

# 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: 27. November 2024  
Az.: **652 K 24-24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von **Hamborn, Blatt 4645 A** eingetragenen **451,13/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 209, Flurstück 461, Gebäude- und Freifläche in **47169 Duisburg, Hagedornstraße 1 A**, Größe: 492 m<sup>2</sup>, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 1 A im Dachgeschoss Nr. 15 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 15 des Aufteilungsplanes**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
18.11.2024 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

**4.900 €.**

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**

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

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	23
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	23
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
5.2	Bodenwertermittlung .....	25
5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
5.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	26
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>28</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	28
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>29</b>

## 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Das Gutachten bezieht sich auf eine Eigentumswohnung im Stadtteil Duisburg-Marxloh mit einer Wohnungsgröße von ca. 42 m², nach Aktenlage bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele und Bad. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines beidseitig angebauten, III-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Unterkellerung. Das Haus wurde 1953 wiederaufgebaut und 1982 im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in insgesamt 16 Einheiten aufgeteilt. Das Gebäude hat zwei Hauseingänge, Nr. 1 und Nr. 1 a. Das Gemeinschaftseigentum vermittelt einen stark vernachlässigten Gesamteindruck. Das Haus Hagedornstraße 1a stand zum Stichtag komplett leer und konnte nicht besichtigt werden. Das Haus Nr. 1 ist teilweise bewohnt. Die betreffende Wohnung war nicht zugänglich.

Baujahr:

Wiederaufbau ca.1953 gem. Bauakte

Grundstücksgröße:

492 m²

Wohnfläche:

ca. 42 m²

Mietverhältnisse:

Leerstand

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Mietbindungen:

keine

WEG-Verwalter:

xx  
xxx  
xxx  
xxx

Wertermittlungsstichtag:

18.11.2024

Verkehrswert:

4.900 €

anteiliger Bodenwert:

4.900 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Hagedornstraße 1 A 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 4645 A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 209, Flurstück 461 (492 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 29.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
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.
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	18.11.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Ein Zugang zum leerstehende Haus gelang nicht.  Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die gegenständliche Wohnung sowie das Kellergeschoss waren nicht zugänglich. Die Innenbesichtigung beschränkte sich auf eine straßenseitige Inaugenscheinnahme und das Treppenhaus Hagedornstr. 1.

#### Hinweis

*Die Bewertung erfolgt 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. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.*

Teilnehmer am Ortstermin:

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

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 652 K 24-24) vom 29.10.2024
- **Abschrift des Grundbuchs** von Duisburg, Blatt 4645A (Amtlicher Ausdruck vom 05.09.2024)

*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 der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für das Stadtgebiet Duisburg vom 1. Februar 2024)
- **Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024 Duisburg** - mittlerer Teil - der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer (IHK)

- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx 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 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter:

Xxx  
Xxx  
xxx

## 2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB:

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

## 2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 29.10.2024 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.

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 waren im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht erkennbar.
- c) Zubehör war im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht erkennbar.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht bekannt
- 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 29.10.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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

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



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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

Duisburg ist mit 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.821 Einwohnern bei 25,5 %.

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 Hafenbereichen den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befand sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. In der Vergangenheit waren regelmäßige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW nötig, was wiederum zu erheblichen Einsparungen in öffentlichen Bereichen führte und im Haushaltssicherungskonzept, unter der Aufsicht der Bezirksregierung, gipfelte. In den letzten Jahren ist jedoch eine positive finanzielle Entwicklung festzustellen. Unter anderem hat die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2014 einen ausgeglichenen Haushalt und konnte aus dem Haushaltssicherungskonzept der Bezirksregierung entlassen werden. Die aktuellsten Haushaltszahlen des Geschäftsjahrs 2023 bestätigen den Trend. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem bilanziellen Überschuss von 115,7 Mio. Euro abgeschlossen werden und lies das Eigenkapital der Stadt auf 315,9 Mio. Euro ansteigen. Dies verschafft der Stadt für die Zukunft erhebliche Spielräume für kommunale Investitionen. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg trotz der seit 2022 gesunkenen Gewerbesteuer von 520 % auf aktuell 505 % weiterhin zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den

bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. Thyssen-Krupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Oktober 2024 rd. 12,7 % 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 aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Hamborn, in ca. 1 km Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10 km Entfernung

Flughafen:

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Wilfriedstraße (Linien 901NE 1)

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

NE 1: DU-Neumühl – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – Stadtmitte – DU-Hbf Osteingang

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Marxloh liegt ca. 10 km nördlich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Hamborn, dem fünftgrößten Stadtbezirk Duisburgs

Die Hagedornstraße verläuft westlich zur Weseler Straße (B8). Die gegenständliche Liegenschaft bildet das Eckgrundstück Hagedornstraße / Wilfriedstraße.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch eine überwiegend III-IV geschossige, geschlossene Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung.

Beeinträchtigungen **Anlage 6:**

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen wahrnehmbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

### 3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage **Anlage 5:**

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

Der Ortsteil Marxloh verzeichnet eine Bevölkerungszahl von 22.010 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) in ca. 8.900 Haushalten. Der Ausländeranteil liegt mit 13.952 Bewohnern bei ca. 63,4 % und damit deutlich über dem Anteil des Stadtbezirks von 36,2 % und dem des gesamten Stadtgebietes mit 25,2 %. Die Quote der Wohnungsleerstände ist die Höchste des gesamten Stadtgebietes.

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

Die Bundesautobahn A59 und die Güterbahntrasse trennen zusätzlich den Stadtteil in zwei Bereiche, die räumlich und

funktional nur wenig miteinander verbindet. Die stark befahrene Weseler Straße trennt als Ortsdurchfahrt die Wohnbereiche zusätzlich voneinander. Die Immissionsbelastung, die Prägung durch Industriebetriebe und die isolierte, innenstadtferne Lage stellen einen eindeutigen Nachteil für Marxlohs Stadtteilentwicklung als Wohn- und Gewerbestandort dar.

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

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

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

Mit der Südosterweiterung der EU wurde eine neue Phase der Stadtteilentwicklung in Marxloh eingeläutet. Für die 2007 zur Europäischen Union hinzugekommenen Staaten Bulgarien und Rumänien ("EU-2 Staaten") wurde zum 31.12.2013 die eingeschränkte Arbeitnehmerfreizügigkeit aufgehoben. Infolge dessen stieg die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien nach Deutschland, die sich insbesondere auf einige wenige Städte konzentrierte und innerhalb dieser Städte auf wenige Stadtteile. In Duisburg gehört Marxloh zu diesen Stadtteilen. Anders als in früheren Phasen richtete sich die Zuwanderung nicht auf

Arbeitsplätze in der Industrie. Ein wichtiger Pullfaktor in Städten wie Duisburg war vielmehr das Vorhandensein von alter, unsanierter Bausubstanz, vernachlässigten und/oder leerstehenden Immobilien.

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

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

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

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

Zunehmend überlagern sich in Marxloh eine demografische, eine ethnische und eine soziale Segregation: Der Stadtteil ist jung, der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund steigt und der Anteil von Menschen in hoch prekären Lebenslagen nimmt zu. Die Arbeitslosendichte in Marxloh beläuft sich auf 14 %, die Langzeitarbeitslosigkeit auf 42 % und die SGB-II-Quote auf 36 % (2019). Ein besonderer Beleg ist das hohe Maß an Kinderarmut. Insgesamt sind die Lebenslagen von etwa 71 % aller Kinder in Marxloh von Armut geprägt. Mehr als die Hälfte aller Kinder leben in Haushalten mit SGB II-Bezug. Schätzungen gehen davon aus, dass 18-21 % der unter 15-Jährigen in extremer Armut leben, ohne Anspruch auf Transferleistungen des SGB II.

Besonders schwer wiegen hierbei die Formen extremer Armut, die insbesondere bei Zuwanderern aus Südosteuropa vorzufinden sind. Sie sind in prekären Jobs im informellen Arbeitsmarkt tätig und haben häufig keine andere Möglichkeit, als über den Schattenwohnungsmarkt an eine Unterkunft zu gelangen. Aufgrund fehlender Ansprüche auf staatliche Unterstützung (z. B. SGB II und damit verbundener Leistungen wie Kosten der

Unterkunft und Krankenversicherung) bestehen hier schwere Defizite im Rahmen der gesundheitlichen Grundversorgung, der Wohnsituation und der Bildung. Von diesen Entwicklungen sind insbesondere Kinder und Jugendliche betroffen.

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

In Marxloh, insbesondere auf der Hagedornstraße, sind erhebliche, strukturell bedingte Leerstände erkennbar.

Der Ortsteil ist aufgrund seiner sozialen Probleme immer wieder bundesweit im Fokus der Öffentlichkeit.

### 3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück (Hagedornstraße/Wilfriedstraße)

Straßenfronten:

ca. 23 m zur Hagedornstraße

ca. 18 m zur Wilfriedstraße

Grundstück                      Größe:

Flurst. Nr.: 461                      492 m<sup>2</sup>

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

### 3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße

Straßenausbau:

Die Hagedornstraße ist eine öffentliche Straße. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes einspurig ausgebaut und verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn, beidseitig plattierten Gehwegen und einen einseitig angelegtem Parkstreifen. Straßenbeleuchtungseinrichtungen, Kanalisation und ein Baumbestand sind vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

	Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht geklärt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): <b>Anlage 7</b>	<p>Laut Auszug aus dem Internet-Auskunfts-System Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> [abgerufen am 19.11.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gasaustritt in Bohrungen</li></ul>
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 25.04.2023 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u></p> <p>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 <a href="http://www.duisburg.de/handlungsempfehlungen">www.duisburg.de/handlungsempfehlungen</a>.</p> <p>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</p> <p><b>Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:</b></p> <p>In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im</p>

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 wurden nicht angestellt.

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug 05.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 19.08.2024, AZ: 652 K 24-24. eingetragen am 26.08.2024

Anmerkung:

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

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

Herrschvermerke:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

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 18.11.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.
Denkmalschutz:	<p>Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden.</p> <p>Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

#### 3.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den 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 (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

### 3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### **3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern Hagedornstraße 1, 1a bebaut. Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt 16 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.

Das Haus Hagedornstraße 1 a stand zum Stichtag vollständig leer. Das Haus Nr. 1 war teilweise bewohnt.

Informationen über eventuelle Mietverhältnisse sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden.

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

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	III-geschossiges Mehrfamilienhaus, beidseitig angebaut; Unterkellerung; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1953 Wiederaufbau gemäß Bauakte
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Größere energetische Maßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	Die straßenseitige Fassade ist im Erdgeschoss mit Spaltklinkern verkleidet, darüber verputzt und gestrichen. Die Rückseite des Gebäudes war nicht einsehbar. Kleiner Erker zur Hagedornstraße.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk

Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstüren im Leichtmetallrahmen mit Lichtausschnitt
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

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

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gauben</li></ul>
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•- Teilweise beschädigte Fenster</li><li>•- Graffiti-Schäden</li><li>•- Putz- und Anstrichschäden sowie Rissbildungen</li><li>•- Feuchteschäden an der Fassade mit Blasenbildung und Putzabplatzungen</li><li>•- beschädigte Dachrinnen, Fallrohre und Standrohre</li><li>•- Beschädigte Hauseingangstür</li><li>•- Beschädigte Klingelschilder</li><li>•- Taubenbefall</li></ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Die Liegenschaft vermittelt insgesamt einen stark vernachlässigten Gesamteindruck. Fenster des Hauses Hagedornstraße 1a standen teilweise offen. Es kann ungehindert Feuchtigkeit in leerstehende Wohnungen eindringen.

### 4.3 Nebengebäude

#### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine vorhanden.

### 4.4 Außenanlagen

#### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Befestigungen

### 4.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet mit Kellerraum Nr. 15 des Aufteilungsplanes.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt ca. 42 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde anhand des in der Anlage beigefügten Aufteilungsplans auf Basis der WoFIV ermittelt.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume:  
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Wohnansprüchen.

Besonnung/Belichtung: unbekannt

#### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

Türen: nicht bekannt

sanitäre Installation: nicht bekannt

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

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
besondere Bauteile:	unbekannt
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene Räume” (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Die Marktgängigkeit der Wohnung ist als gering zu beurteilen. Vergleichbare Wohnungen nehmen in Marxloh oftmals an einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mehr teil.

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen gemäß Grundbuch nicht.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Hausgeld und Rücklagen:	Informationen über das monatlich zu zahlende Hausgeld und eine etwaige Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft lagen nicht vor.  Bietinteressenten wird empfohlen, die Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition zu aktualisieren.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 5.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des 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).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).



## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17---Mehrfamilienhäuser) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,6
Grundstücksfläche (f)	=	492 m²

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Hagedornstraße Höhe Hs. Nr. 17--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 145,00 €/m²	
WGFZ	1,2	2,6	× 1,53	E2
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	492	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV		× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>221,85 €/m²</b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 221,85 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 492 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 109.150,20 € <u>rd. 109.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.11.2024 insgesamt **109.000 €**.

### 5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenwertveränderungen 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.

### 5.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 451,130/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	109.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	109.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 451,130/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	4.917,32 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 4.917,32 € <u>rd. 4.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.11.2024 **4.900 €**.

## 6 Verkehrswert

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums wurde mit **4.900 €** ermittelt.

Das Gebäude Hagedornstraße 1a steht zum Wertermittlungsstichtag seit längerer Zeit leer. Das Gebäude Hagedornstraße 1 ist nur teilweise bewohnt. Eine Ertragsfähigkeit der Wohnung erscheint zum Stichtag nicht mehr gegeben. Eine Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes bzw. der betreffenden Wohnung erscheint derzeit unwirtschaftlich. Vor dem Hintergrund des hohen strukturellen Leerstandes und der sozialen Problemlagen in Marxloh stehen die Modernisierungskosten einerseits und die nach einer Modernisierung erzielbaren Mieten andererseits in einem Missverhältnis. Der strukturelle Leerstand im Umfeld der Immobilie stützt diese Annahme.

Die Marktgängigkeit vergleichbarer Sondereigentume ist sehr gering. Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr findet in der Regel nicht mehr statt. Vergleichbare Objekte werden oftmals nur noch in einem außergewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt. Der Verkehrswert orientiert sich am Bodenwert der Immobilie, der bei der Verkehrswertermittlung als unvergänglich angenommen wird.

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

Aufgrund der kaum gegebenen Marktgängigkeit des zu bewertenden Sondereigentums orientiert sich der Unterzeichner nur am anteiligen Bodenwert des Sondereigentums.

Der **Verkehrswert** für den 451,13/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Hagedornstraße 1 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet mit Kellerraum Nr. 15 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	4645 A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	209	461

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2024 mit rd.

**4.900 €**

**in Worten: viertausendneunhundert 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 27. November 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

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotodokumentation
- Anlage 02: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 03: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 04: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 05: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 06: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 07: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht Hagedornstr. 1



Bild 2: Straßenansicht Hagedornstr. 1 a

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 2 von 9



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 3 von 9



Bild 5: Hauseingang Hagedornstr. 1 a



Bild 6: Schadensbild



**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 4 von 9



Bild 7: Schadensbild



Bild 8: Schadensbild

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

Seite 1 von 2

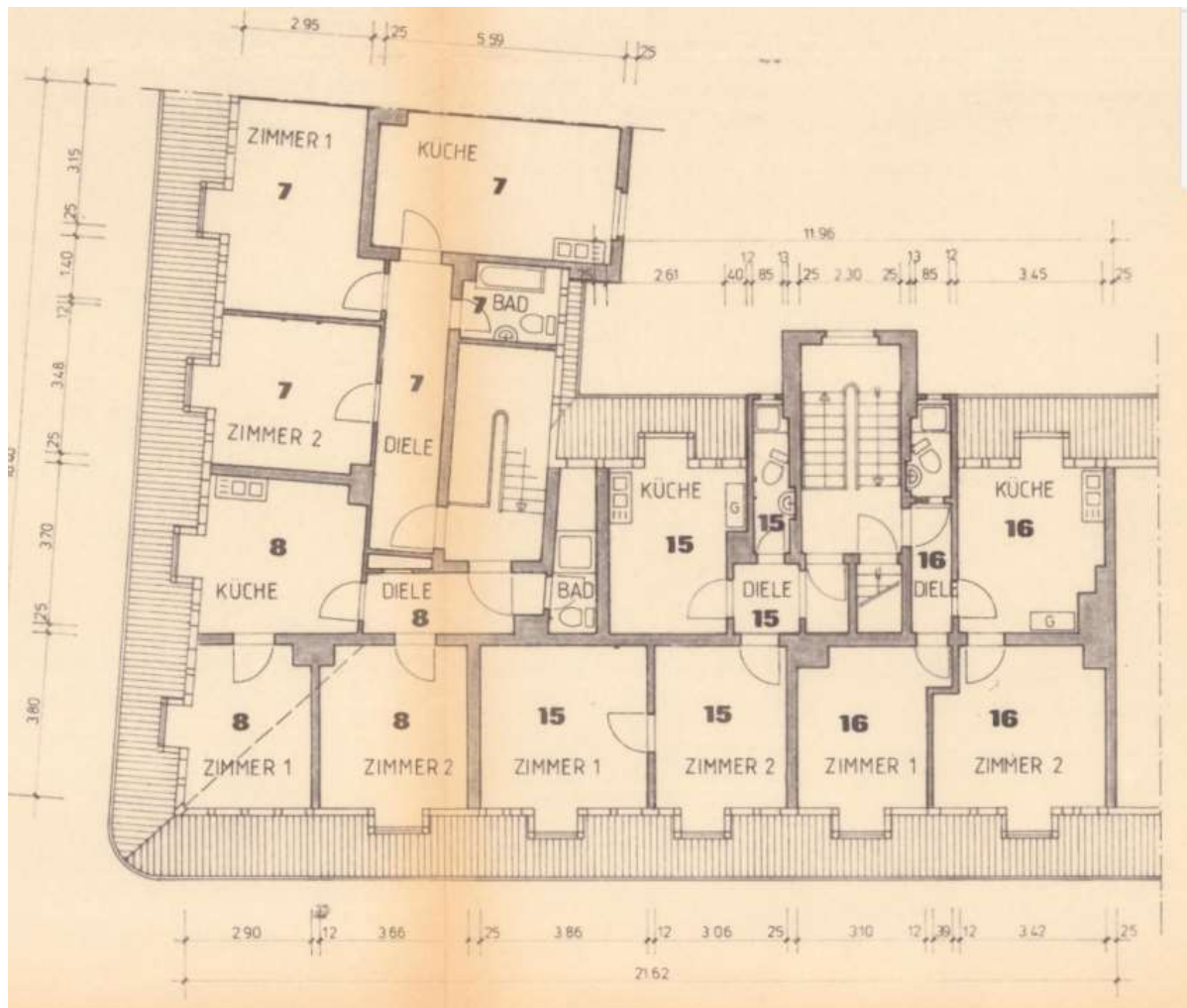


Bild 1: SE Nr. 15 im DG Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 2

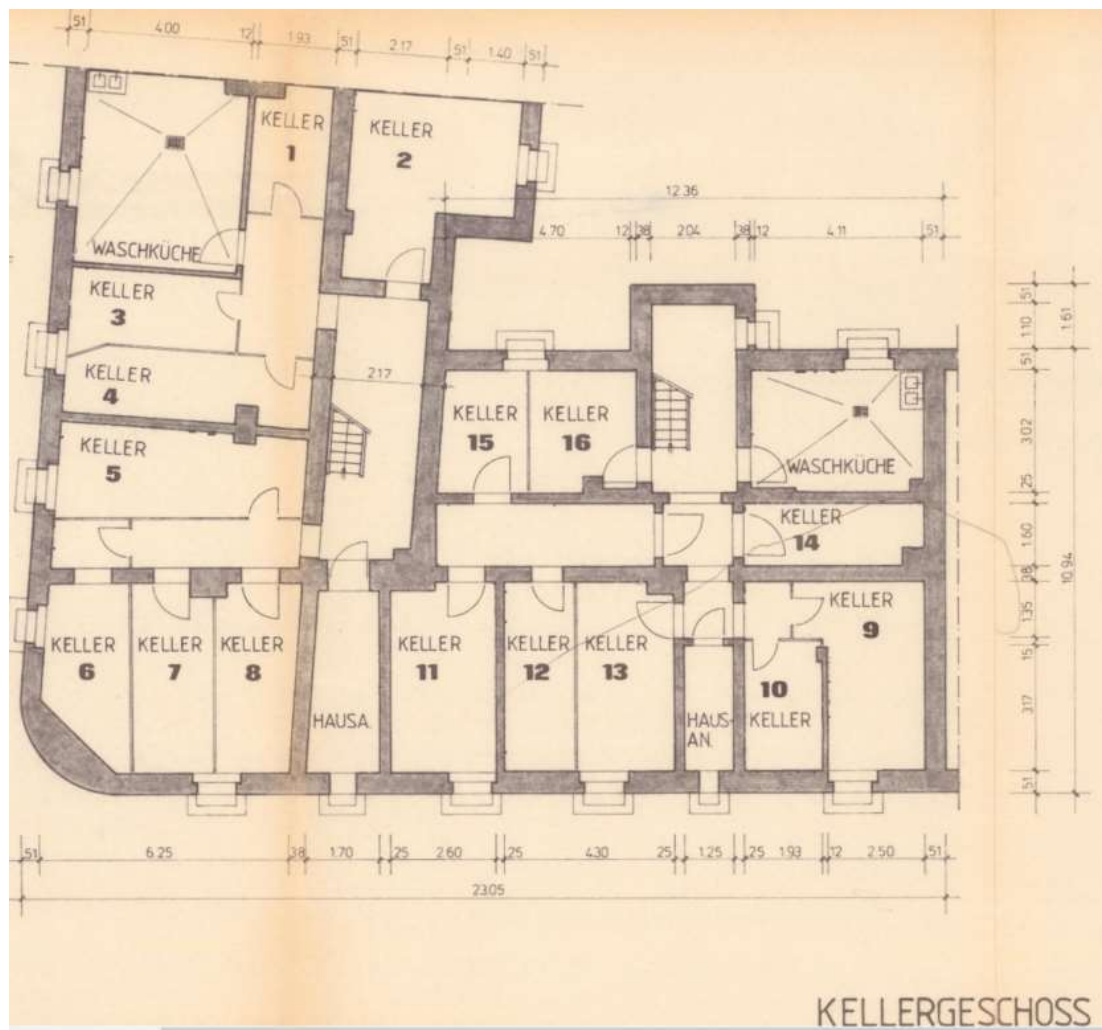


Bild 2: Kellergeschoss Quelle: digitale Bauakte der Stadt Duisburg



### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

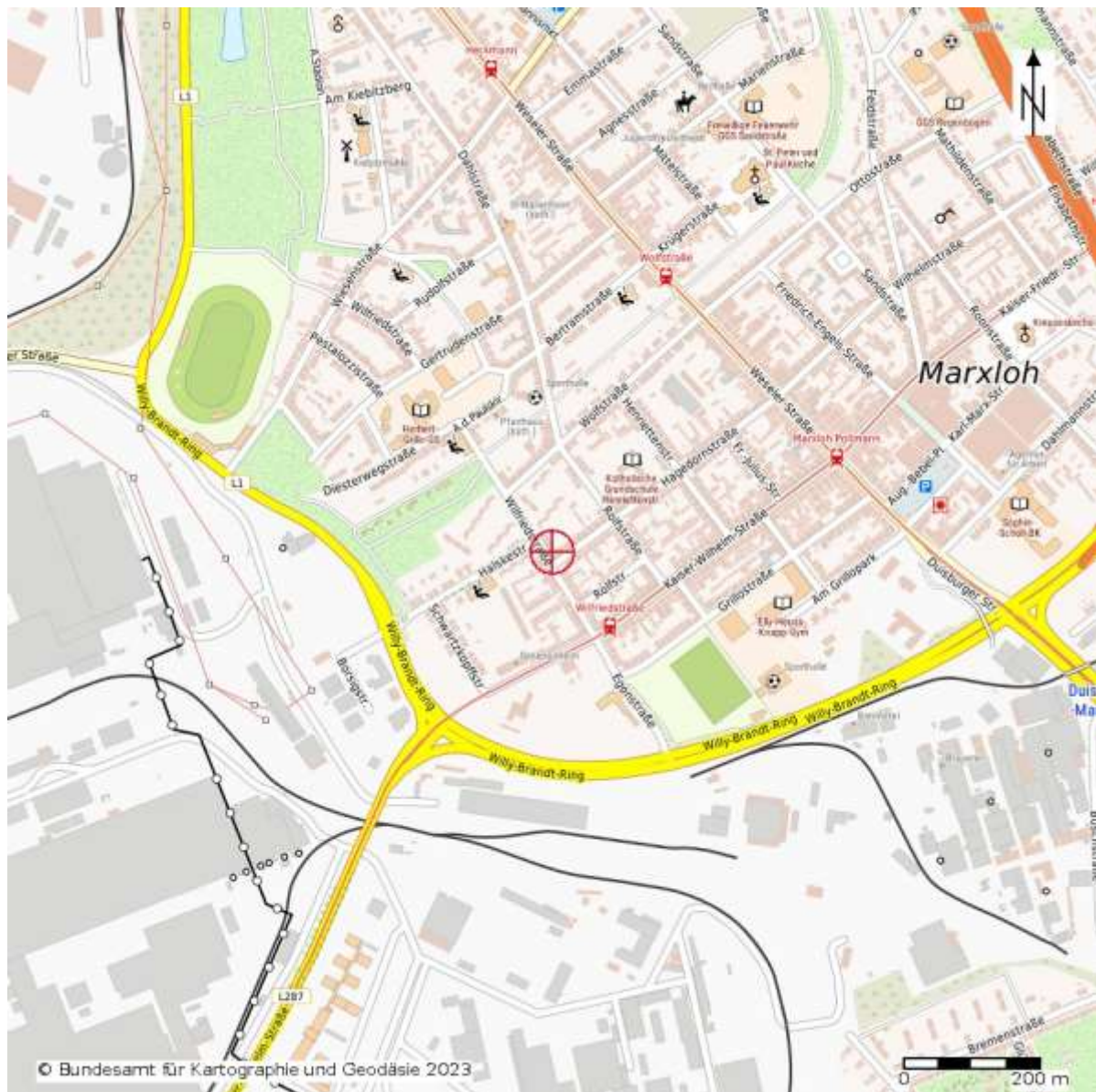
Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2

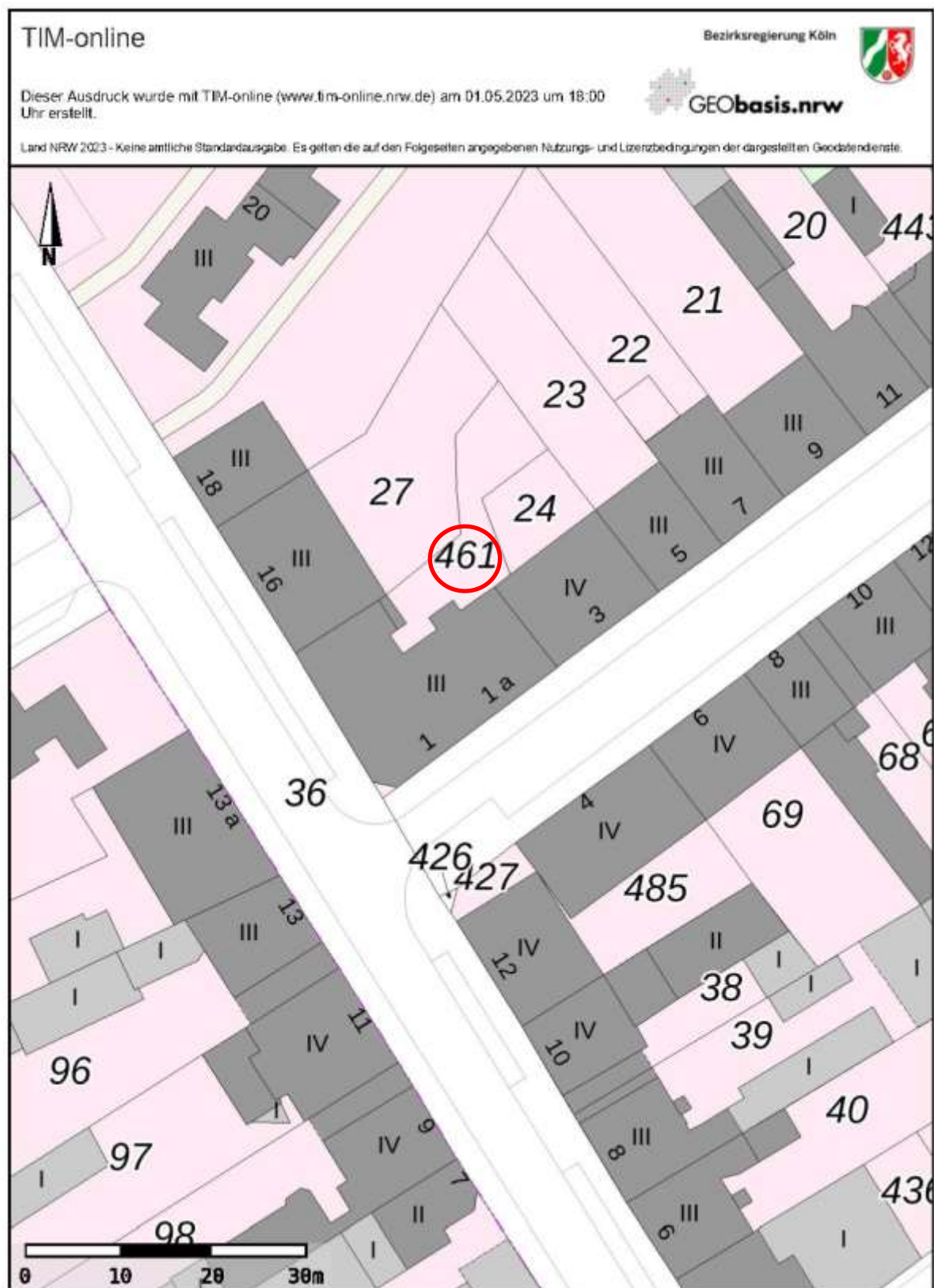


Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



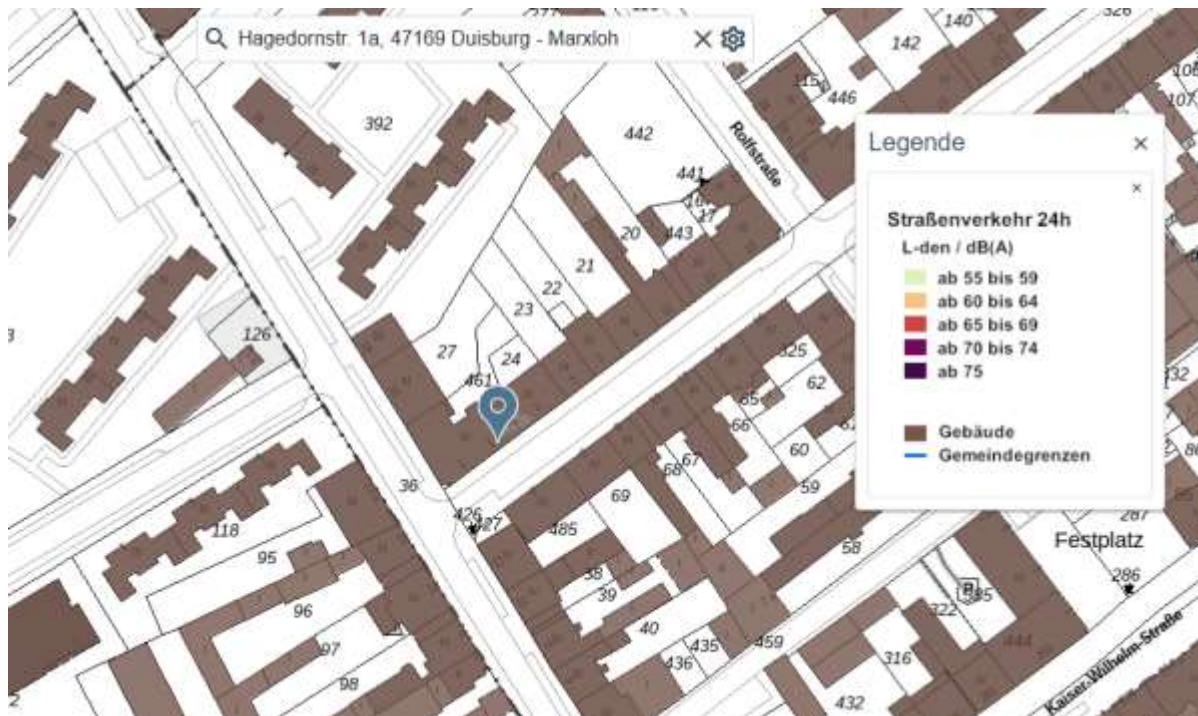
**Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Seite 1 von 1



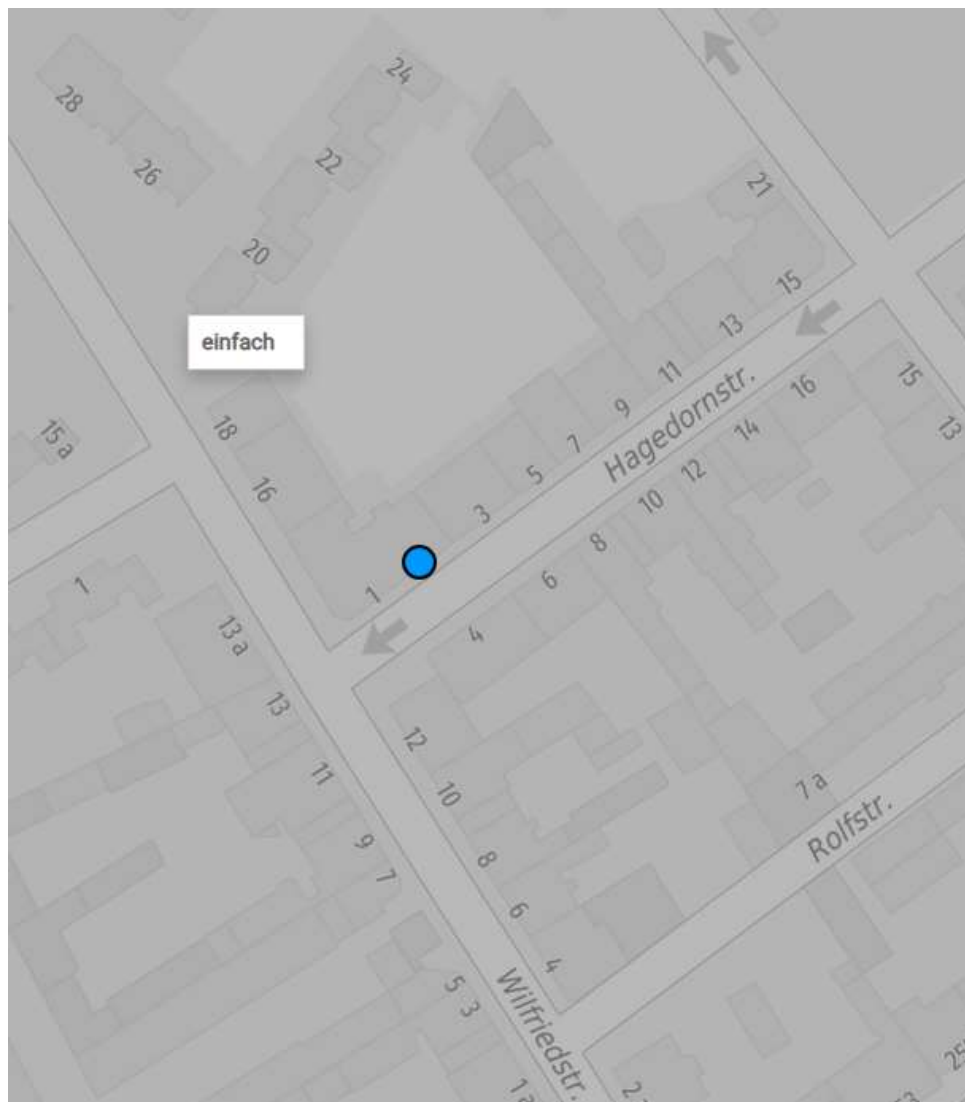
**Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW**

Seite 1 von 1

Quelle: <https://umgebungs-laermkartierung.nrw>

**Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte**

Seite 1 von 1



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



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

Seite 1 von 1

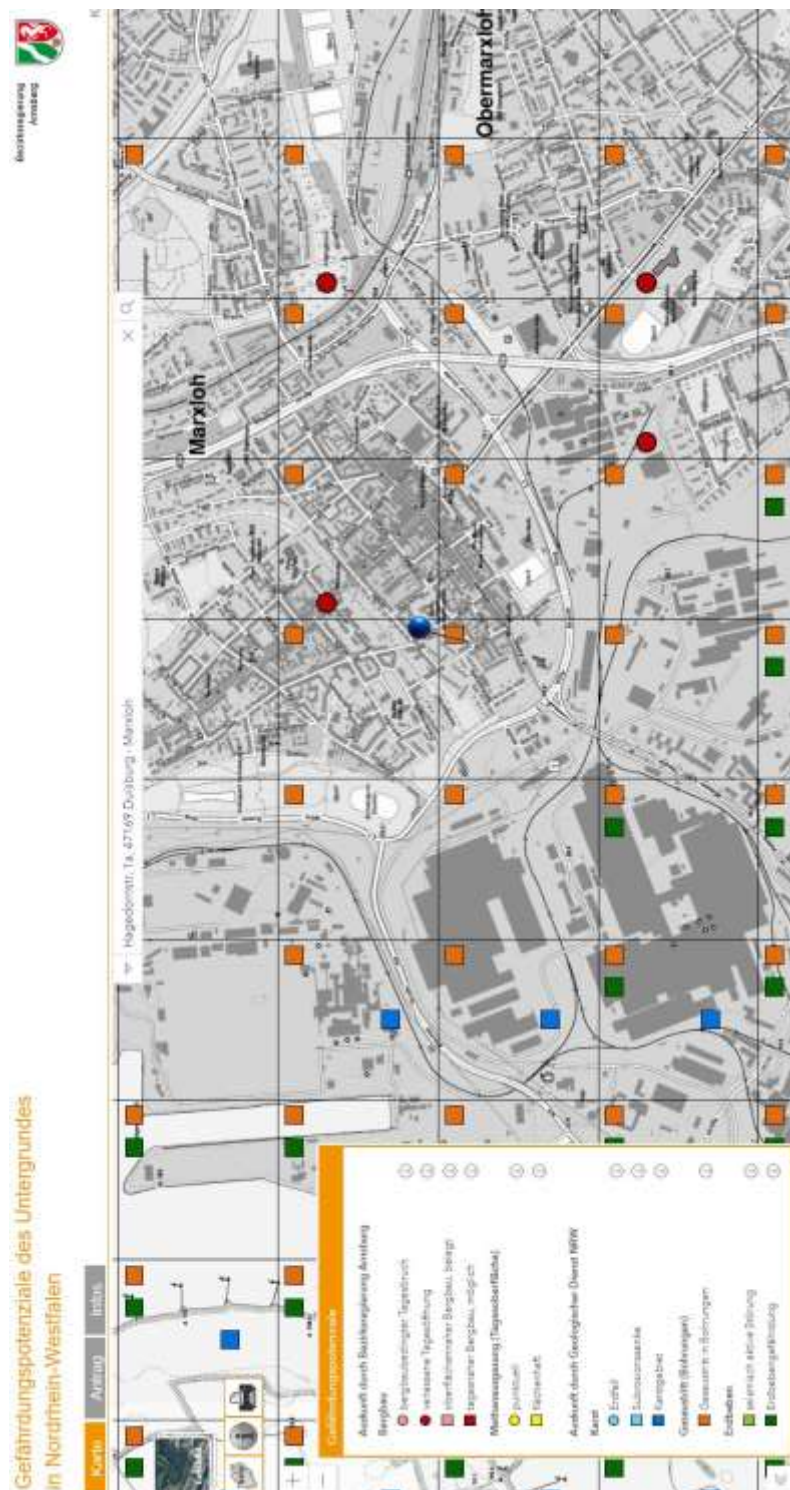


Bild 1: Quelle: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)