

Lars Wegmann

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 15. Mai 2024
Az.: **652 K 1-24**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 47166 Duisburg, Reinerstraße 36



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.05.2024 ermittelt mit rd.
20.200 €.

Teile dieser Internetversion des Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Die vollständige Originalversion des Gutachtens können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Duisburg **einsehen**

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|--|--------------|
| 1 | Übersichtsblatt | 4 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 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 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 8 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibung | 9 |
| 3.1 | Lage | 9 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage | 9 |
| 3.1.2 | Kleinräumige Lage | 10 |
| 3.1.3 | Beurteilung der Lage | 11 |
| 3.2 | Gestalt und Form | 11 |
| 3.3 | Topografie | 11 |
| 3.4 | Erschließung, Baugrund etc. | 12 |
| 3.5 | Privatrechtliche Situation | 13 |
| 3.6 | Öffentlich-rechtliche Situation | 13 |
| 3.6.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 13 |
| 3.6.2 | Bauplanungsrecht | 14 |
| 3.6.3 | Bauordnungsrecht | 14 |
| 3.7 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 14 |
| 3.8 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 14 |
| 3.9 | Derzeitige Nutzung | 14 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 15 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 15 |
| 4.2 | Mehrfamilienhaus | 15 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 15 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 15 |
| 4.2.3 | Zustand des Gebäudes | 15 |
| 4.3 | Nebengebäude | 16 |
| 4.4 | Außenanlagen | 16 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 17 |
| 5.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 17 |
| 5.1.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 17 |
| 5.1.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 17 |
| 5.1.2 | Zu den herangezogenen Verfahren | 17 |
| 5.1.2.1 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung | 17 |
| 5.2 | Bodenwertermittlung | 19 |
| 6 | Verkehrswert | 21 |
| 7 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 22 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 7.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 22 |
| 7.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 22 |
| 8 | Verzeichnis der Anlagen | 23 |

1 Übersichtsblatt

| | |
|---------------------------------------|---|
| Kurzbeschreibung: | Es handelt sich um ein ca. 1900 in Duisburg-Bruckhausen errichtetes IV-geschossiges Mehrfamilienhaus. Die Grundstücksgröße beträgt 117 m ² . Das seit vielen Jahren leerstehende Gebäude befindet sich in einem nicht bewohnbarem Zustand und weist keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr auf. Es handelt sich um ein Liquidationsobjekt. Das Gebäude bildet aufgrund von Durchbrüchen eine Einheit mit dem Gebäude Reinerstr. 36 a, welches nicht Gegenstand der Bewertung ist. |
| Baujahr: | ca. 1902 gem. Bauakte |
| Grundstücksgröße: | 117 m ² |
| Wohnfläche: | unbekannt |
| Mietverhältnisse: | Leerstand |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II: | - Zwangsversteigerungsvermerk |
| Baulastenverzeichnis: | keine Eintragung |
| Altlastensituation: | Das Grundstück ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg verzeichnet und befindet sich im Bereich des Bebauungsplan NR. 1104 – Bruckhausen-“Grüngürtel Duisburg Nord”. Im Zuge der Aufstellung des genannten Bebauungsplans wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. |
| Erschließungsbeiträge: | gezahlt |
| Wertermittlungstichtag: | 14.05.2024 |
| Verkehrswert: | 20.200 € |
| Bodenwert: | 20.200 € |
| Zubehör i. S. d. § 97 BGB: | nicht vorhanden |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem abrisssreifen Mehrfamilienhaus |
| Objektadresse: | Reinerstraße 36 47166 Duisburg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Beeck, Blatt 2132, lfd. Nr. 4 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Beeck, Flur 44, Flurstück 292 (117 m ²) |

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 09.04.2024 (Datum des Auftrags Schreibens) |
| Eigentümer: | Xxx Xxx Xxx |

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. |
| Wertermittlungstichtag: | 14.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag. |
| Qualitätstichtag: | 14.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 14.05.2024 |

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Objekts durchgeführt. **Die Innenbesichtigung war aus Sicherheitsgründen (eingebrochene Decken, offene Fußböden) stark eingeschränkt. Das Kellergeschoss sowie das Dachgeschoss wurden nicht begangen.**

Teilnehmer am Ortstermin:

- Frau xxx (Eigentümerin)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 02.02.2024

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Durch die Eigentümerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **unbeglaubigter Grundbuchauszug** vom 14.03.2023
- **Bauantrag** vom 14.07.2023 nebst Zeichnungen (ohne Genehmigung)
- **Digitale Bauakte der Stadt Duisburg** (mit veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen)
- **Auszug aus dem Baulastenverzeichnis** vom 23.11.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte Tim-Online** im Maßstab 1:500 vom 23.04.2024
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024**, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- © **AGVGA NRW e.V. NRW**, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- **Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt (Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW)**
- **Grundstücksmarktbericht 2024** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg
- **Persönliche Einsichtnahme** in die **Grundakte** beim AG Duisburg-Hamborn

- **Qualifizierte Mietspiegel 2024** für das Stadtgebiet Duisburg
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Vorgutachten** des Unterzeichners v. 15.07.2022

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 durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 09.04.2024 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. Bei der Erstellung des Gutachtens soll auch auf die Erkenntnisse zurückgegriffen werden, die bei der Begutachtung desselben Objekts im Verfahren 46 K 22-22 gewonnen wurden.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 23.04.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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 Meiderich/Beeck
Ortsteil Bruckhausen

Duisburg ist mit 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

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 sowie 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 März 2024 rd. 12,9 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 6,0 %).

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, Nordrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche

Verkehrsanbindungen:

Autobahnzufahrt:

- A 42, Ausfahrt Duisburg-Beeck, in ca. 1 km Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 11 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 35 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Dieselstraße (Linie 908)

Linie 908: Duisburg-Hamborn – Obermarxloh – DU-Neumühl – OB-Buschhausen – OB-Sterkrade

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Bruckhausen liegt ca. 8 km nord-westlich der Duisburger Innenstadt. Durch unmittelbar angrenzende große Industrie- und Gewerbeflächen der Thyssen Krupp Stahl AG im Westen, Norden und Osten und die stark befahrene A 42 im Süden ist der Stadtteil durch eine Insellage gekennzeichnet und vom übrigen Stadtgebiet weitgehend abgehängt.

Bruckhausen hat eine Gesamtgröße von 195,9 ha, davon wird der überwiegende Teil genutzt durch Gebäude und Freiflächen (133,7 ha), gefolgt von Verkehrs- (40,7 ha) und Erholungsflächen (10,1 ha). Innerhalb des Zentralitätsgefüges der Stadt Duisburg ist Bruckhausen weder dem Nebenzentrum Hamborn (im Nord-Osten) noch dem Nebenzentrum Ruhrort / Beeck (im Süden) eindeutig zuzuordnen.

Hohe Umweltbelastungen und eine starke Beeinträchtigung der überalterten Bausubstanz sind negative Folgen der Industrienähe. Diskussionen über eine Ausweitung der Thyssen-Werke und über einen damit verbundenen Abriss des Stadtteils lösten trotz einer erwirkten Bestandsgarantie einen Investitionsrückgang aus. Als größte Hemmnisse für die Erneuerung in

Bruckhausen stellten sich die industrienaher Lage, die dadurch bedingten starken Immissionen, aber auch die Verkehrsbelastungen sowie mangelnde Investitionsbereitschaft privater Immobilieneigentümer in die Instandhaltung des Baubestandes dar. Im Laufe der jahrzehntelangen Entwicklung veränderte sich die Bevölkerungsstruktur massiv und die Einwohnerzahl sank.

Über Jahre hinweg hat sich ein Wandel in der Bevölkerungsstruktur vollzogen: Der Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger liegt deutlich über dem der Gesamtstadt. Bei einem Anteil von über 80 % Menschen mit Migrationshintergrund, die überwiegend türkischer Herkunft sind, gestaltet sich das Zusammenleben oftmals schwierig. Religiöse und kulturelle Unterschiede – gepaart mit Sprachproblemen – erschweren die Annäherung der Bewohner. Hinzu kommt der Zuzug von Menschen aus Südosteuropa. Bruckhausen ist, neben Hochfeld, Marxloh, Laar, Meiderich, einer der Hauptzuzugsorte dieser Bevölkerungsgruppe in Duisburg.¹

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch eine III-IV-geschossige, geschlossene Wohnbebauung. Im weiteren Umfeld, westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße, schließen sich großflächige Industriearale an. Westlich grenzt an das Grundstück eine im Rahmen des Projektes „Grüngürtel Nord“ neu entstandene Grünfläche an.

Beeinträchtigungen:

Durch die Nähe zu den Produktionsflächen westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße bestehen erhöhte Immissionen

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage:

Die Wohnlage in Bruckhausen ist einfach.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Im Wesentlichen regelmäßig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Nordwest- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 7 m

mittlere Tiefe:

ca. 17 m

Grundstück Größe:

Flurst. Nr.: 292 117 m²

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

3.3 Topografie

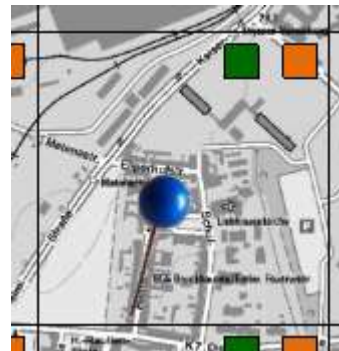
Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

¹ <https://www.soziale-stadt-nrw.de/stadtteile-und-projekte/duisburg-bruckhausen;>

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | öffentliche Anliegerstraße |
| Straßenausbau: | Verkehrsberuhigt ausgebaut; Betonverbundsteinpflaster; Parktaschen; Baumbestand; Straßenbeleuchtung |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | unbekannt |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Im Ortstermin wurde festgestellt, dass das gegenständliche Gebäude mit dem Haus Reinerstraße 36 A über Durchbrüche miteinander verbunden ist. |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | Weitere besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Laut Auszug aus dem Internet-Auskunfts-system Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 14.05.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Erdbebenzonenbereich der Kategorie 0-3. Da sich die vorgenannte Zone über die gesamte Niederrheinische Bucht erstreckt, ist für das Bewertungsobjekt kein gesonderter Werteeinfluss feststellbar. Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausreichende Standsicherheit unterstellt werden. Die Liegenschaft befindet sich zudem in einem Gebiet mit der Kennzeichnung „Gasaustritt in Bohrungen“ |



Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/#

| | |
|------------|--|
| Altlasten: | Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 04.07.2022 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: |
|------------|--|

Das Grundstück ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg verzeichnet und befindet sich im Bereich des Bebauungsplan NR. 1104 – Bruckhausen-“Grüngürtel Duisburg Nord”. Im Zuge der Aufstellung des genannten Bebauungsplans wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Darüber hinaus wird auf die “Hinweise” des Bebauungsplan 1104 (Bruckhausen-Grüngürtel Duisburg Nord) Punkt 3 hingewiesen.

Zudem wird auf die Grundwasserbeschaffenheit hingewiesen.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht bereits im Verfahren 46 K 022-22 überlassen wurde.

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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 11:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Amtsgericht Duisburg 046 K 056-22). Eingetragen am 01.02.2023.

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.

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 23.04.2023 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter

https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=public

abgerufen.

Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in einem seit dem 14.09.2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 1104 „Grün-gürtel - Sanierungsgebiet Duisburg-Bruckhausen“.

Auszugweise:

| | |
|-----|-------------------------------------|
| MI | Mischgebiet |
| III | Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß |
| 0,8 | Grundflächenzahl |
| g | geschlossene Bauweise |

3.6.3 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali-tät): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungsstichtag 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 im Verfahren 046 K 022-22 zur Akte überlassen. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass sich seitdem keine Veränderung ergeben haben.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem IV-geschossigen Mehrfamilienhaus. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und besitzt keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr.

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 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---------------|--|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus; IV-geschossig; beidseitig angebaut |
| Baujahr: | ca. 1902 gem. Bauakte |
| Außenansicht: | Ziegelfassaden bzw. Naturstein; baujahrtypische Ornamentverzierungen im Bereich der Fenster. |

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Objekt befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Auf eine detaillierte Beschreibung wird verzichtet, da dem Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer beigemessen wird.

4.2.3 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Allgemeinzustand ist desolat. Die Bausubstanz ist stark geschädigt. In das Gebäude dringt ungehindert Feuchtigkeit ein. Es befindet sich in einem nicht bewohnbarem Zustand.

Aus Sicht des Unterzeichner ist dem aufstehenden Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen. Es handelt sich um ein Liquidationsobjekt.

4.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.4 Außenanlagen

- Einfriedungen durch eine Mauer

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.

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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- 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 (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² 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 Wertermittlungsstichtags 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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert ist gegenüber dem Vorgutachten unverändert. Er beträgt (Dieselstraße/Reinerstraße---Mehrfamilienhäuser) **125 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 1,5 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II-IV |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |
| Grundstückstiefe (t) | = | 30 m |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 14.05.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 2,9 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | IV |
| Grundstücksfläche (f) | = | 117 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 125,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 14.05.2024 | × 1,00 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|--|-------------------|---------------------------------|----|
| Lage | Dieselstraße/Reinerstraße---Mehrfamilienhäuser | vergleichbar | × 1,00 | |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 125,00 €/m ² | |
| WGFZ | 1,5 | 2,9 | × 1,38 | E2 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 117 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | II-IV | IV | × 1,00 | |
| Tiefe (m) | 30 | | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 172,50 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|---|--|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 172,50 €/m ² | |
| Fläche | × 117 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 20.182,50 € rd. <u>20.200,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 insgesamt **20.200 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen dem Stichtag der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen im Bereich der Richtwertzone eingetreten sind.

E2

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

6 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **20.200 €** ermittelt.

Dem aufstehenden Gebäude ist zum Stichtag keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer und auch kein Wert mehr beizumessen. Wirtschaftliche Aufwendungen zu einer Wiederherstellung der Nutzbarkeit bzw. Vermietungsmöglichkeit stehen im Missverhältnis zu den in Bruckhausen marktüblich erzielbaren Mieten. Zudem bestehen erhebliche strukturelle Leerstände.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die aufstehenden Gebäude beseitigen, allerdings nur dann, wenn sich die Perspektive einer höherwertigeren und nachhaltigen Nutzung des Grundstücks abzeichnet. Dies ist aber aus Sicht des Unterzeichners aufgrund der bestehenden strukturellen Probleme in Bruckhausen derzeit nicht gegeben. Der bereits lange Leerstand des Bewertungsobjektes unterstützt diese Annahme. Ein Grundstückseigentümer wird das Gebäude nur soweit wie nötig sichern, bis eine wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks erkennbar wird. Insofern bleiben zum Wertermittlungsstichtag Freilegungskosten unberücksichtigt.

Die Marktgängigkeit vergleichbarer Objekte ist Zum Wertermittlungsstichtag aufgrund von gestiegenen Finanzierungskosten sowie stark gestiegener Baukosten sehr gering. Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist hier in der Regel nicht mehr gegeben. Der Verkehrswert orientiert sich am Bodenwert der Liegenschaft, die in der Verkehrswertermittlung als unvergänglich angenommen wird. Auf die Berücksichtigung weiterer Abrisskosten wird verzichtet, da diese in der Regel aufgrund einer fehlenden Perspektive in Bruckhausen oftmals weit in der Zukunft liegen und damit aus kaufmännischer Sicht abgezinst werden. Von daher ist deren Wertbeeinflussung zum Wertermittlungsstichtag eher gering.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 47166 Duisburg, Reinerstraße 36

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Beeck | 2132 | 4 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Beeck | 44 | 292 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 mit rd.

20.200 €

in Worten: zwanzigtausendzweihundert 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 15. Mai 2024



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

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

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 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 11



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 11



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 11



Bild 5: Rückseitige Umgebung



Bild 6: Eingangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 11



Bild 7: Innenansichten



Bild 8: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 11



Bild 9: Innenansichten



Bild 10: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 11



Bild 11: Innenansichten



Bild 12: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 11



Bild 13: Innenansichten



Bild 14: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 11



Bild 15: Innenansichten



Bild 16: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 11



Bild 17: Innenansichten



Bild 18: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 11



Bild 19: Innenansichten



Bild 20: Innenansichten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 11



Bild 21: Innenansichten Dachboden



Bild 22: Innenansichten

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

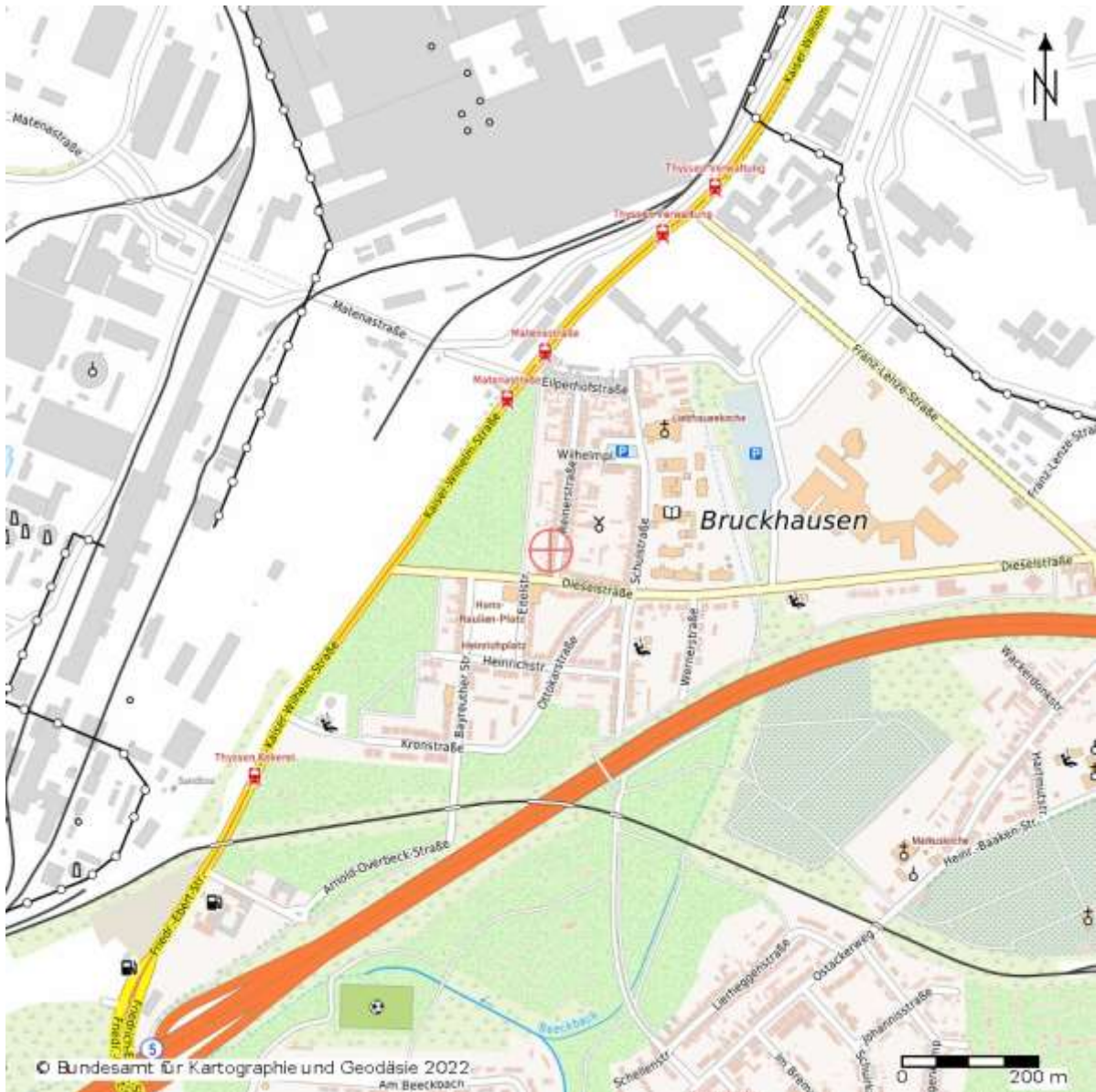
Seite 1 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1

