz eingebunden.

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

Die Haushaltssituation der Stadt ist stark angespannt. Die Hauptgründe dafür sind stark gestiegene Sozialausgaben sowie Mehrkosten bei Personal und Versorgung, bedingt durch Tarifabschlüsse und Personalaufstockung. Die Stadt hat daher eine restriktive Haushaltsbewirtschaftung eingeführt.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Januar 2026 rd. 13,3 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (8,0 % bzw. 6,6 %).

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

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

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Marxloh, in ca. 600 m Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 11,4 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 25 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich am August-Bebel-Platz (Linien 901, 903).

901: Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Obermarxloh – Marxloh – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr

903: Dinslaken Bf – DU-Walsum – Hamborn – Meiderich – Stadtmitte – Hochfeld – Wanheim – DU-Hüttenheim

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Dahlmannstraße zweigt unmittelbar von der Weseler Straße ab, die in Marxloh eine Lage als Nebenzentrum gilt. Die Einkaufsmöglichkeiten sind als sehr gut zu beurteilen. In der Nähe befindet sich die August-Bebel-Straße, auf der auch ein Wochenmarkt stattfindet.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend I- und IV-geschossige Wohnbebauung sowie einen I-geschossigen Gewerbebetrieb für Orthopädietechnik, ein Schulgebäude, das Sophie-Scholl-Berufskolleg, und ein Gebäude der Agentur für Arbeit.

Beeinträchtigungen:  
**Anlage 5**

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr 24h  
L-den > 60... ≤ 64 dB(A)  
L-den > 65... ≤ 69 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 16.02.2026)

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:  
**Anlage 6**

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

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

Einfache Wohnlagen sind geprägt durch eine teilweise stark verdichtete, geschlossene homogene Bebauung und eine direkte Nähe zu Gewerbe und Industrie. Diese Wohnlage weist geringe Frei- und Grünflächen, erhöhte Immissionsbelastungen durch Industrie und Verkehr und ein einfaches Image auf. Einfache Wohnlagen können eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein umfassendes Angebot an täglichen Versorgungsmöglichkeiten haben.

Der Ortsteil Marxloh liegt ca. 10 km nördlich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Hamborn, dem fünftgrößten Stadtbezirk Duisburgs, und verzeichnet eine Bevölkerungszahl von 21.251 Einwohnern (Stand: 30.09.2025) in ca. 8.813 Haushalten. Der Ausländeranteil liegt mit 13.413 Bewohnern bei ca. 63,1 % und damit deutlich über dem Anteil des Stadtbezirks von 36,2 % und dem des gesamten Stadtgebietes mit 25,6 %. Die Quote der Wohnungsleerstände ist die Höchste des gesamten Stadtgebietes.

Die Stadtteilentwicklung Marxlohs wird nach wie vor maßgeblich durch die Montanindustrie bestimmt. Als "Ankunftsstadtteil" leistet der Stadtteil wichtige Integrationsarbeit für die Gesamtstadt Duisburg. Direkt am westlich gelegenen Rheinufer erstrecken sich die Flächen der ThyssenKrupp Steel Europe AG (TKSE), heute immer noch das zweitgrößte integrierte Hüttenwerk der Welt mit Kokerei, Sinteranlage und Hochöfen. Im Süden und Westen ist Marxloh von Flächen der Thyssen KruppSteel Europe AG und der Grillo Zinkindustrie-Werke umgeben; im Norden befindet sich das freigeräumte ehemalige Zechengelände der Schachanlage Friedrich Thyssen 2/5.

Die Bundesautobahn A59 und die Güterbahntrasse trennen zusätzlich den Stadtteil in zwei Bereiche, die räumlich und funktional nur wenig miteinander verbindet. Die stark befahrene Weseler Straße trennt als Ortsdurchfahrt die Wohnbereiche zusätzlich voneinander. Die Immissionsbelastung, die Prägung durch Industriebetriebe und die isolierte, innenstadtferne Lage stellen einen eindeutigen Nachteil für Marxlohs Stadtteilentwicklung als Wohn- und Gewerbestandort dar.

Bis in die 1970er Jahre profitierte das damals gutbürgerlich geprägte Marxloh von der Prosperität der umgebenden Schwerindustrie und gut bezahlten Arbeitsplätzen. Marxloh galt als das "Einkaufszentrum des Duisburger Nordens", das damals eine größere Bedeutung hatte als die Duisburger Innenstadt. Die Folgen der Montankrise und der Strukturwandel im Einzelhandel führten zu massiven Leerständen. Die Weseler Straße, der August-Bebel-Platz, das Marxloh-Center, die Kaiser-Wilhelm-Straße und das Pollmannkreuz bilden aber auch heute noch Marxlohs gewerbliches und Einzelhandelszentrum, der durch migrantische lokale Ökonomie und das neu entstandene Hochzeitsmoden-Cluster geprägt ist.

Als klassischem "Arbeiterstadtteil" mit den umliegenden Montanbetrieben traf Marxloh der montanindustrielle Strukturwandel seit Mitte der 1970er Jahre und die Fusionen im Stahlbereich in den 1990er Jahren besonders hart. Er ging einher mit dem massiven Abbau gut bezahlter Industriearbeitsplätze, der Abwanderung junger Arbeitskräfte, hoher Arbeitslosigkeit, sinkenden Bevölkerungszahlen, sinkender Einkommen und zunehmendem Kaufkraftverlust. Die Bevölkerung Marxlohs schrumpfte im Zeitraum 1970 von ca. 25.000 auf 17.500 Einwohner (2009). Allein zwischen 1990 (22.500 Einwohner) und 2005 (17.350 Einwohner) sank die Bevölkerung in Marxloh um fast 22 %. Mit der schrumpfenden Bevölkerung ging auch eine Änderung der Bevölkerungsstruktur einher.

Mit dem Rückzug der Stahlindustrie einher ging (verstärkt seit den 1990er Jahren) auch der Rückzug der Montanbetriebe aus dem Wohnungsmarkt. Zunächst hielten sich die montanen Wohnungsunternehmen bei Instandhaltungsinvestitionen in den Werkwohnungsbeständen zurück. Später erfolgte der Verkauf der Werkwohnungsbestände an private Käufer (Selbstnutzer), aber auch externe Käufer und Unternehmen. Viele türkischstämmige Bewohner nutzten die Chancen zur Wohneigentumsbildung. Privatisierung der Werkwohnungsbestände und Investitionsschwäche vieler Käufer in Verbindung mit den sinkenden Einwohnerzahlen, Einkommensschwäche und niedrigen Mieten führten zu weiterem Instandhaltungsstau, Abwertungsspiralen, Leerständen in großer Zahl bis hin zu völlig desolaten Schrottimmobilen. Dies wirkte sich deutlich auf alle Funktionsbereiche des

Stadtteils Marxloh aus. Und die große Zahl desolaten Gebäudebestandes beeinflusste die nächste Phase der Stadtteilentwicklung.

Mit der Südosterweiterung der EU wurde eine neue Phase der Stadtteilentwicklung in Marxloh eingeläutet. Für die 2007 zur Europäischen Union hinzugekommenen Staaten Bulgarien und Rumänien ("EU-2 Staaten") wurde zum 31.12.2013 die eingeschränkte Arbeitnehmerfreizügigkeit aufgehoben. Infolge dessen stieg die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien nach Deutschland, die sich insbesondere auf einige wenige Städte konzentrierte und innerhalb dieser Städte auf wenige Stadtteile. In Duisburg gehört Marxloh zu diesen Stadtteilen. Anders als in früheren Phasen richtete sich die Zuwanderung nicht auf Arbeitsplätze in der Industrie. Ein wichtiger Pullfaktor in Städten wie Duisburg war vielmehr das Vorhandensein von alter, unsanierter Bausubstanz, vernachlässigten und/oder leerstehenden Immobilien.

Diese Zuwanderung wendete die Bevölkerungsschrumpfung in Marxloh seit 2009 wieder in ein Wachstum. Innerhalb von 10 Jahren nahm die Bevölkerungszahl um über 20 % (von 17.500 [2009] auf 21.143 Einwohner [2019]) zu. Gleichzeitig sank die Zahl deutscher Bewohner mit und ohne Zuwanderungsgeschichte an der Bevölkerung (auf unter 50% im Jahr 2015). Und in den letzten Jahren verlassen auch vermehrt Bewohner mit Zuwanderungsgeschichte/türkischen Wurzeln den Stadtteil.

Der Anteil der neu zugewanderten Menschen aus Bulgarien und Rumänien stieg in den letzten 10 Jahren auf ein Viertel der Stadtteilbevölkerung. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen, die aus Bulgarien oder Rumänien kommen, ist sehr viel höher (40 %) und macht Marxloh heute zu einem jungen Stadtteil. Die Neuzuwanderer aus Südosteuropa haben meist schon im Herkunftsland am Rande der Gesellschaft gelebt, in armen, prekären Lebensverhältnissen, ohne oder mit geringer formeller Bildung. Dies erschwert deren Integrationsperspektive erheblich.

Hinzu kommt eine sehr hohe Fluktuation der Bevölkerung im Stadtteil, die im Jahr 2016 mit rund 50 % doppelt so hoch war wie in der Gesamtstadt. Deutsche und türkisch stämmige Bewohner ziehen weg. Und auch die Fluktuation der Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien selbst ist sehr hoch. Dies destabilisiert die Stadtteilentwicklung zusätzlich.

Heute haben 56 % der Bewohner Marxlohs keinen deutschen Pass und 76% der Bewohner sind Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Ein Viertel der Stadtteilbevölkerung sind Deutsche ohne Migrationshintergrund. Der Stadtteil ist heute vor allem geprägt durch Bewohner mit türkischen Wurzeln, mit und ohne deutschen Pass, und Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien, die 26% der Bevölkerung im Stadtteil stellen. Aber auch Menschen aus Syrien und Polen stellen große Anteile. Insgesamt leben in Marxloh Menschen aus 92 verschiedenen Nationen.

Zunehmend überlagern sich in Marxloh eine demografische, eine ethnische und eine soziale Segregation: Der Stadtteil ist jung, der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund steigt und der Anteil von Menschen in hoch prekären Lebenslagen nimmt zu. Die Arbeitslosendichte in Marxloh beläuft sich auf 14 %, die Langzeitarbeitslosigkeit auf 42 % und die SGB-II-Quote auf 36 % (2019). Ein besonderer Beleg ist das hohe Maß an Kinderarmut.

Insgesamt sind die Lebenslagen von etwa 71 % aller Kinder in Marxloh von Armut geprägt. Mehr als die Hälfte aller Kinder leben in Haushalten mit SGB II-Bezug. Schätzungen gehen davon aus, dass 18-21 % der unter 15-Jährigen in extremer Armut leben, ohne Anspruch auf Transferleistungen des SGB II.

Besonders schwer wiegen hierbei die Formen extremer Armut, die insbesondere bei Zuwanderern aus Südosteuropa vorzufinden sind. Sie sind in prekären Jobs im informellen Arbeitsmarkt tätig und haben häufig keine andere Möglichkeit, als über den Schattenwohnungsmarkt an eine Unterkunft zu gelangen. Aufgrund fehlender Ansprüche auf staatliche Unterstützung (z. B. SGB II und damit verbundener Leistungen wie Kosten der Unterkunft und Krankenversicherung) bestehen hier schwere Defizite im Rahmen der gesundheitlichen Grundversorgung, der Wohnsituation und der Bildung. Von diesen Entwicklungen sind insbesondere Kinder und Jugendliche betroffen.

All dies stellt einen erneuten radikalen Umbruch der Bevölkerungsstruktur dar. Die bis in die 2000er Jahre erzielte Stabilisierung im Ankunftsstadtteil Marxloh wurde in dieser neuen Phase wieder zurückgeworfen. Es gibt massive sozialräumliche Problemlagen, städtebauliche Funktionsverluste und neue Versorgungsbedarfe in dem Ankunftsstadtteil, die es aufzufangen gilt. All dies stellt eine große Herausforderung dar für das Zusammenleben, für den Zusammenhalt im Stadtteil und für die Integration der neu Zugewanderten. Und es stellt in quantitativer und in qualitativer Hinsicht, neue Anforderungen an die (u. a. Bildungs-)Infrastruktur im Ortsteil.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück mit aufstehenden Baukörpern in Nordwest- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 43 m

mittlere Tiefe:

ca. 25,5 m

| <u>Grundstück</u> | <u>Größe:</u>      |
|-------------------|--------------------|
| Flurst. Nr.: 164  | 737 m <sup>2</sup> |
| Flurst. Nr.: 107  | 315 m <sup>2</sup> |

Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 4**) ersichtlich.

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden;

Die Parkraumsituation im öffentlichen Bereich ist angespannt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalananschluss
- Telefonanschluss
- Gasanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

**Anlage 7**

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 16.02.2026]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Gasaustritt in Bohrungen

Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 28.10.2025 besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für die o. g. Grundstücke kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

**Im Jahre 1970 fand im Bereich der angefragten Flurstücke ein Schadensfall mit einem leckgeschlagenen Heizölerdtank statt. Die anschließende Sanierung des belasteten Erdreichs ist nicht abschließend und ausreichend dokumentiert.**

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 Vorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

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

Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter [www.duisburg.de/handlungsempfehlungen](http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der

Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

**Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:**

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

Das von Ihnen angefragte Grundstück befindet sich im Bereich einer Grundwasserbelastung sowie innerhalb des Geltungsbereiches der „Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Nutzung des Grundwassers zur Gartenbewässerung in Teilbereichen von Duisburg-Homburg“. Zur Vermeidung des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung ist sowohl die erlaubnisfreie Förderung als auch das Aufbringen von Grundwasser auf den Boden in diesem Bereich untersagt. Die Allgemeinverfügung ist unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit) abrufbar.

Vor diesem Hintergrund ist zu beachten, dass unabhängig von dieser Allgemeinverfügung das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser grundsätzlich KEIN Trinkwasser ist und daher nicht zum Befüllen von Swimmingpools oder Planschbecken genutzt werden darf, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Das Schreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

Anmerkung:

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

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 11.04.2025 (AZ: 651 L 23-25). eingetragen am 22.04.2025

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 20.06.2025 (AZ: 651 K 73-25). eingetragen am 01.07.2025

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des

Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 04.11.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter

[https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek\\_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024!](https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024!)

abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

#### 3.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauplänen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Vorschriften wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

### 3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

### 3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2022 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt 30 Einheiten aufgeteilt. Diese umfassen 16 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten, 2 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten in den Dachgeschossen sowie 6 Garagen und 4 Stellplätze.

Die zu bewertende Wohnung war nach Auskunft des Zwangsverwalters zum Stichtag vermietet. Die Vermietungssituation stellte sich wie folgt dar:

Kaltmiete: 600 €  
Betriebskosten: 100 €  
Heizkosten: 0 €  
Gesamtmiete: 700 €

Mietbeginn lt. Mietvertrag 30.11.2021.

Der Mietvertrag lag dem Unterzeichner nicht vor.

Die vereinbarte Nettokaltmiete entspricht einer monatlichen Miete von rd. 6,88 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit außerhalb des gemäß örtlichem Mietspiegel für vergleichbare Wohnungen im Bewertungsgebiet anzusetzenden Mietniveaus.

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

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | III-geschossige Mehrfamilienhäuser;<br>Unterkellerung;<br>Dachgeschoss nicht ausgebaut;<br>Hofdurchfahrt in Haus Nr. 5;<br>I-geschossiges, nicht unterkellertes Hofgebäude                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baujahr:                   | 1959 (gemäß Bauakte)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Modernisierung:            | Geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Energieeffizienz:          | Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.<br><br>Die obersten Geschossdecken sind nicht gedämmt; das Dach ist zwischen den Sparren ebenfalls nicht gedämmt                                                                                                                                                                                                                                            |
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.<br><br>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Außenansicht:              | Die straßenseitigen Fassaden sind im Erdgeschoss verkleidet, darüber rau verputzt und gestrichen. Die rückseitigen Fassaden sind verputzt und gestrichen.                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

|                      |                                                                                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:    | Massivbauweise                                                                                                                                                 |
| Fundamente:          | Betonfundamente                                                                                                                                                |
| Keller:              | Kellerboden aus Beton mit Zementestrich;<br>Kellerwände in Sichtmauerwerk;<br>abgemauerte Kellerräume mit Holzbretterverschläge                                |
| Umfassungswände:     | Mauerwerk                                                                                                                                                      |
| Innenwände:          | Mauerwerk                                                                                                                                                      |
| Geschossdecken:      | Stahlbetondecken                                                                                                                                               |
| Treppen:             | Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf;<br>Treppenhauswände glatt verputzt und gestrichen       |
| Hauseingangsbereich: | Hauseingangstüren modernisiert aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Glasausschnitt;<br>Klingeltafel mit Gegensprechfunktion; integrierte Briefkastenanlage; |
| Dach:                | Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung;<br>Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech und gusseisernem Standrohr                            |
| Fenster:             | Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen;<br>manuell betriebene Holzrollläden im Erdgeschoss;<br>Stahlkellerfenster   |

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                  |
| Elektroinstallation:    | wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum                               |
| Heizung:                | Zentralheizung mit Gasbefeuerung; Wärmeabgabe über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen;<br>teilweise Gasetagenheizungen |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                             |
| Warmwasserversorgung:   | Durchlauferhitzer; Elektroboiler bzw. Gasboiler                                                                            |

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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Hauseingangspodeste<br>Kelleraußentreppen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Besonnung und Belichtung:        | durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bauschäden und Baumängel:        | Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise schadhafte Hauseingangstüren</li><li>• Kelleraußentreppen mit deutlichen Feuchtigkeitsmerkmalen</li><li>• Dachrinnen der Garagen schadhaft</li><li>• rückseitige Fassade stellenweise mit feinen Rissen und Anstrichschäden</li><li>• stellenweise Mauerwerksdurchfeuchtungen im Kellergeschoss</li><li>• veraltete Elektroinstallationen</li><li>• Sperrmüll im Kellergeschoss und in den nicht ausgebauten Dachräumen</li></ul> |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Allgemeinbeurteilung:            | Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen mäßig gepflegten Gesamteindruck.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 4.3 Nebengebäude

#### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine vorhanden

#### 4.3.2 Nebengebäude im fremden Sondereigentum

6 massiv erstellte Garagen mit Stahlschwingtoren (nicht zugänglich)

### 4.4 Außenanlagen

#### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Pflasterungen (der gesamte Hofraum ist asphaltiert)
- Einfriedungen

## 4.5 Sondereigentum an der Wohnung des Hauses Dahmannstr. 3 im 3. OG links

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

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung des Hauses Dahmannstr. 3 im 3. OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wohnfläche/Nutzfläche:               | <p>Die Wohnfläche beträgt anhand der Angaben auf dem Aufteilungsplänen ca. 87,2 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde anhand des in der Anlage beigefügten Aufteilungsplans überschlägig auf Plausibilität überprüft.</p> <p>Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.</p> |
| Raumaufteilung/Orientierung:         | <u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u><br>4 Zimmer, 1 Küche, 2 Flure, 2 Bäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grundrissgestaltung:                 | Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Wohnansprüchen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Besonnung/Belichtung:                | durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Bodenbeläge:           | nicht bekannt |
| Wandbekleidungen:      | nicht bekannt |
| Deckenbekleidungen:    | nicht bekannt |
|                        | nicht bekannt |
| Türen:                 | nicht bekannt |
| sanitäre Installation: | nicht bekannt |

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

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

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte:                    | Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wesentliche Abweichungen:                | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Abweichende Regelung:                    | Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hausgeld und Rücklagen:                  | <p>Aufgrund der bislang einheitlichen Eigentümerstruktur wurde eine klassische Verwaltung nach den Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) – insbesondere mit Aufstellung eines Wirtschaftsplans, Erstellung von Hausgeldabrechnungen sowie gesonderter Bildung und Führung einer Instandhaltungsrücklage – bisher nicht praktiziert.</p> <p>Nach den vorliegenden Erkenntnissen besteht keine angesparte Instandhaltungsrücklage.</p> <p>Sämtliche Einheiten stehen derzeit noch im Eigentum der Schuldnerin. Eine tatsächliche wirtschaftliche Verselbstständigung der Wohnungseigentümergeinschaft mit voneinander unabhängigen Eigentümern ist bislang nicht erfolgt.</p> <p>Mit einer künftigen Veräußerung einzelner Einheiten und der damit einhergehenden Entstehung einer „echten“ Wohnungseigentümergeinschaft ist die Einrichtung einer ordnungsgemäßen Verwaltung einschließlich Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Rücklagenbildung erforderlich. Vor dem Hintergrund des bestehenden Instandhaltungsrückstaus ist nicht auszuschließen, dass kurzfristig Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, die mangels vorhandener Rücklagen über Sonderumlagen zu finanzieren wären. Dieser Umstand ist aus Sicht eines marktüblich handelnden Erwerbers als wertbeeinflussend zu berücksichtigen.</p> |

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

##### 5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

#### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

**Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17---(344018/5707970)---Mehrfamilienhäuser) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)   | = | 1,2              |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II-IV            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe     |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 30 m             |

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 02.12.2025       |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)   | = | 1,87             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III              |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.052 m²         |

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                    | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|--------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei               |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>145,00 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 02.12.2025           | × 1,050          | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                                                                   |                  |                      |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----|
| Lage                                                                                | Hagedornstraße<br>Höhe Hs. Nr. 17---<br>(344018/5707970)---<br>Mehrfamilienhäuser | vergleichbar     | × 1,000              |    |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet)                                                                  | MI (Mischgebiet) | × 1,000              |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                                                                                   |                  | = 152,25 €/m²        |    |
| WGFZ                                                                                | 1,2                                                                               | 1,87             | × 1,260              | E2 |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe                                                                      | 1.052            | × 1,000              |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land                                                                    | baureifes Land   | × 1,000              |    |
| Vollgeschosse                                                                       | II-IV                                                                             | III              | × 1,000              |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 30                                                                                |                  | × 1,000              |    |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                                                                                   |                  | <b>= 191,84 €/m²</b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                           | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 191,84 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Fläche                                                     | × 1.052 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 201.815,68 €<br><u>rd. 202.000,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025 insgesamt **202.000 €**.

### 5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Aufgrund des Zeitablaufs zwischen dem Stichtag der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag wird eine konjunkturelle Anpassung in Höhe von 5 % für angemessen gehalten.

#### E2

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

### 5.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 465/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts                      |                                       | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert                                           | 202.000,00 €                          |             |
| Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 €                                |             |
| angepasster Gesamtbodenwert                               | 202.000,00 €                          |             |
| Miteigentumsanteil (ME)                                   | × 465/10.000                          |             |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert                          | 9.393,00 €                            |             |
| Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte  | 0,00 €                                |             |
| anteiliger Bodenwert                                      | = 9.393,00 €<br><u>rd. 9.390,00 €</u> |             |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025 **9.390,00 €**.

## 5.3 Ertragswertermittlung

### 5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 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 nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch 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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**5.3.3 Ertragswertberechnung**

| Gebäudebezeichnung                     | Mieteinheit |                        | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | tatsächliche Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------------------------------------|-------------|------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
|                                        | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage           |                |                  | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stk.))  | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum<br>(Mehrfamilienhaus) | 1           | Wohnung<br>3. OG links | 87,20          |                  | 6,88                        | 600,00           | 7.200,00        |
| Summe                                  |             |                        | 87,20          | -                |                             | 600,00           | 7.200,00        |

| Gebäudebezeichnung                     | Mieteinheit |                        | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------------------------------------|-------------|------------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                        | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage           |                |                  | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stk.))            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum<br>(Mehrfamilienhaus) | 1           | Wohnung<br>3. OG links | 87,20          |                  | 6,05                                  | 527,56           | 6.330,72        |
| Summe                                  |             |                        | 87,20          | -                |                                       | 527,56           | 6.330,72        |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 869,28 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

|                                                                                                                                                            |            |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                 |            | <b>6.330,72 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                      | –          | <b>1.821,29 €</b>  |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                               | =          | <b>4.509,43 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,<br>der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)             |            |                    |
| <b>3,50 % von 9.390,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))                                                                 | –          | <b>328,65 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                               | =          | <b>4.180,78 €</b>  |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = <b>3,50 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>25</b> Jahren Restnutzungsdauer | ×          | <b>16,482</b>      |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                         | =          | <b>68.907,62 €</b> |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                     | +          | <b>9.390,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                       | =          | <b>78.297,62 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                | –          | <b>0,00 €</b>      |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                      | =          | <b>78.297,62 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                     | –          | <b>930,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                                   | =          | <b>77.367,62 €</b> |
|                                                                                                                                                            | <b>rd.</b> | <b>77.400,00 €</b> |

### 5.3.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden den Angaben im Aufteilungsplan entnommen und überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

#### Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von der üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeit ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, ist bei der Ermittlung des Rohertrags zunächst von den Erträgen auszugehen, die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbar sind. Tatsächliche Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind und gleichzeitig keine ausreichenden Daten für erzielbare Erträge vorliegen.

Der Rohertrag ergibt sich aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete der Immobilie. Diese entspricht der Jahresgesamtmiete ohne alle neben der Grundmiete auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art (hier: Mehrfamilienwohnhaus), der Größe, der Ausstattung, der baulichen Beschaffenheit sowie des energetischen Zustands werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmieten auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2024 für angemessen, marktüblich und nachhaltig erzielbar beurteilt. Die Einstufung innerhalb der Mietspiegelspanne erfolgt unter Würdigung der wohnwertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts.

#### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig anfallende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich und zugleich regelmäßig nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind (vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten i. S. d. § 556 Abs. 1 S.2 BGB.

Unter die Verwaltungskosten fallen insbesondere die Kosten für Personal und Einrichtungen, Aufsicht und Geschäftsführung sowie den Gegenwert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer marktüblich aufgebracht werden müssen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV).

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

| BWK-Anteil                      |                                        |            |
|---------------------------------|----------------------------------------|------------|
| Verwaltungskosten<br>Wohnen     | Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €     | 439,00 €   |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.) 87,20 m² × 14,40 €/m² | 1.255,68 € |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag                    | 126,61 €   |
| Summe                           |                                        | 1.821,29 € |

**Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 61) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Höhe von **2,2 %** mit einer Standabweichung von ± 1,9 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der Wohnlage in Verbindung mit dem lagetypischen Bodenrichtwert,
- dass bislang sämtliche Sondereigentumseinheiten im Objekt im Eigentum einer einzelnen Person standen und folglich keine etablierte Wohnungseigentümergeinschaft mit bestellter Verwaltung besteht, ist im Zuge der nunmehr vorgesehenen Einzelverwertung mit einer organisatorischen Neuformierung der Gemeinschaft zu rechnen.

Hieraus resultieren erhöhte Verwaltungs-, Abstimmungs- und Liquiditätsrisiken, insbesondere im Hinblick auf die erstmalige Bestellung einer Verwaltung, die Bildung einer Instandhaltungsrücklage sowie die gemeinschaftliche Beschlussfassung über zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen dem Zustand sowie

- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **3,5 %** für angemessen.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in Duisburg das von der AGVGA NRW entwickelte Modell angewendet.

In Anlehnung an das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden, erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA-NRW), wird im vorliegenden Fall dem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren beigemessen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wert-einflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kosten-schätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kosten-schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |              | anteilige Wertbeeinflussung<br>insg. |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| Modernisierungsbesonderheiten                   |              | -930,00 €                            |
| • allgemeiner Instandhaltungsstau -pauschal-    | -20.000,00 € |                                      |
| Summe                                           |              | -930,00 €                            |

## 6 Verkehrswert

### Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Die Legaldefinition des Verkehrswertes 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.

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

### Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung, Mietflächen und Mieteinnahmen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Ausgangswert:            | 77.400 €                   |
| Sicherheitsabschlag 5 %: | <u>3.870 €</u>             |
|                          | <u>73.530 €</u>            |
|                          | <b><u>rd. 73.500 €</u></b> |

Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

Der **Verkehrswert** für den 465/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Dahlmannstr. 3, 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung des Hauses Dahlmannstr. 3 im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet nebst einen Kellerraum im Kellergeschoss

|                   |       |            |
|-------------------|-------|------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.   |
| Hamborn           | 15974 | 1          |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstücke |
| Hamborn           | 42    | 107, 164   |

wird zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025 mit rd.

**73.500 €**

**in Worten: dreiundsiebzigttausendfünfhundert Euro**

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 26. Februar 2026



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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2026

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 15



Bild 1: Straßenansicht Dahlmannstr. 3



Bild 2: Straßenansicht Dahlmannstr. 5

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 15



Bild 3: Straßenansicht Dahlmannstr. 3 und 5



Bild 4: Rückansicht Dahlmannstr. 3

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 3 von 15



Bild 4: Hofdurchfahrt Dahlmannstr. 5



Bild 6: Rückansicht Dahlmannstr. 5

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 15



Bild 7: Hofanbau



Bild 8: Hofanbau

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 5 von 15



Bild 9: Hofanbau



Bild 10: Garagen

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 6 von 15



Bild 11: Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeiten



Bild 12: Garagen mit Feuchtigkeiten

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 7 von 15



Bild 13: Hauseingang Dahlmannstr. 3



Bild 14: Treppenhaus

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 8 von 15

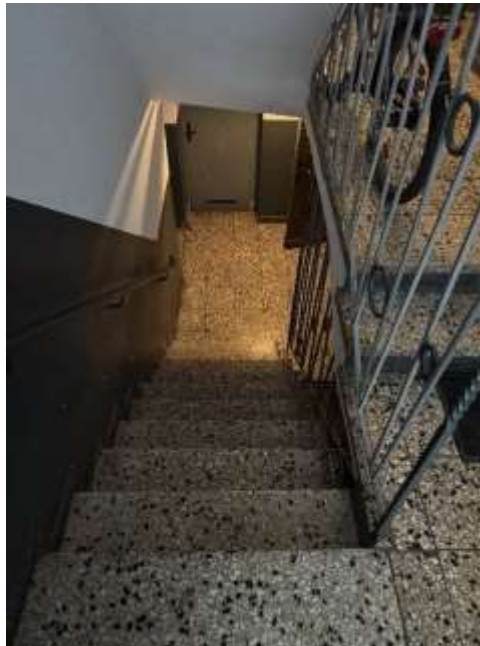


Bild 15: Zugang Kellergeschoss



Bild 16: Kellergeschoss Dahlmannstr. 3

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 9 von 15



Bild 17: Kellergeschoss Dahlmannstr. 3



Bild 18: Kellergeschoss Dahlmannstr. 3

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 10 von 15



Bild 19: Kellergeschoss Dahlmannstr. 3



Bild 20: Kellergeschoss Dahlmannstr. 3

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 11 von 15



Bild 21: Elektrik



Bild 22: Elektrik

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 12 von 15



Bild 23: Hauseingang Dahlmannstr. 5



Bild 24: Kellergeschoss Dahlmannstr. 5

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 13 von 15



Bild 25: Kellergeschoss Dahlmannstr. 5



Bild 26: Kellergeschoss Dahlmannstr. 5

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 14 von 15



Bild 27: Feuchtigkeitsmerkmale Anbau



Bild 28: Feuchtigkeitsmerkmale Anbau

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 15 von 15



Bild 29: Schadensbild rückseitige Fassade

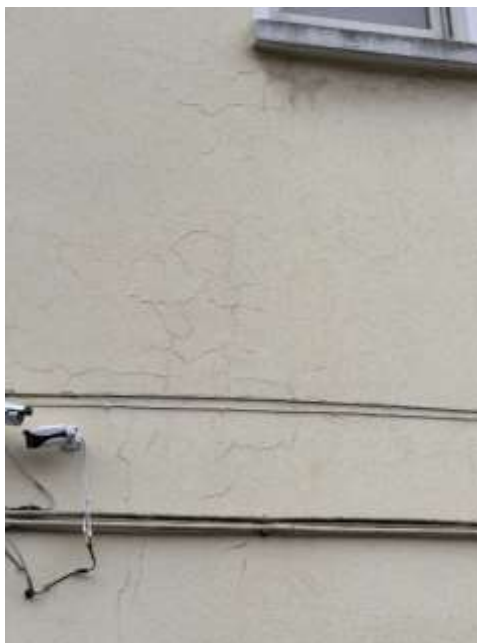


Bild 30: Schadensbild rückseitige Fassade

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

Seite 1 von 2

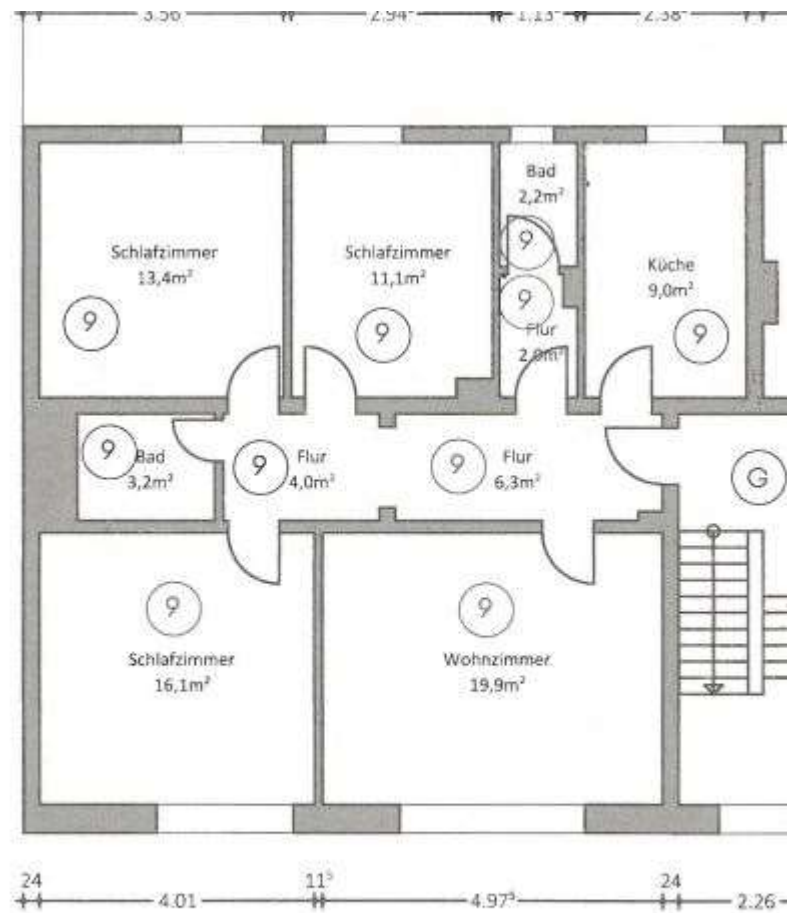


Bild 1: SE Nr. 9 im 3. OG links Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 2

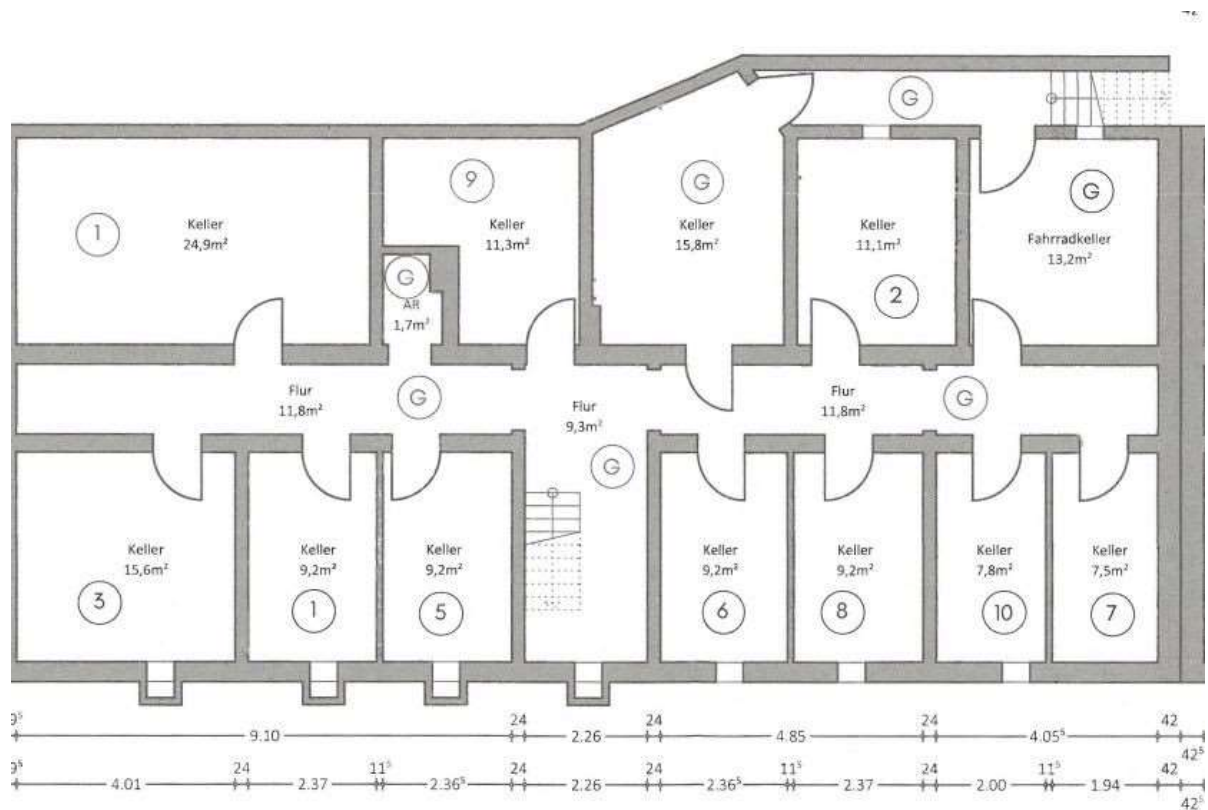


Bild 2: Kellergeschoss Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

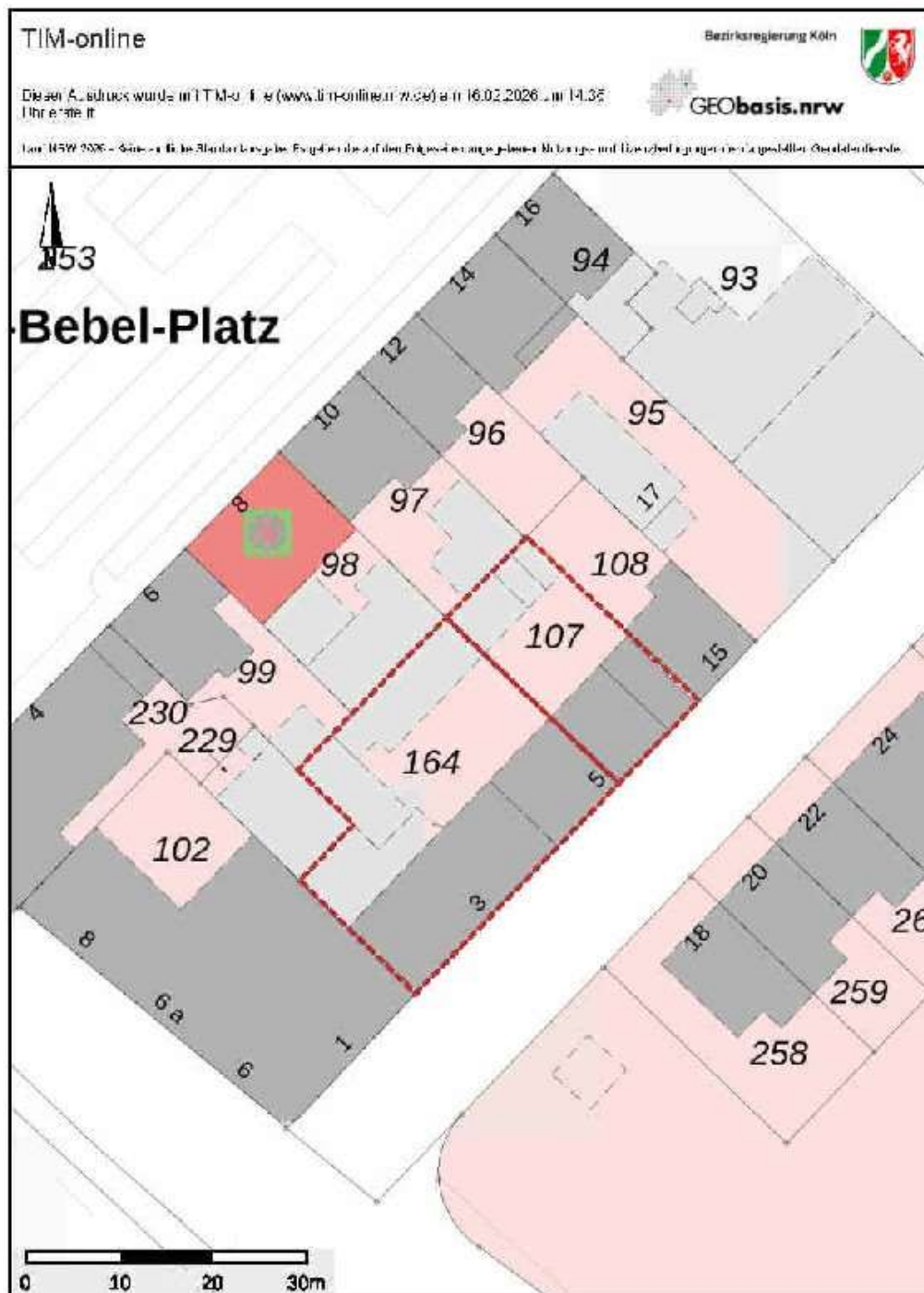
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungs-objektes

Seite 1 von 1



Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

## Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

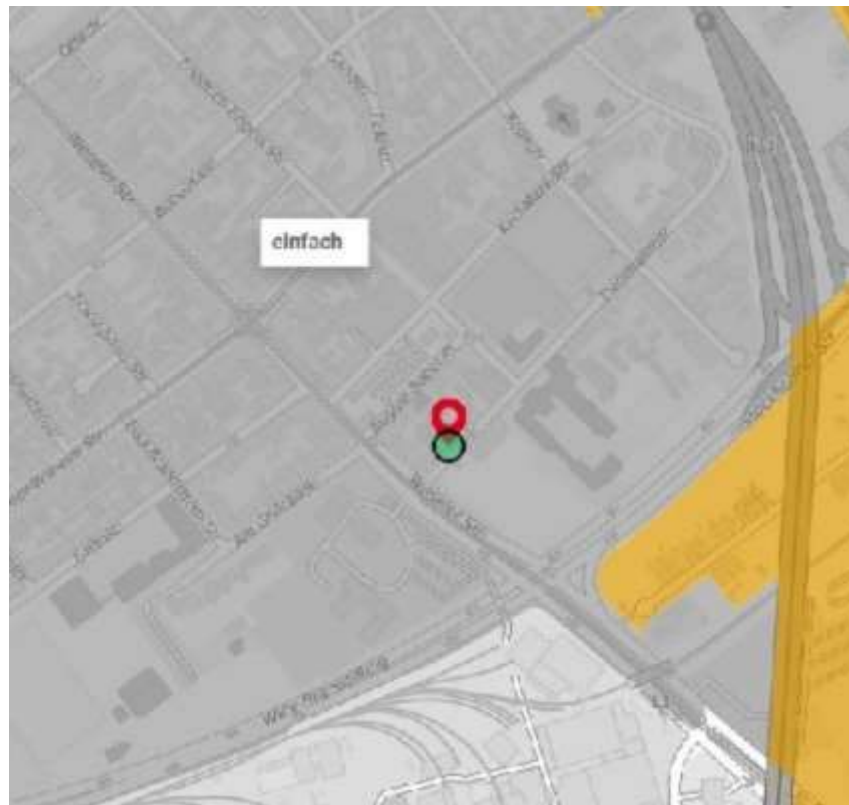
Seite 1 von 1



Quelle: <https://umgebungslaermkartierung.nrw.de>

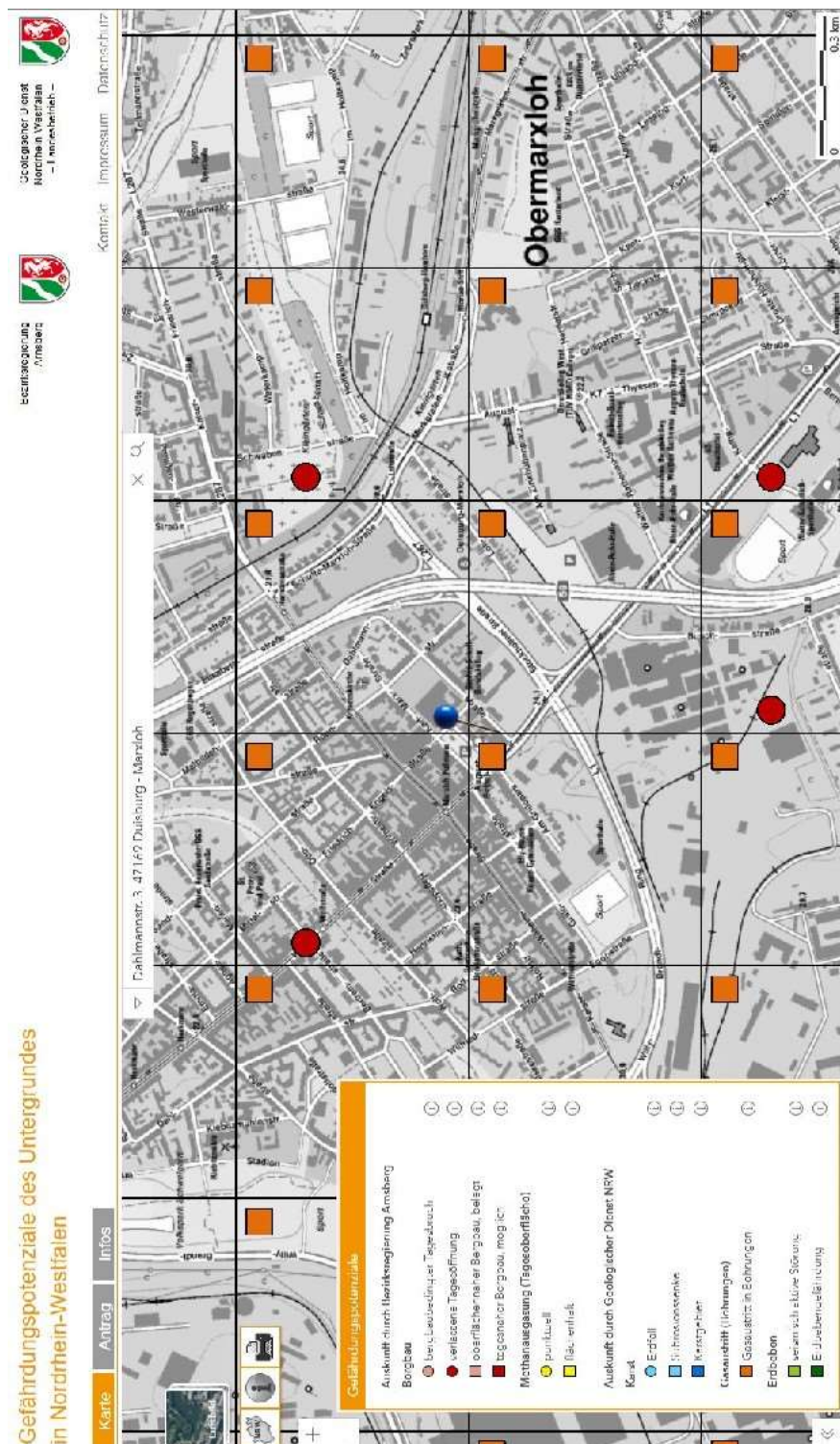
**Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte**

Seite 1 von 1

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

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

Seite 1 von 1

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