

# Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann – Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg  
Zwangsvorsteigerung  
Postfach 10 01 10  
47001 Duisburg



Datum: 4. Oktober 2023

AZ: ~~105 K 053-23~~

651 K 76/24

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von **Homburg, Blatt 8394** eingetragenen **345/10.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für die bebauten Grundstücke in **47198 Duisburg, Gemarkung Homburg, Flur 19, Flurstück 1264, Gebäude- und Freifläche, Ottostraße 58, 60, 62, 64, Größe: 8.256 m<sup>2</sup>, Flur 19, Flurstück 1265, Gebäude- und Freifläche, Moerser Straße, Größe: 13 m<sup>2</sup>**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im Haus **Ottostraße 60 im 13. Obergeschoss hinten/links nebst Kellerraum** im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 129** bezeichnet



Der sanierungsunbeeinflusste **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wird zum Stichtag  
27.09.2023 ermittelt (ohne Innenbesichtigung) mit rd.

**21.900 €**

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen  
des Unterzeichners.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
2.4	Maßgaben des Auftraggebers .....	7
2.5	Besonderheiten des Auftrags .....	7
2.6	WEG-Verwalter .....	10
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>11</b>
3.1	Lage .....	11
3.1.1	Großräumige Lage und geopolitische Daten .....	11
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	14
3.2	Gestalt und Form .....	16
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	17
3.4	Privatrechtliche Situation .....	19
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	20
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	20
3.5.2	Bauordnungsrecht .....	20
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	20
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	21
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	21
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>22</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	22
4.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums .....	22
4.3	Beschreibung des Sondereigentums .....	22
4.3.1	Fläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	22
4.3.2	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	23
4.3.3	Bauschäden/Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum .....	23
4.3.4	Hausgeld und Rücklagen .....	24
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b> .....	<b>25</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	25
5.2	Vergleichswertermittlung .....	26
5.2.1	Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen .....	26
5.2.2	Anpassung wegen abweichender Merkmale .....	26
5.2.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	27
5.2.4	Ermittlung des Vergleichswertes .....	27
<b>6</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert</b> .....	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>29</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
<b>7.2</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>30</b>

## 1 Übersichtsblatt

### Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem 1974 errichteten, 20-geschossigen Wohnhochhaus im Ortsteil Homberg-Hochheide. Das Objekt umfasst 320 Einheiten. Es besteht eine hohe Leerstandsquote. Es sind zahlreiche Zwangsversteigerungsverfahren anhängig.

Die gegenständliche Wohnung unterteilt sich gem. Aufteilungsplan in Flur 1, Wohnraum, Küche mit Essplatz, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Flur 2, WC, Bad, Balkon und verfügt über eine Größe von ca. 84 m<sup>2</sup>. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Der Wohnanlage wurden in der Vergangenheit brandschutztechnische Maßnahmen auferlegt, die inzwischen überwiegend umgesetzt sein sollen. Weitere Maßnahmen zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums (z. B. Asbestsanierungen) waren zum Wertermittlungstichtag noch nicht vollständig ausgeführt.

Im Jahr 2022 hat ein Wechsel der Verwaltung stattgefunden.

Wohnfläche:	ca. 84 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	insgesamt 8.269 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	unbekannt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Sanierungsvermerk (vgl. § 142 BauGB) - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	B1708 (Stellplatzsicherungen)
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Mietbindungen:	keine
WEG-Verwalter:	Grafschafter Immobilien Management Team Essenberger Str. 8 47441 Moers Tel: 0 28 41/ 99 99 49 - 0 Fax: 0 28 41/ 99 99 49 – 49
Wertermittlungstichtag:	27.09.2023
Ursprungsbaujahr:	1969 gem. Bauakte
Verkehrswert:	21.900 €
Vergleichswert:	21.900 €
Verkehrswert/m <sup>2</sup> -Wohnfläche:	261 €/m <sup>2</sup>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohnhochhaus
Objektadresse:	Ottostraße 58, 60, 62, 64 (60) 47198 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Homberg, Blatt 8394
Katasterangaben:	Gemarkung Homberg Flur 19, Flurstück 1265; Größe: 13 m <sup>2</sup> Gemarkung Homberg, Flur 19, Flurstück 1264, Größe: 8.269 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg - Zwangsversteigerung - Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 05.09.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Samato Projekt Duisburg West GmbH vertr. d. d. Geschäftsführer Kurfürstendamm 50 10707 Berlin

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	27.09.2023
Qualitätstichtag:	10.07.2015 (Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch)
Tag der Ortsbesichtigung:	27.09.2023
Umfang der Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.

#### **Hinweis**

*Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher*

*Renovierungsbedarf) müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.*

*Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Frau Lohmann (Mitarbeiterin des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 07.07.2023

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

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

*Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:*

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte** TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg** (<https://www.boris.nrw.de>, [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022)
- Telefonische und schriftliche **Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten (28 Bände)** der Stadt Duisburg
- **Vorgutachten** des Unterzeichners **105 K 060-19** vom 12.03.2020
- **Aufzeichnungen** des Unterzeichners während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Sachverständige Frau Lohmann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

## 2.4 Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 05.09.2023 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen. Der Sachverständige soll bei der Erstellung des Gutachtens auch auf die Erkenntnisse zurückgreifen, die er bei der Begutachtung desselben Objektes in dem Zwangsversteigerungsverfahren 105 K 060-19 gewonnen hat.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

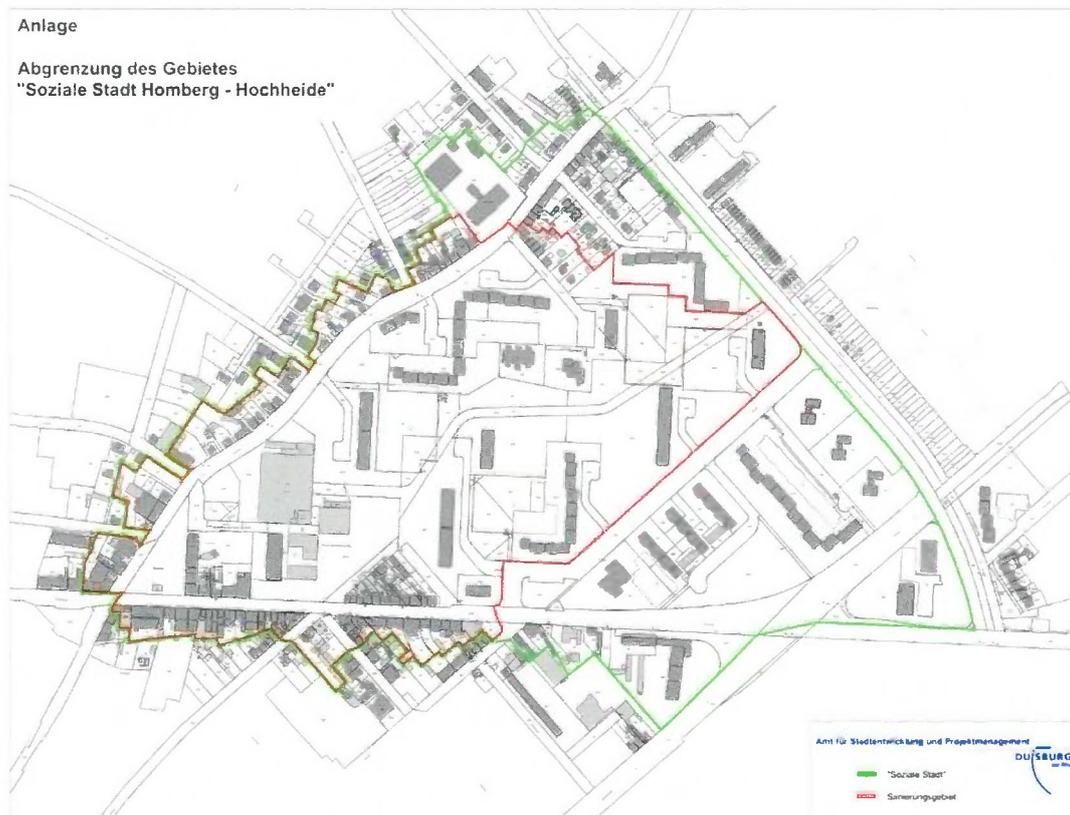
- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen.

Mit der Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, gegebenenfalls ladungsfähige Anschrift) sowie des Wohnungsverwalters wurde der Sachverständige zudem beauftragt.

- zu a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- zu c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- zu d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen wurden nicht bekannt gemacht.

## 2.5 Besonderheiten des Auftrags

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



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

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

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

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

Für die folgenden beispielhaft genannten Vorgänge ist eine Genehmigung erforderlich:

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

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

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

Die Satzung sieht außerdem die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach §§ 152 ff. BauGB vor. Die Vorschriften sind die Grundlage für die Bemessung von sanierungsunbeeinflussten Entschädigungsleistungen bei Grunderwerb. Außerdem stellen die Vorschriften sicher, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die ohne Gegenleistung der Eigentümer erst durch Maßnahmen der Sanierung bewirkt werden, mit zur Finanzierung der Sanierung beitragen. Ob und in welcher Höhe Ausgleichsbeiträge zu erheben sind, ist nach Abschluss der Sanierung zu ermitteln. Für Erschließungsanlagen, die im Sanierungsgebiet hergestellt, erweitert oder verbessert werden, fallen keine Beiträge an.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.quartier-hochheide.de/sanierung/> (abgerufen am 13.03.23)

**Besonderer Hinweis für Bietinteressenten:**

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

Dies ist nach Aussage der Stadt Duisburg wie folgt begründet:

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch Satzung der Stadt Duisburg vom 6. März 2015. In der Satzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB nicht ausgeschlossen<sup>2</sup>.

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

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

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

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

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer des Grundstücks zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierung an die Stadt Duisburg einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen (§ 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich bei Abschluss der Sanierung zu entrichten (§§ 154 Abs. 3 Satz 1, 162 und 163 BauGB). Maßgeblicher Wertermittlungstichtag hierfür ist der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) oder in den Fällen des § 163 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Abschlusserklärung für dieses Grundstück.

Mit der Preisprüfung soll zum einen ausgeschlossen werden, dass sich der Veräußerer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks der Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch Verlangen eines entsprechend hohen Kaufpreises entzieht; zum anderen soll der Erwerber davor geschützt werden, für die sanierungsbedingten Werterhöhungen doppelt zu zahlen, nämlich

<sup>2</sup> [https://www.duisburg.de/rathaus/rathausundpolitik/ortsrecht/S62.13\\_Sanierungsgebiet\\_DU-Homburg-Hochheide\\_SATZUNG\\_plus\\_PLAN.pdf](https://www.duisburg.de/rathaus/rathausundpolitik/ortsrecht/S62.13_Sanierungsgebiet_DU-Homburg-Hochheide_SATZUNG_plus_PLAN.pdf)

einmal bei der Entrichtung des überhöhten Kaufpreises und zum anderen bei der Zahlung des zu erwartenden Ausgleichsbetrags (§ 154 BauGB). Die Zahlung eines Kaufpreises über dem Wert nach § 153 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aber nicht zulässig.

Zu der Frage, bis zu welcher Grenze eine Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswertes als unwesentlich anzusehen ist, kommt das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis, dass der vereinbarte Gegenwert so lange nicht über dem Wert gemäß § 153 Abs. 1 liegt, wie nicht Werte vereinbart wurden, die in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich verfehlen, was auch sonst – nämlich im gewöhnlichen Grundstücksverkehr – zu erzielen wäre.<sup>3</sup> Dem Unterzeichner ist bekannt, dass die Stadt Duisburg eine Abweichung vom Verkehrswert in Höhe von 5 % bis 10 % hinnimmt, darüber hinaus aber einem Verkauf nicht zustimmt.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um den sanierungsunbelasteten Verkehrswert im Sinne des § 153 Abs. 1 BauGB.

## 2.6 WEG-Verwalter

Grafschafter Immobilien Management Team  
Essenberger Str. 8  
47441 Moers  
Tel: 0 28 41/ 99 99 49 - 0  
Fax: 0 28 41/ 99 99 49 – 49

---

<sup>3</sup> Ausgleichsbeiträge in Sanierungsgebieten, 1. Aufl. 2009, Rheinland Pfalz Ministerium des Inneren und für Sport

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage und geopolitische Daten



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Ort und geopolitische Daten:

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

Duisburg ist mit 507.802 Einwohnern (Stand 31.03.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 125.888 Einwohnern bei 24,8 %.

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

Das Duisburger Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben der A3(E35) und der A40(E34) bestehen Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen und die A524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Airport Düsseldorf ist vom Zentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen. Die Stadt Duisburg, mit Lage an der Ruhrmündung in den Rhein, bildet mit ihren Hafengebieten den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW so-wie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im August 2023 rd. 12,8 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,4 % bzw. 5,8 %).

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

Nach dem Städteranking 2022 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik die Plätze 70 und 64. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

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

#### Verkehrsanbindungen:

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

#### Autobahnzufahrten:

A40, AS Duisburg-Homberg in ca. 5,6 km

A57, Kreuz Moers in ca. 7,6 km

#### Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 12 km Entfernung

#### Flughafen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in etwa 25 km Entfernung;

der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 57 km zu erreichen

#### Öffentliche Nahverkehrsmittel:

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

Haltestelle „Ottostraße“

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

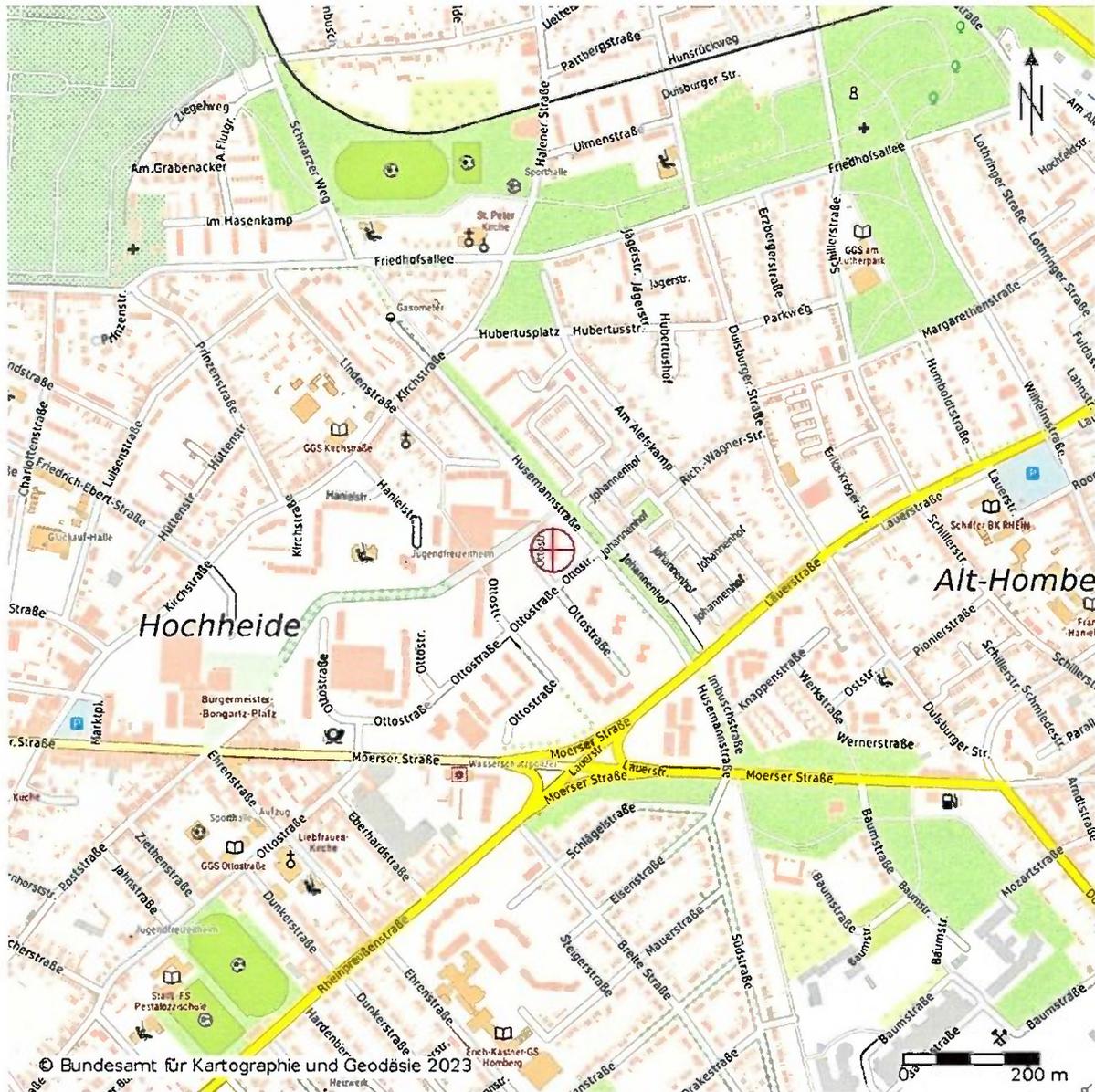
DVG-Linie 916 (DU-Hochheide - Homberg - Ruhrort - Untermeiderich - DU-Mittelmeiderich)

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

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

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

### 3.1.2 Kleinräumige Lage



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

innerörtliche Lage:	Das "Hochhausquartier Hochheide" befindet sich im Ortsteil Hochheide im linksrheinischen Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl. Die Entfernung zum Duisburger Stadtzentrum beträgt ca. 9 km. Die Entfernung zur Stadtgrenze Moers beträgt ca. 3 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird durch vier 20-geschossige Hochhäuser geprägt, insgesamt 1.440 Wohneinheiten (WE) verfügen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere vier- bis achtgeschossige Wohnblöcke. Abgesehen von den städtebaulich dominanten „Weißen Riesen“ wird der Ortsteil durch eine vielseitige Baustruktur geprägt. Die Arbeitersiedlungen „Johannenhof“ und „Rheinpreußensiedlung“ heben sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität ab.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich um den Marktplatz Moerser Straße / Kirchstraße. Der Bereich dient in Hochheide als Nahversorgungszentrum und wurde ursprünglich als „Ladenstadt“ für das Hochhausquartier-Hochheide konzipiert.</p>
Beeinträchtigungen:	Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Wohnlage:	<p>Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.</p> <p>Bereits Mitte der 1980er Jahre hatte der ehemals bevorzugte Wohnungstyp an Beliebtheit verloren, was sich in einer geringeren Nachfrage und Wohnungsleerständen in den Hochhäusern widerspiegelte. Seit dieser Zeit sanken in Duisburg sowie in Hochheide die Bevölkerungszahlen.</p> <p>Der Ortsteil Hochheide, insbesondere im Bereich des Hochhausquartiers, gilt am Immobilienmarkt als einfache Wohnlage mit erheblichen strukturellen und sozialen Problemen. Die Anzahl der Haushalte die Transferleistungen empfangen, liegt über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Viele Gebäude befinden sich in einem vernachlässigten Gesamtzustand. Die Leerstandsquote der Wohnungen liegt ebenfalls über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.</p>

### 3.2 Gestalt und Form



**Stadt Duisburg  
Katasteramt**

Friedrich-Albert-Lange-Platz 7  
47051 Duisburg

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

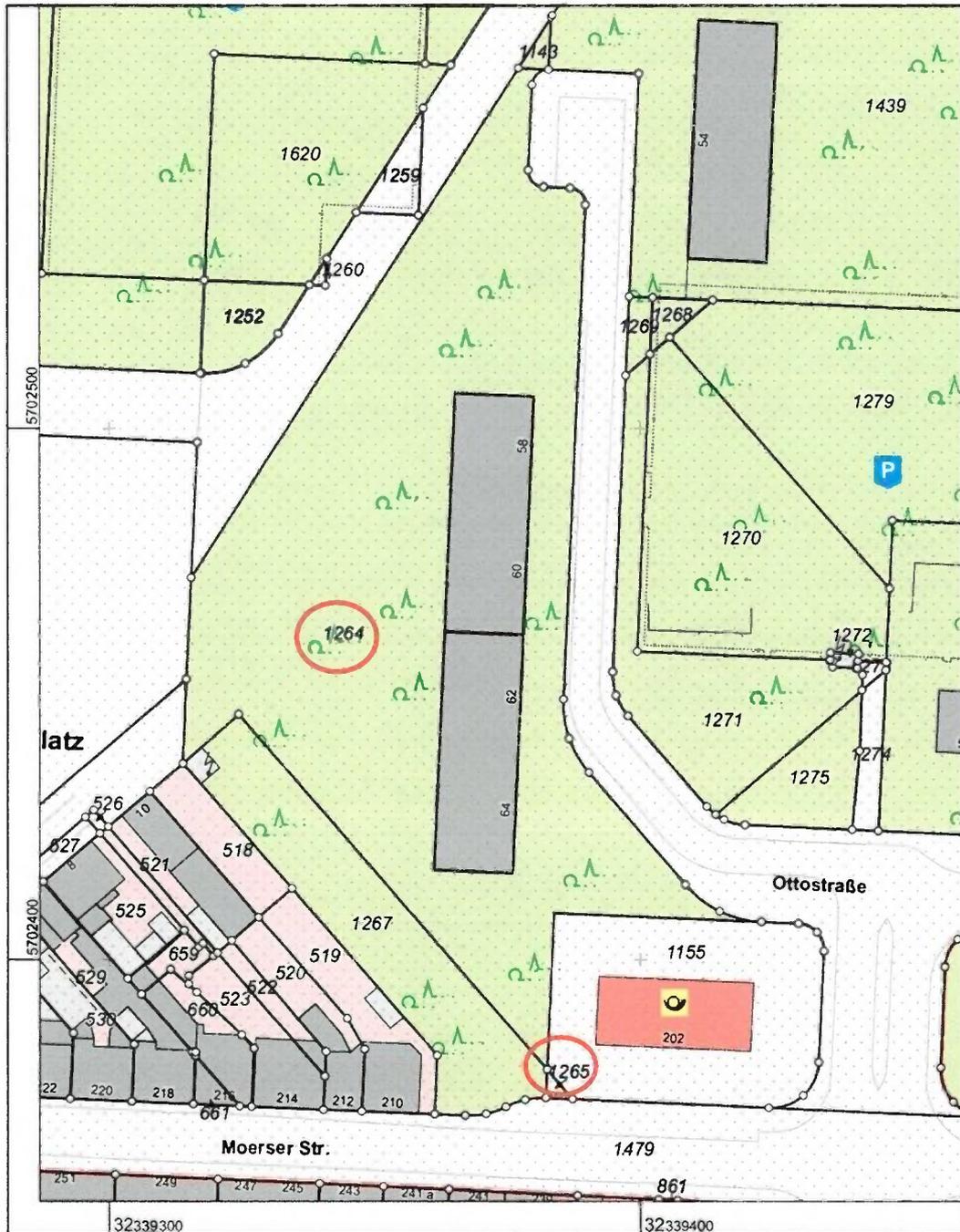
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 1264  
Flur: 19  
Gemarkung: Homberg  
Ottostr. 64, Duisburg u. a.

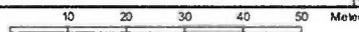
Sanierungsgebiet

Erstellt: 30.08.2018  
Zeichen: EI\_2622\_18

und Flst. 1265



Maßstab 1 : 1000



© Stadt Duisburg

Topografie: Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
Flurstück 1264  $\Rightarrow$  8.256 m<sup>2</sup>  
Flurstück 1265  $\Rightarrow$  13 m<sup>2</sup>

Form:  
unregelmäßig

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Ottostraße.

Straßenart und Straßenausbau: Die Ottostraße ist eine öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn sowie beidseitig angelegten und plattierten Gehwegen. Kanalisation sowie Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

Verkehrsaufkommen und Parkmöglichkeiten: Es besteht ruhiger Anwohnerverkehr. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind eingeschränkt vorhanden.

Grundstücksanschlüsse: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Wasser
- Abwasser
- Strom
- Gasanschluss
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 13.09.2023]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen
- Karstgebiet

Altlasten: Gemäß Auskunft der Stadt Duisburg stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

#### Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter [www.duisburg.de/handlungsempfehlungen](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. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter [www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit](http://www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit) und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum

Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Homberg, Blatt 8394 vom 31.05.2023 vor. Hiernach bestehen in Abt. II folgende Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 4:

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund Ersuchen vom 02.04.2015 (Stadt Duisburg, 62-21 Wa) eingetragen am 10.07.2015

Lfd. Nr. 12:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg, 105 K 053-23). Eingetragen am 07.07.203.

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

Anmerkung:

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

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen.

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

Nach Abschluss eines Sanierungsverfahrens können einerseits Bodenwerterhöhungen entstanden sein, andererseits ist die Stadt Duisburg aber berechtigt, entstandene Werterhöhungen durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Eigentümern wieder abzuschöpfen. Ob, wann und in welcher Höhe die Stadt Duisburg Ausgleichsbeträge erheben wird, ist zum Wertermittlungsstichtag unklar.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

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

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

Das Objekt ist kein Denkmal bzw. es liegt nicht in der Nähe eines Denkmals oder innerhalb eines Denkmalbereichs.

#### 3.5.2 Bauordnungsrecht

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung Beiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen.

Das BauGB bestimmt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Beiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert werden (Ausnahme: Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens). Solche Anlagen sind insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Vielmehr haben die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer die Vorteile durch neue oder erneuerte Erschließungsanlagen in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugleichen.

Bewertungstechnisch wird von einem erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreien und nach KAG kanalanschlussbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung war zum Stichtag augenscheinlich vermietet. Verifizierbare Informationen zum Mietverhältnis lagen nicht vor.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

*Aufgrund der Vielzahl der innerhalb der Anlage anhängigen Verfahren wird auftragsgemäß aus Kostengründen auf die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums verzichtet. Hierzu wird auf ein ausführliches Gutachten unter dem Aktenzeichen 105 K 036-11 verwiesen, in dem auch das Gemeinschaftseigentum beschrieben ist.*

### 4.3 Beschreibung des Sondereigentums

#### 4.3.1 Fläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 13. OG hinten/links Ottostraße 60 im Aufteilungsplan mit Nr. 129 bezeichnet und an dem mit Nr. 129 bezeichneten Keller.

Wohnfläche:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Die Wohnfläche beträgt gemäß Angabe der WEG-Verwaltung ca. 84 m<sup>2</sup>. Die Angabe wurde auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) auf Plausibilität überprüft und wird für dieses Gutachten übernommen.

Die angegebene Fläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung:

Die Wohnung ist gemäß Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt:

- Flur
- Wohnen
- Küche/Essplatz
- Kinderzimmer

- Schlafzimmer
- Flur 2
- WC
- Bad
- Abstellraum
- Balkon

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

#### 4.3.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

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

#### 4.3.3 Bauschäden/Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: <sup>4)</sup>	unbekannt
Modernisierungsbesonderheiten:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine Beurteilung aufgrund der nicht möglichen Innenbe-sichtigung.

4) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

#### 4.3.4 Hausgeld und Rücklagen

Hausgeld und Rücklagen:

Gemäß Angaben der WEG-Verwaltung beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 249 €.

Die Höhe des Hausgeldes und die nachhaltig erzielbare Miete stehen in einem wirtschaftlichen Missverhältnis.

Gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 13.09.2023 beträgt die IST-Rückstellung per 31.12.2022 insgesamt 527.925,42 €. Auf die Einheit 129 entfällt ein Anteil von 1.823,43 €.

Interessenten wird empfohlen, Informationen zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition bei der WEG-Verwaltung zu erfragen.

## 5 Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

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

Dem Sachverständigen liegen aufgrund einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses Kaufpreise von Wohnungseigentumen des Teilmarktes „Weiterverkäufe“ aus den Jahren 2012 bis 2015 für das Objekt „Ottostraße 58, 60, 62, 64“ vor. Die Daten weisen (geringfügige) Korrelationen zwischen

- dem Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>),
- der Vermietungssituation (vermietet / unvermietet) und
- der Geschosslage (Erdgeschoss bis 20. Obergeschoss)

auf.

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

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

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

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

## 5.2 Vergleichswertermittlung

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

Nach statistischer Bereinigung der Vergleichsdaten um Ausreißer und Extremwerte sowie Anpassung der Kaufpreise an die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierung vorherrschenden Wertverhältnisse ergeben sich folgende Vergleichsdaten (Kauffälle über Wohnungen mit 67/84 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Anzahl der Kauffälle:	35
Minimum:	59,52 €/m <sup>2</sup>
Median <sup>5</sup> :	142,86 €/m <sup>2</sup>
Maximum:	345,24 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert <sup>6</sup> :	<b>174,32 €/m<sup>2</sup></b>
Standardabweichung <sup>7</sup> :	86,02 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.1 Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen

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

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

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

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss sind in mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Lagen (Hochhauslagen) nur geringfügige zu berücksichtigende Ergebnisse in den allgemeinen Wertverhältnissen erkennbar. Eine Auswertung von Kaufpreisen in Lagen mit vergleichbaren städtebaulichen Missständen habe eine Marktentwicklung in Höhe von ca. + 20 % seit 2015 (Sanierungsbeginn) ergeben. Im sachverständigen Ermessen wird ein Zuschlag für die konjunkturelle Weiterentwicklung in Höhe von 20 % auf den Vergleichspreis vorgenommen.

### 5.2.2 Anpassung wegen abweichender Merkmale

#### *Vermietungssituation*

Das Wohnungseigentum war zum Stichtag vermietet. Dies begründet einen Zuschlag von 25 %.

#### *Geschosslage*

Die Lage der Eigentumswohnung im 13. Obergeschoss weist keinen messbaren Einfluss auf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der Regel in dieser Geschosslage geringere Preise gezahlt werden.

<sup>5</sup> Der **Median** (auch Zentralwert genannt) ist der Wert in der Mitte einer der Größe nach geordneten Datenreihe. Das heißt, mindestens 50% der Daten sind kleiner als der Median oder gleich dem Median und mindestens 50% der Daten sind größer als der Median oder gleich dem Median.

<sup>6</sup> Der Mittelwert beschreibt den statistischen Durchschnittswert der Daten.

<sup>7</sup> Die Standardabweichung beschreibt die durchschnittliche Abweichung aller gemessenen Werte vom Mittelwert.

**5.2.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Sonstige besonderen objektspezifischen Merkmale sind unbekannt.

**5.2.4 Ermittlung des Vergleichswertes**

Durchschnittlicher Kaufpreis (Mittelwert):			174 €/m <sup>2</sup>
Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen	+ 20 %	x	1,20
Anpassung wegen abweichender Merkmale			
Berücksichtigung der Vermietungssituation:	+ 25 %	x	1,25
Berücksichtigung der Geschosslage	± 0 %	x	1,00
Angepasster Vergleichswert		=	261,00 €/m <sup>2</sup>
		rd.	<b>261,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Vergleichswertberechnung:**

84 m <sup>2</sup>	x	261 €/m <sup>2</sup>	=	21.924 €
<b>Vergleichswert:</b>			<u>rd.</u>	<u><b>21.900 €</b></u>

## 6 Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums wurde mit 21.900 € ermittelt.

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

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

Im vorliegenden Fall ist demnach der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert maßgebend.

Der sanierungsunbeeinflusste **Verkehrswert** für den 345/100000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Ottostraße 58, 60, 62, 64 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 13. Obergeschoss hinten/links des Hauses Ottostraße 60 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 129 bezeichnet

<i>Wohnungsgrundbuch</i>	<i>Blatt</i>	<i>lfd. Nr.</i>
Homberg	8394	1
<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstücke</i>
Homberg	19	1264, 1265

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 mit rd.

**21.900 €**

**in Worten: einundzwanzigtausendneuhundert Euro**

ermittelt.

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

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

Duisburg, den 4. Oktober 2023



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

## **7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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 2023
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

- (1) Fotodokumentation
- (2) Grundrisse

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht

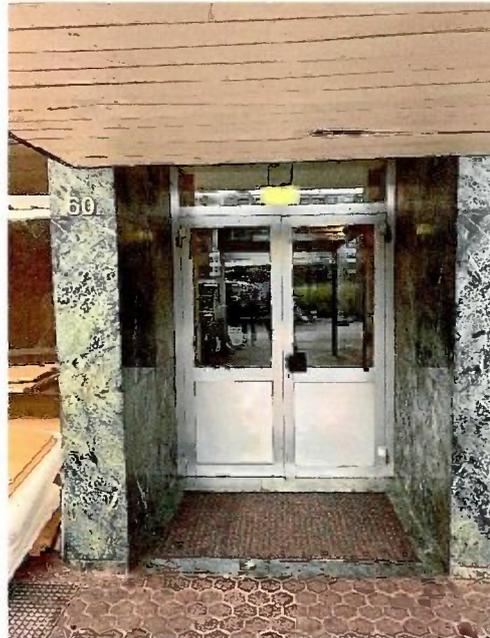


Bild 2: Hauseingang

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 2 von 2



Bild 3: Eingangsbereich mit Fahrstühlen



Bild 4: Wohnungseingangstür

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

Seite 1 von 1



Grundriss 1: 13. Obergeschoss, SE-Nr. 129