

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: 12. September 2024
Az.: 653 K 1-24

GUTACHTEN

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

im **Wohnungsgrundbuch** von **Hamborn, Blatt 7777** eingetragenen **1.056/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 209, Flurstück 110 in 47169 Duisburg, Hagedornstraße 30, Größe: 406 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet mit 1 Kellerraum und 1 Dachterrasse im Aufteilungsplan mit 7 bzw. K 7 bezeichnet. Dem jeweiligen Eigentümer steht das ausschließliche Nutzungsrecht an dem Spitzboden und der Treppe zum Spitzboden zu.**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
10.09.2024 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

6.500 €.

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	WEG-Verwalter	7
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Beurteilung der Lage.....	10
3.3	Gestalt und Form	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	12
3.5	Privatrechtliche Situation	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Nebengebäude.....	18
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	18
4.4	Außenanlagen.....	18
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	18
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts	19
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	19
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	19
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21

5.1	Grundstücksdaten	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	21
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
5.3	Bodenwertermittlung	23
5.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	24
6	Verkehrswert	25
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	26
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
8	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	<p>Das Gutachten behandelt eine Eigentumswohnung im Ortsteil Duisburg-Marxloh. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss rechts eines Mehrfamilienhauses, das insgesamt 8 Sondereigentume umfasst. Die Aufteilung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgte im Jahr 1984.</p> <p>Die Wohnung unterteilt sich gemäß Aufteilungsplan in 1 Schlafraum, 1 Wohnküche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Terrasse, 1 Kellerraum zzgl. einer Sondernutzungsrechtsfläche im Spitzboden. Die Wohnfläche bemisst sich auf ca. 44,80 m².</p> <p>Der Grundriss ist einfach gestaltet. Es gibt Hinweise darauf, dass die Aufteilung in der Örtlichkeit nicht mit dem Grundriss des Aufteilungsplans übereinstimmt. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden und war zum Stichtag augenscheinlich bewohnt. Das Vertragsverhältnis blieb unklar. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem desolaten Zustand.</p>
Baujahr:	ca. 1913 gemäß Bauakte; Wiederaufbau ca. 1949
Grundstücksgröße:	406 m ²
Wohnfläche:	44,80 m ²
Mietverhältnisse:	Mietverhältnisse unklar
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Aufassungsvormerkung - Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragung
Altlastensituation:	Kein konkreter Verdacht, jedoch Überschreitung v. Prüfwerten gem. BBodSchG.
Mietbindungen:	Keine
WEG-Verwalter:	Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden. Es kann nicht von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ausgegangen werden.
Besonderheiten:	unbekannt
Wertermittlungstichtag:	10.09.2024
Verkehrswert:	6.500 €
anteiliger Bodenwert:	6.500 €
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 30 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 7777, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 209, Flurstück 110, zu bewertende Fläche 406 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 08.08.2024 (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.
Wertermittlungsstichtag:	10.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.09.2024 (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:	10.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Es konnte nur das Treppenhaus besichtigt werden. Die gegenständliche Wohnung bzw. der Spitzboden waren nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Vor Ort angetroffene Bewohner• Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 653 K 1/24) vom 07.08.2024
- **Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs** von Hamborn, Blatt 7777 (Amtlicher Ausdruck vom 18.06.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 09.08.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (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)
- © **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)
- 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)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungslärmkartierung** – (<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)
- **Persönliche Einsichtnahme in die Grundakte** beim AG Duisburg-Hamborn (**Teilungserklärung**)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für das Stadtgebiet Duisburg vom 1. Februar 2024)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die xxxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter

Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden. Es kann nicht von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ausgegangen werden.

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 07.08.2024 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 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 09.08.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.

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 508.652 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 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 August 2024 rd. 12,8 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,7 % bzw. 6,1 %).

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 gesunkenen, 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, Nordrheinische 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 – Marxloh, in ca. 1 km Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 9,9 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 30,2 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in ca. 100 m Entfernung auf der Kaiser-Wilhelm-Straße (Linie 901).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Marxloh grenzt im Norden an Fahrn, östlich liegen die Ortsteile Röttgersbach und Obermarxloh, südlich befindet sich Bruckhausen und westlich wird Marxloh durch den Rhein begrenzt.

Die Entfernung zur Innenstadt bemisst sich auf ca. 10 km.

Die Hagedornstraße zweigt westlich von der Weseler Straße (B8) ab.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend II-IV-geschossige, geschlossene Wohnbebauung. Die Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Beeinträchtigungen **Anlage 5:**

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar, sind aber aufgrund der westlich anschließenden Industrieareale zeitweise nicht auszuschließen.

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/>

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage: **Anlage 7**

Die Wohnlage in Marxloh ist einfach. Marxloh ist ein klassischer ehemaliger "Arbeiterstadtteil", wenn auch nahezu mit dem Erscheinungsbild einer Kleinstadt. Durch die umgebende Schwerindustrie wirtschaftlich erfolgreich, galt Marxloh noch in den siebziger Jahren als "Einkaufszentrum des Duisburger Nordens". Kennzeichen der Siedlungsstruktur sind die Geschäftshäuser im Zentrum Marxlohs (um das sog. „Pollmannkreuz“) und eine überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung mit vielen Gründerzeitgebäuden. Siedlungsteile des ehemaligen Werkswohnbaus prägen einige Straßenzüge in den Randbereichen. Im Bereich des östlich gelegenen "Jubiläumshains" bestimmt eine aufgelockerte Bebauung das Bild.

Mit 46,2 % der Gesamtfläche überwiegt die gewerblich-industrielle Nutzung. Der Anteil der Grün- und Wohnflächen im Stadtteil liegt nur bei 15,4 % bzw. 9,3 %. Marxloh ist zweiseitig von Werksgebäuden der Schwerindustrie umschlossen und so vom Rhein abgeschnitten. Außerdem wird der Stadtteil durch die Duisburger Stadtautobahn A 59 sichtbar geteilt.

Durch 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 bemisst 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.¹

Die Wohnlage auf der Hagedornstraße ist als einfach zu beurteilen. Es bestehen erhebliche strukturell bedingte Leerstände.

¹ <https://www.soziale-stadt-nrw.de/stadtteile-und-projekte/duisburg-marxloh> (abgerufen am 16.02.2024)

3.3 Gestalt und Form

Topografie:	Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.
Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 33 m
	<u>Grundstück</u> <u>Größe:</u> Flurst. Nr.: 110 406 m ²
	Rechteckig geschnittenes Grundstück in Südost- Ausrichtung.
	Die genaue Form und Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 4) ersichtlich.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss <p>Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte nicht abschließend geklärt werden.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) Anlage 6:	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 10.09.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> • Gasaustritt in Bohrungen <p>Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.</p>
Alllasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 11.01.2024 stellt sich die Alllastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: <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),</p>

der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

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

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Die von Ihnen angefragten Flurstücke liegen in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit 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.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht bereits in einem Verfahren 105 K 102-23 zur Akte 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 18.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung: <u>Lfd. Nr. 10:</u> Auflassungsvormerkung für xxx geboren am xxx. Bezug: Bewilligung vom 27.01.2022 (UVZ-Nr. 36/2022, Notar xxxx). Die Vormerkung hat Rang nach Abtl. III Nr. 9. Eingetragen am 21.02.2022. <u>Lfd. Nr. 11:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Ersuchen des Amtsgericht Duisburg vom 03.06.2024 (AZ: 653 K 1-24). Eingetragen am 11.06.2024
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.
Herrschervermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 09.08.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, des Gebäudetyps und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.6.2 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht im Verfahren 105 K 102-23 zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus. Die Liegenschaft wurde 1984 gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt acht Sondereigentume aufgeteilt.

Das Objekt wird augenscheinlich überwiegend von Mietern mit südosteuropäischer Herkunft bewohnt. Mehrere Einheiten stehen leer.

Die gegenständliche Wohnung war zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich bewohnt. Details zu einem Mietverhältnis konnten nicht ermittelt werden.

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.

Teilweise wurde die Beschreibung (Kellergeschoss) dem Gutachten 105 K 102-23 vom 24.01.2024 entnommen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; beidseitig angebaut; Erkerausbildung im 1. und 2. Obergeschoss
Baujahr:	1913 (gemäß Bauakte); Wiederaufbau 1949
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Vorderfront verputzt und gestrichen; baujahrtypische Stilelemente im 1. und 2. OG; Rückfront in Ziegelmauerwerk, gestrichen

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich; Kellerwände in Sichtmauerwerk;

	Nutzung der Kellerräume als Abstellräume
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Eisenbetondecke im Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkenlage
Treppen:	Geschosstreppen aus Holz mit Geländer, überwiegend ohne Beläge auf Stufen und Podesten
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür im Metallrahmen mit Leichtausschnitt; Hauseingangstür mit drei Differenzstufen; Der Eingangsbereich ist stark vernachlässigt. Die Klingeltafel ist defekt.
Dach:	Haupthaus mit Satteldachkonstruktion und Ziegeleindeckung; straßenseitig drei Gauben; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Anbau mit Flachdach und Bitumenbahneindeckung

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum
Heizung:	Unbekannt; gem. Gutachten 105 K 102-23 Nachtspeicherofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

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

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Gauben • Erker
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • teilweise defekte Kunststoffrollläden im Erdgeschoss • beschädigter Glaseinsatz Hauseingangstür • beschädigte Klingeltafel • beschädigte Briefkastenanlage • beschädigte und lose Pflasterung im Hofraum • Mauerwerksdurchfeuchtungen im Kellergeschoss

	<ul style="list-style-type: none">• Beschädigte Wohnungsabschlusstür• Beschädigungen an der rückseitigen Fassade
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">• Erhebliche Mengen an Sperrmüll im Kellergeschoss, im Hofraum• Stark vernachlässigtes Treppenhaus
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist desolat. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Das Gebäude vermittelt einen stark vernachlässigten Gesamteindruck.

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
- Pflasterungen
- Einfriedungen
- Anpflanzungen

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet mit 1 Kellerraum und 1 Dachterrasse im Aufteilungsplan mit 7 bzw. K 7 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gem. Angaben in der Teilungserklärung 44,80 m ² . Die Fläche wurde anhand des in der Anlage beigefügten Aufteilungsplans auf Basis der WoFIV überprüft. 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:	<u>Die Wohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume:</u> 1 Diele, 1 Schlafrum, 1 Wohnküche, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Terrasse
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss genügt einfachen Wohnansprüchen.
Besonnung/Belichtung:	unbekannt

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischiebenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

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

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<p>Gem. Teilungserklärung vom 7. Dezember 1984 besteht folgendes Sondernutzungsrecht:</p> <p>Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnungseigentum wird hiermit das ausschließliche und alleinige Sondernutzungsrecht am Spitzboden und der Treppe zum Dachgeschoss zum Spitzboden eingeräumt. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, Nutzflächen oder bewohnbare Räume dort zu errichten. Zurzeit handelte es sich um einen nicht zu Wohnzwecken geeigneten Spitzboden.</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnungseigentum ist verpflichtet, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, mit Ausnahme derjenigen Teile, welche kraft Gesetzes gemeinschaftliches Eigentum sind und des heute vorhanden Holzfußbodens, alleine unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu übernehmen.</p>
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.
Instandhaltungsrücklage:	Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden. Es kann nicht von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ausgegangen werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.056/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Hagedornstraße 30 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet mit 1 Kellerraum und 1 Dachterrasse im Aufteilungsplan mit 7 bzw. K 7 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	7777	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	209	110	406 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 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).

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Die Rücksprache mit dem Gutachterausschuss hat ergeben, dass für vergleichbare Objekte keine Vergleichskaufpreise vorliegen. Eine Sachwertermittlung scheidet aus, da für vergleichbare Objekte keine Sachwertfaktoren abgeleitet wurden. Auch ein Ertragswertverfahren führt aus sachverständiger Sicht nicht zu plausiblen Ergebnissen, da keine geeigneten Liegenschaftszinssätze vorliegen.

Es wird ausschließlich eine Bodenwertermittlung durchgeführt.

5.2.2.1 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: €/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).

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).

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	10.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,3
Grundstücksfläche (f)	=	406 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 10.09.2024 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)	=	145,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	× 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	SO (Sondergebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	145,00 €/m ²
WGFZ	1,2	1,3	× 1,04	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	406	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV		× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	150,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	150,80 €/m²

Fläche	×	406 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	61.224,80 €	
	rd.	<u>61.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 insgesamt **61.200 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag 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.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.056/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	61.200,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	61.200,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.056/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.462,72 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 6.462,72 €	
	<u>rd. 6.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 **6.500 €**.

6 Verkehrswert

Das Gebäude Hagedornstraße 30 befindet sich seit mehreren Jahren in einem desolaten Zustand. Inwieweit eventuell bestehenden Mietverhältnisse als nachhaltig anzusehen sind, ist fraglich. Eine Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes bzw. der gegenständlichen Wohnung erscheint derzeit unwirtschaftlich. Vor dem Hintergrund der hohen strukturell bedingten Leerstandsquote und sozialer Probleme in Marxloh, stehen Modernisierungskosten einerseits und nach Modernisierung erzielbare Mieten andererseits in einem Missverhältnis. Die strukturellen Leerstände im Umfeld der Liegenschaft stützen diese Annahme.

Eine Liquidation vergleichbarer Objekte erfolgt zumeist auch nicht, da bei einem Abriss von Gebäuden, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, zahlreiche Rechtsfragen entstehen.

Die Marktgängigkeit vergleichbarer Sondereigentume ist sehr gering. Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist hier in der Regel nicht mehr gegeben. Vergleichbare Objekte nehmen oftmals nur noch an einem außergewöhnlichen Geschäftsverkehr teil. Die sachverständige Erfahrung zeigt, dass in Einzelfällen durch Marktteilnehmer versucht wird, sämtliche Sondereigentume innerhalb des Objektes zu erwerben, um es dann im Ganzen zu revitalisieren.

Der Verkehrswert orientiert sich am anteiligen Bodenwert der Wohnung, der in der Verkehrswertermittlung grundsätzlich als unvergänglich angenommen wird.

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

Der **Verkehrswert** für den 1.056/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Hagedornstraße 30 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet mit 1 Kellerraum und 1 Dachterrasse im Aufteilungsplan mit 7 bzw. K 7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	7777	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	209	110

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd.

6.500 €

in Worten: sechstausendfünfhundert 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 12. September 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

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

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: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm Straße -
- Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 7: Wohnlagenkarte

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 9



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 9



Bild 5: Hauseingang

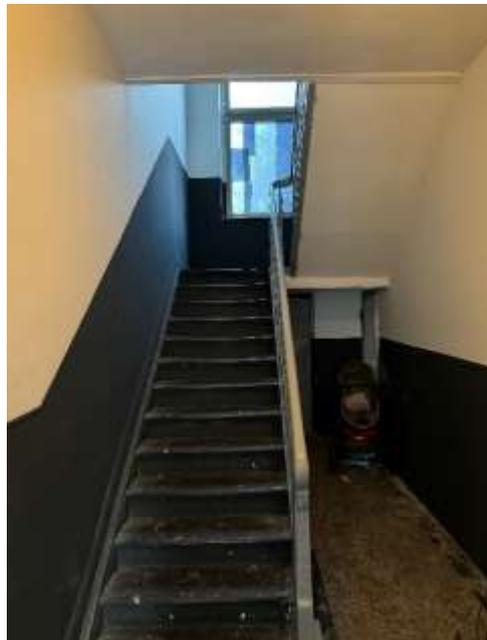


Bild 6: Eingangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 9



Bild 7: Treppenhaus



Bild 8: Gartenansicht mit Sperrmüll

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 9



Bild 9: Gartenansicht mit Sperrmüll



Bild 10: Elektrik (Foto aus dem Verfahren vom 24.01.2024, 105 K 102-23)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 9



Bild 11: Kellergeschoss (Foto aus dem Verfahren vom 24.01.2024, 105 K 102-23)



Bild 12: Kellergeschoss (Foto aus dem Verfahren vom 24.01.2024, 105 K 102-23)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 9



Bild 13: Kellergeschoss (Foto aus dem Verfahren vom 24.01.2024, 105 K 102-23)



Bild 14: Zugang zum Hof

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 9



Bild 15: Ansicht Einheiten DG



Bild 16: Ansicht Dachterrasse (nicht nutzbar)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 9



Bild 17: Wohnungseingangstür



Bild 18: Stromleitung in eine andere Wohnung von der gegenständlichen Wohnung aus

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

Seite 1 von 3

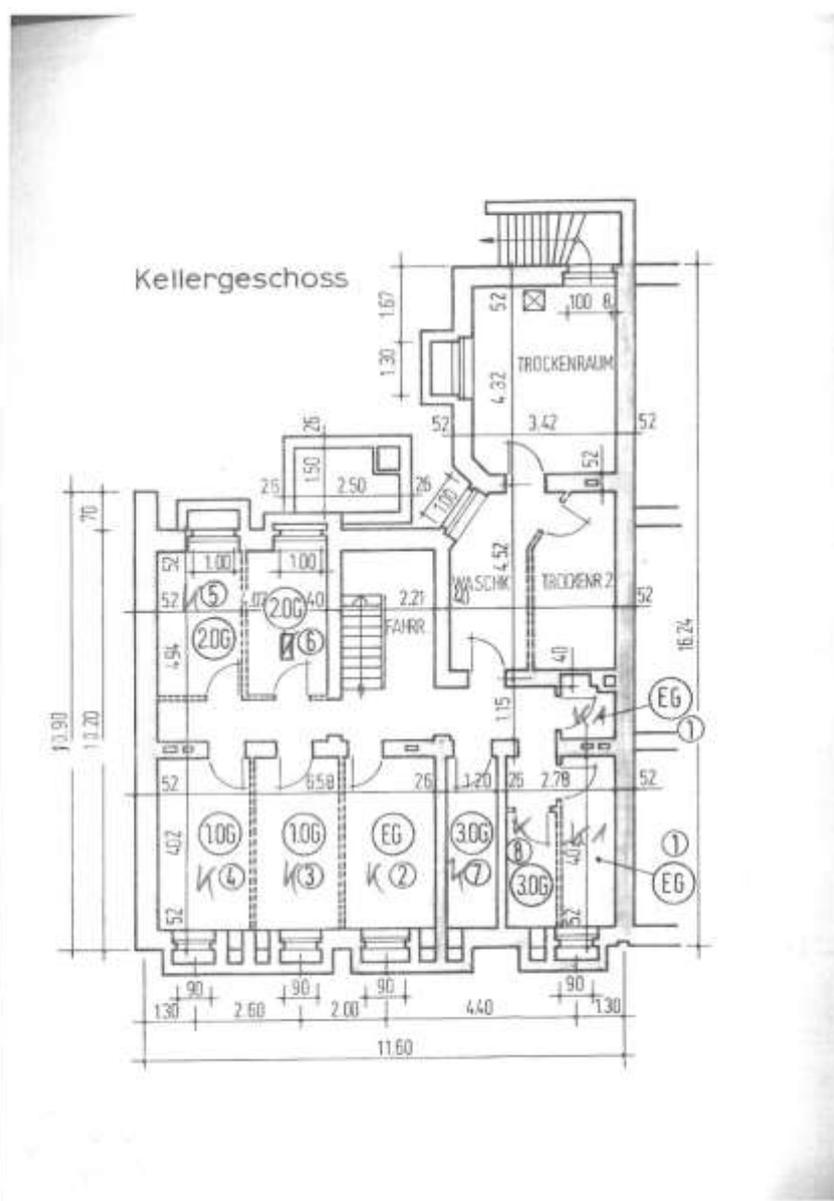


Bild 1: Kellergeschoss Quelle: Grundakte, Teilungserklärung

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

Seite 3 von 3

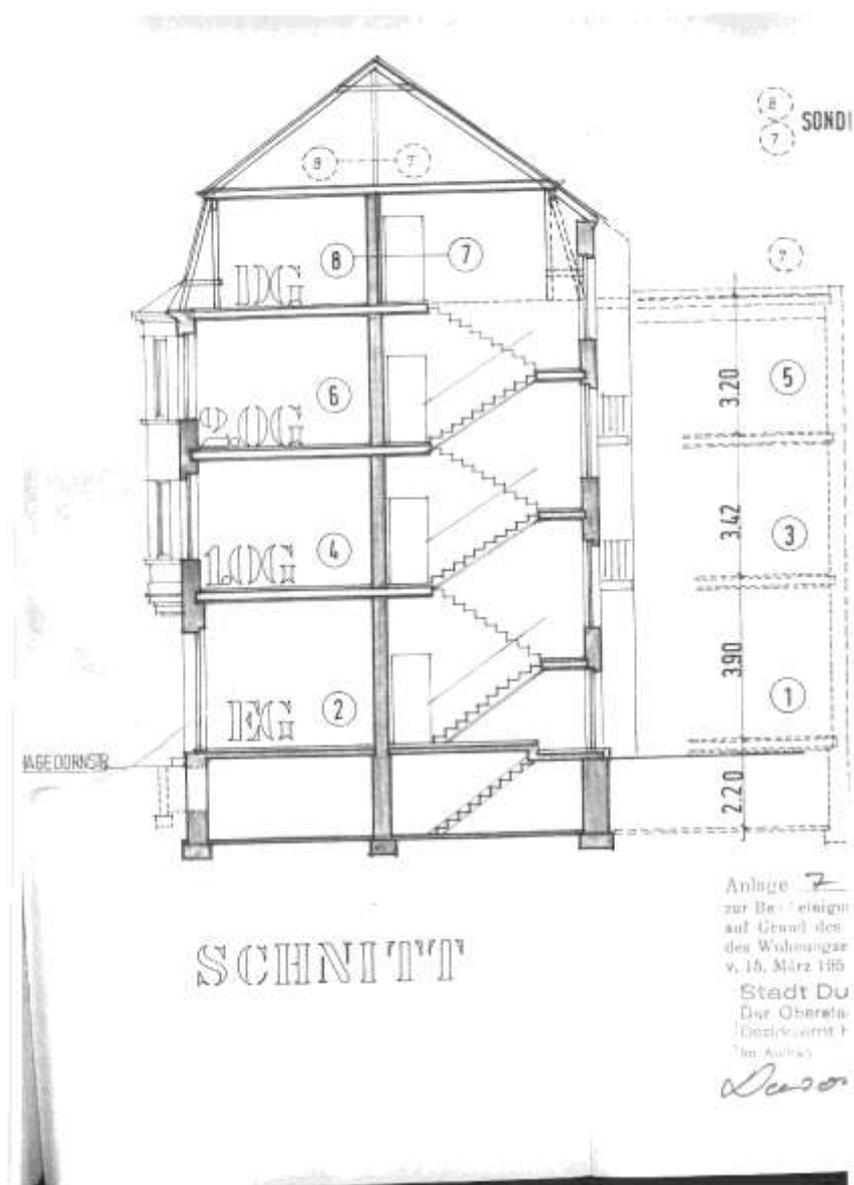
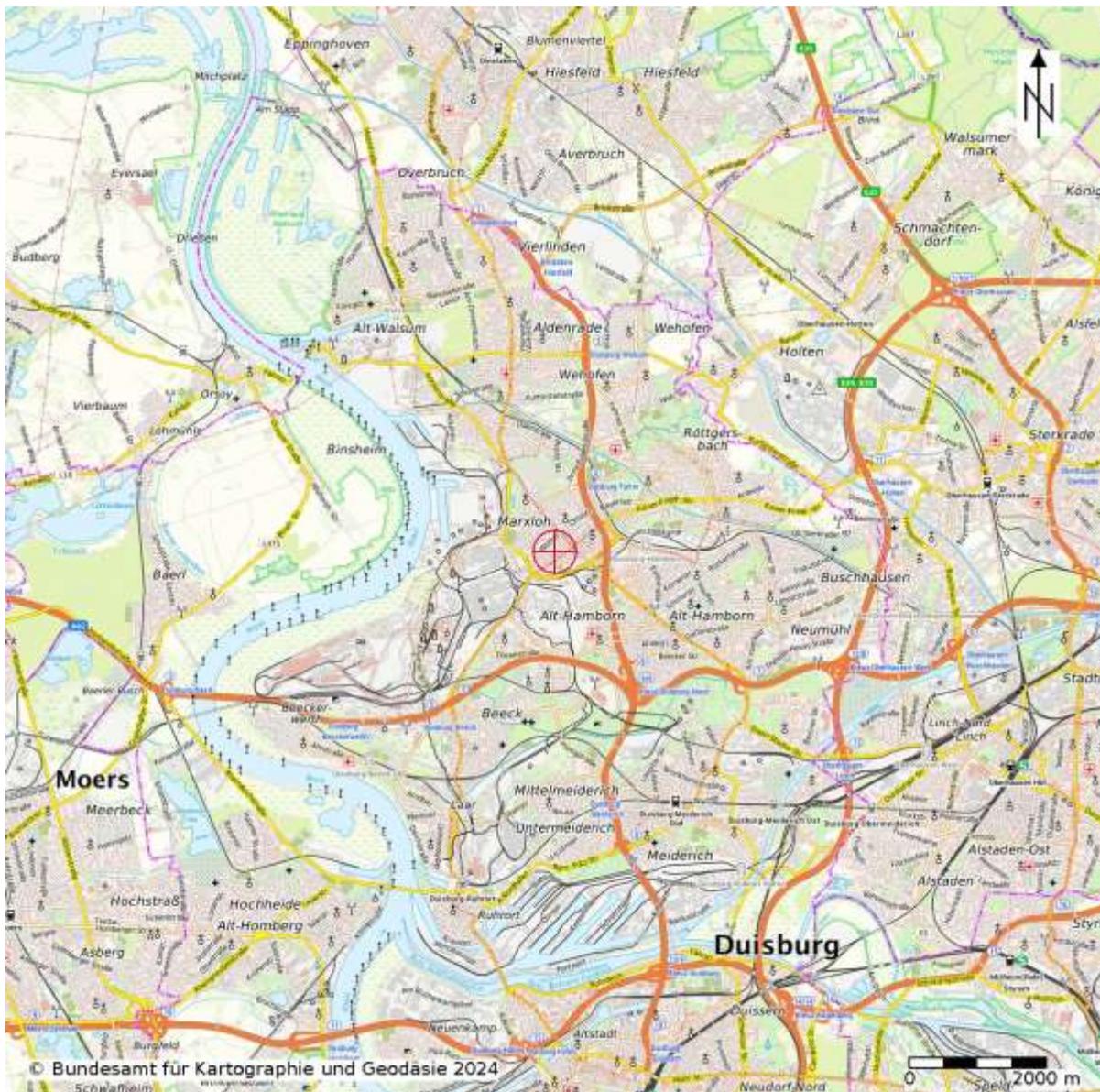


Bild 3: Spitzboden, Quelle: Grundakte, Teilungserklärung

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

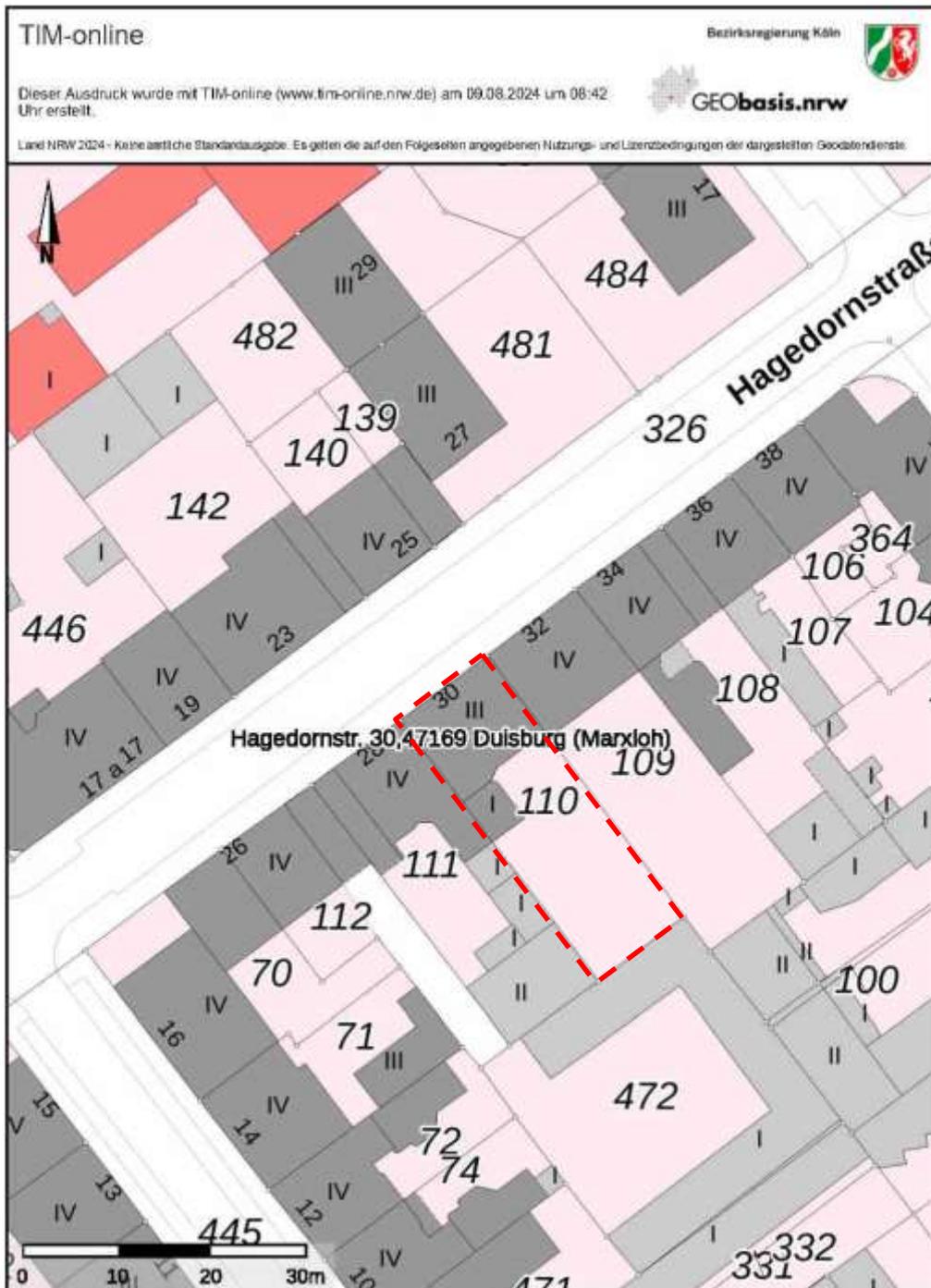
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

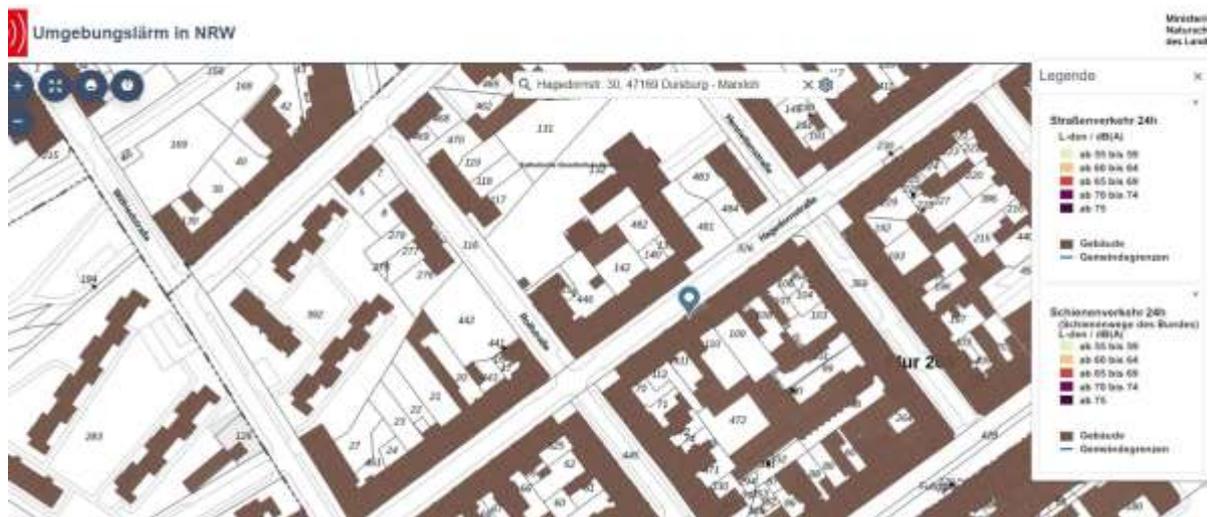
Seite 1 von 1



Quelle: TIM-online

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1

Quelle: <https://www.laermkartierung.nrw.de>

Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

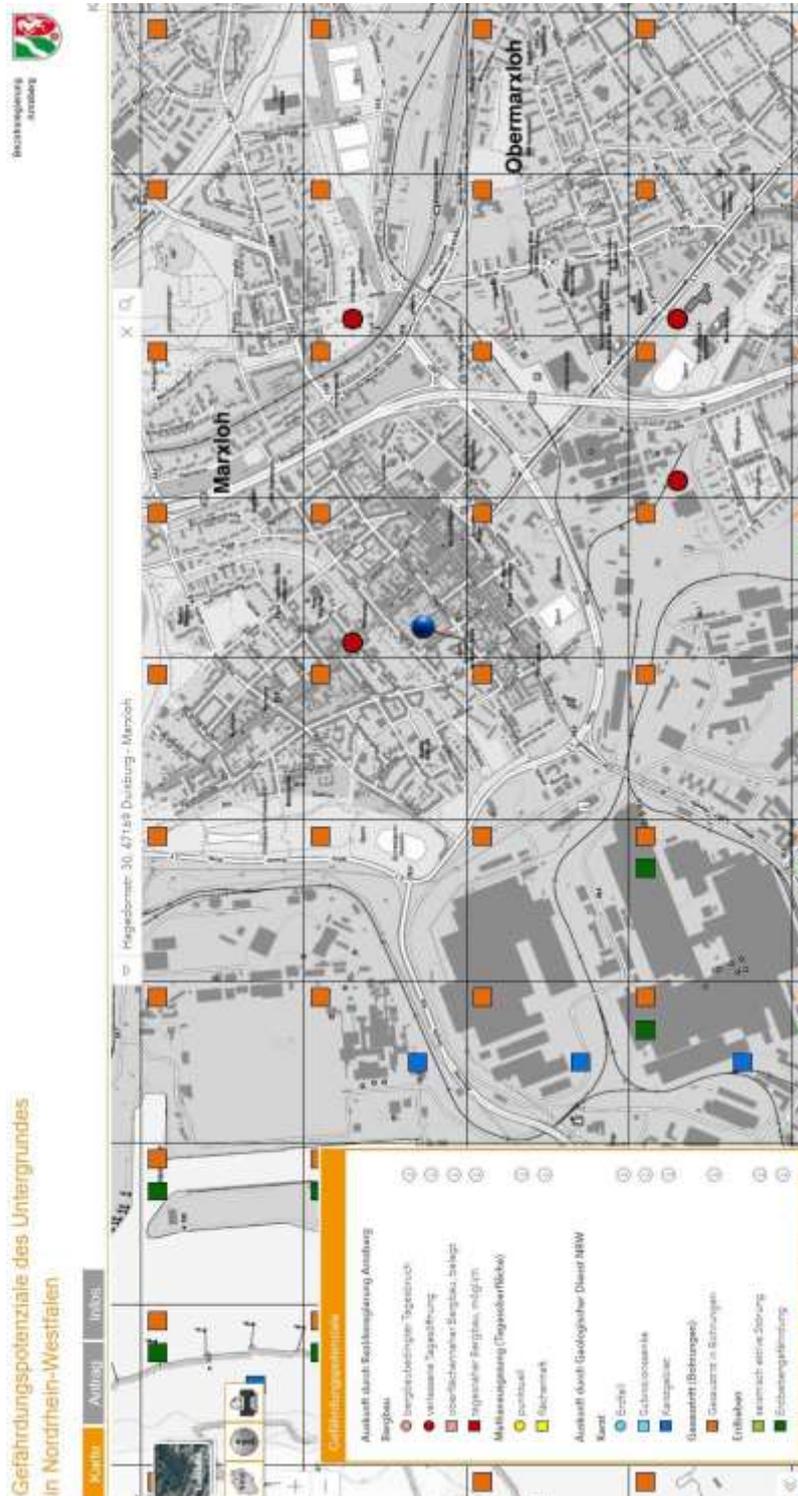
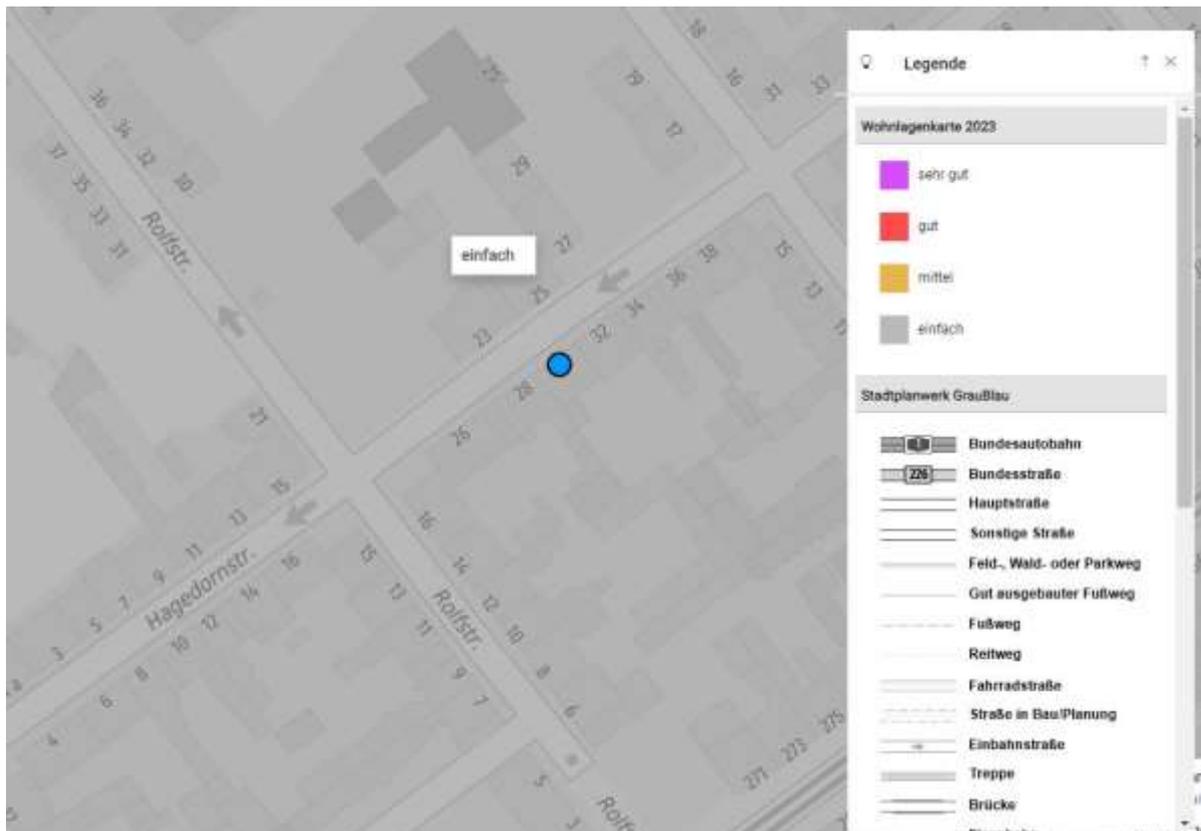


Abb. 1: Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 7: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 2



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

Anlage 7: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 2 von 2

Wohnlagenkarte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2023 erstmalig eine Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Duisburg beschlossen.

Die Wohnlagenkarte unterteilt das Stadtgebiet in die vier überwiegenden Wohnlagen sehr gut, gut, mittel und einfach.



sehr gut Sehr ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise, tlw. große Grundstücke, intensive Durchgrünung des Wohngebietes, Wohngebiete ohne beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, günstige räumliche und verkehrliche Anbindung an die Innenstädte bzw. Stadtzentren und die Naherholungsgebiete, sehr gutes Image.



gut Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und zum Beispiel Vorgärten, Stadtrandlagen / Außenbereichslagen auch mit eingeschränkter Infrastruktur, innenstadtnahe Lagen mit geringerer Durchgrünung, geringe beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, gutes Lageimage.



mittel Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, z.T. auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren.



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

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