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: 03.04.2025
Az.: 653 K 40-24 Pestalozzistr. 1, 3, 5, 7, 9

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die mit
Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke
in 47169 Duisburg, Pestalozzistr. 1, 3, 5, 7, 9



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 02.12.2024 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

784.000 €.

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**	**5**
2	**Allgemeine Angaben**	**7**
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**11**
3.1	Lage	11
3.1.1	Großräumige Lage	11
3.1.2	Kleinräumige Lage	13
3.1.3	Beurteilung der Lage	16
3.2	Gestalt und Form	16
3.3	Topografie	17
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	17
3.5	Privatrechtliche Situation	19
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	20
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	20
3.6.2	Bauplanungsrecht	20
3.6.3	Weitere künftige Entwicklung	20
3.6.4	Bauordnungsrecht	21
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	21
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**22**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
4.2	Mehrfamilienhäuser	22
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Bauzeichnungen)	23
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	25
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	26
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	26
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	26
4.3	Bauzahlen	27
4.4	Nebengebäude	27
4.5	Außenanlagen	27
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**28**
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	28
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 84	29

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung....29
5.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen....29
5.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren....29
5.3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren....29
5.3.2 Zu den herangezogenen Verfahren....29
5.3.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung....29
5.3.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks....31
5.3.3 Ertragswertermittlung....32
5.3.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung....32
5.3.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe....32
5.3.4 Bodenwertermittlung „Pestalozzistr. 1“....35
5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung....36
5.3.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 84 „Pestalozzistr. 1“....36
5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 162 „Pestalozzistr. 3“....38
5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung....38
5.4.2 Bodenwertermittlung....38
5.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung....39
5.4.3.1 Ertragswertberechnung....40
5.4.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung....41
5.4.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 162 „Pestalozzistr. 3“....43
5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 80 „Pestalozzistr. 5“....44
5.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung....44
5.5.2 Bodenwertermittlung....44
5.5.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung....45
5.5.4 Ertragswertermittlung....46
5.5.4.1 Ertragswertberechnung....46
5.5.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung....47
5.5.5 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 80 „Pestalozzistr. 5“....47
5.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 79 „Pestalozzistr. 7“....48
5.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung....48
5.6.2 Bodenwertermittlung....48
5.6.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung....49
5.6.4 Ertragswertermittlung....49
5.6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung....49
5.6.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe....49
5.6.4.3 Ertragswertberechnung....50
5.6.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung....51
5.6.5 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 79 „Pestalozzistr. 7“....51
5.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück E - Flurstück 78 „Pestalozzistr. 9“....52
5.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung....52
5.7.2 Bodenwertermittlung....52

5.7.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 53
5.7.4 Ertragswertermittlung 54
5.7.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 54
5.7.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 54
5.7.4.3 Ertragswertberechnung 54
5.7.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 56
5.7.5 Wert des Teilgrundstücks E - Flurstück 78 „Pestalozzistr. 9“ 57
6 Verkehrswert 58
6.1 Sicherheitsabschlag 58
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 61
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 61
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 61
8 Verzeichnis der Anlagen 62

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um mit drei- bzw. viergeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke im Ortsteil Marxloh des Stadtbezirks Hamborn. Nach Aktenlage umfassen die Gebäude insgesamt 32 Wohneinheiten. Es handelt sich um 2-4-Raum-Wohnungen mit Küche Diele und Bad, tlw. mit Balkon. Das über den Hauseingang Nr. 1 erschlossene Gebäude steht leer und wurde augenscheinlich durch die Stadt Duisburg verschlossen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Die baulichen Anlagen vermitteln im Rahmen der Außenbesichtigung einen vernachlässigten Gesamteindruck und sind in Teilen bewohnt. Ob die Objekte technisch (z.B. aufgrund einer gemeinsamen Heizungsanlage) eine wirtschaftliche Einheit darstellen, konnte nicht abschließend geklärt werden.
Baujahr:	1952 (Wiederaufbau)
Grundstücksgröße(n):	Pestalozzistr. 1, Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 84, 430 m² Pestalozzistr. 3, Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 162, 334 m² Pestalozzistr. 5, Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 80, 330 m² Pestalozzistr. 7, Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 79, 240 m² Pestalozzistr. 9, Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 78, 392 m²
Wohnfläche(n):	Pestalozzistr. 1 = ca. 376 m² Pestalozzistr. 3 = ca. 307 m² Pestalozzistr. 5 = ca. 354 m² Pestalozzistr. 7 = ca. 287 m² Pestalozzistr. 9 = ca. 437 m²
Mietverhältnisse:	Die Gebäude sind in Teilen bewohnt. Einzelheiten zu den bestehenden Mietverhältnissen wurden nicht bekannt gemacht.
Lasten- und Beschränkungen in Abt. II:	• Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungspflicht, verbunden mit einem Schadenersatzverzicht und Rechtsmittelregelung) • Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:	Gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt bzw. abgegolten.
Wertermittlungsstichtag:	02.12.2024
Qualitätsstichtag:	02.12.2024
Verkehrswert alle Flurstücke:	rd. 784.000 €

Verkehrswert Pestalozzistr. 1	61.000 € (nur Bodenwert)
Verkehrswert Pestalozzistr. 3 inkl. 10 % Sicherheitsabschlag	157.500 €
Verkehrswert Pestalozzistr. 5 inkl. 10 % Sicherheitsabschlag	179.100 €
Verkehrswert Pestalozzistr. 7 inkl. 10 % Sicherheitsabschlag	145.300 €
Verkehrswert Pestalozzistr. 9 inkl. 10 % Sicherheitsabschlag	240.300 €
Bodenwert Pestalozzistr. 1:	61.000 €
Ertragswert Pestalozzistr. 3:	175.000 €
Ertragswert Pestalozzistr. 5:	199.000 €
Ertragswert Pestalozzistr. 7:	162.000 €
Ertragswert Pestalozzistr. 9:	267.000 €
Verkehrswert/Rohertrag Pestalozzistr. 3:	7,64-fach
Verkehrswert/Rohertrag Pestalozzistr. 5:	7,61-fach
Verkehrswert/Rohertrag Pestalozzistr. 7:	7,54-fach
Verkehrswert/Rohertrag Pestalozzistr. 9:	7,48-fach
Verkehrswert/Wohnfl. Pestalozzistr. 1:	162 €/m²
Verkehrswert/Wohnfl. Pestalozzistr. 3:	513 €/m²
Verkehrswert/Wohnfl. Pestalozzistr. 5:	506 €/m²
Verkehrswert/Wohnfl. Pestalozzistr. 7:	508 €/m²
Verkehrswert/Wohnfl. Pestalozzistr. 9:	550 €/m²
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit mehreren Mehrfamilienhäusern
Objektadresse:	Pestalozzisstr. 1, 3, 5, 7, 9 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 15250, lfd. Nr. 11 Grundbuch von Hamborn, Blatt 15250, lfd. Nr. 12 Grundbuch von Hamborn, Blatt 15250, lfd. Nr. 14 Grundbuch von Hamborn, Blatt 15250, lfd. Nr. 3 Grundbuch von Hamborn, Blatt 15250, lfd. Nr. 13
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 84, zu bewertende Fläche 430 m² Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 162, zu bewertende Fläche 334 m² Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 80, zu bewertende Fläche 330 m² Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 78, zu bewertende Fläche 392 m² Gemarkung Hamborn, Flur 207, Flurstück 79, zu bewertende Fläche 240 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg - Zwangsversteigerung - Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 23.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer (gem. Beschluss):	xxxxxx

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:	02.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.

Qualitätsstichtag:	02.12.2024 (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 maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung:	02.12.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Ein Zugang zum Haus gelang nicht. Die Besichtigungsmöglichkeiten beschränken sich auf eine äußere Inaugenscheinnahme. **Hinweis** *Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenen Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigten. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.*
Teilnehmer am Ortstermin:	• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Duisburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • **Zwangsversteigerungs-Beschluss** (Az. 653 K 40-24) vom 23.10.2024 • **Auszug** aus dem **Grundbuch** von Hamborn, Blatt 15250 (Abdruck vom 13.05.2024) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • **Auszug** aus dem **Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 05.02.2025 (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 **Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm -** (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/)

- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte -** (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/)

- **Auszug** aus dem **Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen -** (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Flächennutzungsplan 2023 -** (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/#)

- **Auszug** aus dem **Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne -** (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/)

- **Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg** gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)

- **Telefonische** und **schriftliche Auskünfte** der **Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation

- **Digitale Haus-Akten** der **Stadt Duisburg** bestehend aus **5 Bänden mit insgesamt 546 Seiten** (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)

- **Aufzeichnungen** des **Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den xxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- 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 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss (Az. 653 K 40/24) vom 23.10.2024 beauftragt, gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Verkehrswert 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) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
g) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren im Rahmen der stark eingeschränkten Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
c) Zubehör ist nicht vorhanden
d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
f) Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen konnten im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht festgestellt werden
g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigefügt
h) Lichtbilder werden in der Anlage beigefügt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 08.11.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion. Zum Ortstermin ist keiner der Beteiligten erschienen. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligten 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.

Aufgrund der Komplexität des Verfahrens 653 K 40-24, der technischen Gegebenheiten sowie der Notwendigkeit einer übersichtlichen Darstellung wurde der Bewertungsauftrag in mehrere Gutachten unterteilt. In Anbetracht der eingeschränkten vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung eventuell späterer Einzelausgebote wurden aus sachverständiger Sicht wirtschaftlich sinnvolle Einheiten gebildet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten eine Prüfung technischer Zusammenhänge zwischen Gebäuden, wie zum Beispiel einer gemeinsamen Heizungsanlage, nicht vorgenommen werden konnte. Bietinteressenten wird hierzu empfohlen, vor Vermögensdisposition nochmals eigene Recherchen anzustellen.

Während der Bearbeitungszeit des vorliegenden Gutachtens wurde durch die Berichterstattung in der Presse bekannt, dass in den Objekten der Schuldnerin die Absperrung von Wasser droht und somit auch die Zwangsräumung von Mietern. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Gutachtens waren hierzu keine weiteren Erkenntnisse vorhanden.

Für das vorliegende Verkehrswertgutachten wird unterstellt, dass die Häuser weiter bewirtschaftet werden. Sollte sich eine Zwangsräumung ergeben, ist eine Fortschreibung des Gutachtens erforderlich.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und geopolitische Lage:

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 km² 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 November 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 5,9 %).

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

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Immobilie an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist wie folgt gegeben:

<u>Kreisstraßen:</u>
K6 (Alsumer Straße) in ca. 1,5 km

<u>Landesstraßen:</u>
L1 (Willy-Brandt-Ring) in ca. 0,4 km
L287 (Kaiser-Wilhelm-Straße) in ca. 0,8 km

<u>Bundesstraßen:</u>
B8 (Brinkstraße) in ca. 4,7 km

Autobahnanschlüsse:
A59 (AS DU-Marxloh) in ca. 1,3 km
A42 (Kreuz Duisburg-Nord) in ca. 2,9 km

Sonstige An-/Verbindungen bestehen wie folgt:

Bahnhöfe:
Duisburg Hbf. in ca. 10 km mit Haltestellen diverser U-Bahn- und Busverbindungen
Bf. Dinslaken in ca. 10 km Entfernung

Flughäfen:
Der Flughafen Düsseldorf International befindet sich in ca. 31 km Entfernung;
der Airport Weeze ist in ca. 57 km zu erreichen

Öffentliche Verkehrsmittel:
Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Duisburg wird überwiegend von den Duisburger Verkehrsbetrieben (DVG) durchgeführt.
Folgende ÖPNV-Verbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m bzw. 650 m) zum Wertermittlungsobjekt:

Haltestelle “Wilfriedstraße”
Tram Linie 901 (DU-Obermarxloh – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr)
NE1 (DU-Neumühl – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – Stadtmitte – DU-Hbf Osteingang)

Haltestelle “Pollmann”
Tram Linie 901 (DU-Obermarxloh – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr)
NE1 (DU-Neumühl – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – Stadtmitte – DU-Hbf Osteingang)
NE3 (Dinslaken Bf – DU-Walsum – Fahrn – Marxloh – Hamborn – Meiderich – DU-Hbf Osteingang)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Marxloh liegt ca. 10 km nördlich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Hamborn, dem fünftgrößten Stadtbezirk Duisburgs. Der Ortsteil Marxloh verzeichnet eine Bevölkerungszahl von 22.010 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). Die Stadtteilentwicklung Marxlohs wird nach wie vor maßgeblich durch die Montanindustrie bestimmt. Als “Ankunftsstadtteil” leistet der Stadtteil wichtige Integrationsarbeit für die Gesamtstadt Duisburg.
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 %.

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 Werkswohnungsbeständen zurück. Später erfolgte der Verkauf der Werkswohnungsbestände an private Käufer (Selbstnutzer), aber auch externe Käufer und Unternehmen. Viele türkischstämmige Bewohner nutzten die Chancen zur Wohneigentumsbildung. Privatisierung der Werkswohnungsbestände 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.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird überwiegend durch eine III-geschossige Wohnhausbebauung in geschlossener Bauweise geprägt und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet i. S. d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Beeinträchtigungen:	Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

(**Anlage 5)**

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als “einfach” zu beurteilen.

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

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

Im gesamten Ortsteil Marxloh sind strukturell bedingte Leerstände erkennbar.

Der Ortsteil steht aufgrund wirtschaftlicher und sozialer Probleme immer wieder - auch bundesweit - im Fokus der Öffentlichkeit.

(**Anlage 6**)

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Trapezförmig bzw. annähernd rechteckig geschnittene Flurstücke.

Straßenfronten:	
Pestalozzistr. 1	ca. 24,3 m
Pestalozzistr. 3	ca. 10,6 m
Pestalozzistr. 5	ca. 10,5 m
Pestalozzistr. 7	ca. 10,4 m
Pestalozzistr. 9	ca. 20,2 m

Grundstückstiefen:	
Pestalozzistr. 1	ca. 17,1 m
Pestalozzistr. 3	ca. 32,9 m
Pestalozzistr. 5	ca. 29,1 m
Pestalozzistr. 7	ca. 24,1 m
Pestalozzistr. 9	ca. 26,9 m

Grundstück:	Größe:
Flurst. Nr.: 84	430 m²
Flurst. Nr.: 162	334 m²
Flurst. Nr.: 80	330 m²
Flurst. Nr.: 79	240 m²
Flurst. Nr.: 78	392 m²

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

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, sind die Grundstücke eben. Auf der Hoffläche besteht ein großkroniger Baumbestand.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße mit mäßigem Anwohnerverkehr; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind gegeben.

Straßenausbau:

Die Pestalozzistraße ist im Bereich des Wertermittlungsobjekts fertig ausgebaut. Sie weist eine asphaltierte Fahrbahn sowie beidseitig angelegte, plattierte Gehwege auf. Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtung sind vorhanden; als Straßenbegleitgrün besteht ein großkroniger Baumbestand.

Sowohl die Fahrbahn als auch die Gehwege weisen erhebliche Schäden auf.

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 nicht geklärt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 13.01.2025) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: • Gasaustritt in Bohrungen Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden. (**Anlage 7**)
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 13.11.2024 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 :5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind. <u>Hinweis zu siedlungsbedinqt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden</u> 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-Boden-Schutzverordnung überschreiten. Das von Ihnen angefragte Flurstück liegt 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/handlunqsempfehlunqen. 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. <u>Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:</u> 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.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Unterzeichner liegt ein Auszug aus dem Grundbuch von Hamborn, Blatt 15250 (Abdruck vom 13.05.2024) vor.

lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 25.04.2024 (AZ: 653 K 40/24).
Eingetragen am 06.05.2024.

Aufgrund der umfangreichen Eintragungen wird weiter auf die **Anlage 9** verwiesen.

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

Herrschvermerke: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

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

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 19.11.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Anlage 8

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsobjekts gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **Wohnbaufläche (W)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:
Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt “Duisburg2027” umgesetzt.
Im Vorentwurf dieses FNP vom 30.11.2016 ist der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

3.6.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsgrundstück in absehbarer Zeit betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und Kommunalplanung gibt keine Hinweise auf zukünftige abweichende

Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.6.4 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) innerhalb einer Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Gemäß Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge der Stadt Duisburg vom 11.11.2024 ist der Erschließungsbeitrag nach § 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage “Pestalozzistraße” bzgl. der Flurstücke 84, 162, 80, 79 und 78 gezahlt bzw. abgegolten. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) ist ebenfalls gezahlt bzw. abgegolten. Sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig. Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Ob die Objekte eine wirtschaftliche Einheit darstellen, konnte nicht abschließend geklärt werden.

Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht. Die Gebäude sind augenscheinlich teilweise bewohnt. Es handelt sich überwiegend um eine Mieterschaft aus Südosteuropa. Einzelheiten zu etwaigen Mietverträgen wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht. Das über den Hauseingang Nr. 1 erschlossene Gebäude steht leer und wurde augenscheinlich durch die Stadt Duisburg verschlossen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es die eingeschränkten Beobachtungsmöglichkeiten zulassen und es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich 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 Mehrfamilienhäuser

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt überwiegend nach Aktenlage.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser (Ein- und Zweispänner); Drei- bzw. viergeschossig; unterkellert; Sattel- bzw. Mansarddächer (tlw. nicht ausgebaut)
Baujahr:	1953 (Wiederaufbauten); u. a. Bauschein-Nr. 321/52 vom 17.05.1952
Modernisierung:	Es wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: • Einbau einer Gasheizungsanlagen • Einbau von Kunststoff-Fenstern • tlw. Wärmedämmverbundsystem
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Die Zugänge zu den Gebäuden sind nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	tlw. Wärmedämmverbundsystem, gestrichen; tlw. verputzt und gestrichen; Sockelflächen tlw. Natursteinmauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Bauzeichnungen)

Die nachstehende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage. Abweichungen zur Örtlichkeit sind möglich.

Pestalozzistr. 1 (Zweispänner)

Erdgeschoss:
Wohnung (links) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wohnung (rechts) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

1. Obergeschoss:
Wohnung (links) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wohnung (rechts) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

2. Obergeschoss:
Wohnung (links) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wohnung (rechts) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

3. Obergeschoss:
Wohnung (links) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wohnung (rechts) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Dachgeschoss:
Trockenboden (nicht ausgebaut)

Pestalozzistr. 3 (Zweispänner)

Erdgeschoss:
Wohnung (links) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wohnung (rechts) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

1. Obergeschoss:
Wohnung (links) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wohnung (rechts) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

2. Obergeschoss:
Wohnung (links) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wohnung (rechts) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

3. Obergeschoss:
Wohnung (links) bestehend aus:

Diele, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wohnung (rechts) bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Dachgeschoss:
Trockenboden (nicht ausgebaut)

Pestalozzistr. 5 (Einspänner)

Erdgeschoss:
Wohnung bestehend aus:
Diele, WC, Abstellraum, Flur, Bad/WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon

1. Obergeschoss:
Wohnung bestehend aus:
Diele, WC, Abstellraum 1, Flur 1, Bad/WC, Küche, Flur 2, Abstellraum 2, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon

2. Obergeschoss:
Diele, WC, Abstellraum 1, Flur 1, Bad/WC, Küche, Flur 2, Abstellraum 2, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon

Dachgeschoss:
Trockenboden (nicht ausgebaut)

Pestalozzistr. 7 (Einspänner)

Erdgeschoss:
Wohnung bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia

1. Obergeschoss:
Wohnung bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia

2. Obergeschoss:
Wohnung bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Küche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia

Dachgeschoss:
Trockenboden (nicht ausgebaut)

Pestalozzistr. 9 (Zweispänner)

Erdgeschoss links:
Wohnung bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer

Erdgeschoss rechts:
Diele, Bad/WC, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer

1. Obergeschoss links:
Wohnung bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Wohnküche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer

1. Obergeschoss rechts:
Diele, Bad/WC, Wohnküche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer

2. Obergeschoss links:
Wohnung bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Wohnküche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer

2. Obergeschoss rechts:
Diele, Bad/WC, Wohnküche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer

3. Obergeschoss links:
Wohnung bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Wohnküche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer

3. Obergeschoss rechts:
Diele, Bad/WC, Wohnküche, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Keller:	Mauerziegel
Umfassungswände:	Erdgeschoss: Sinterbims Obergeschosse: Bimshohlblocksteine
Innenwände:	Schwemmsteine
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Terrazzobelag; Eisengeländer mit Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren tlw. aus Holz; tlw. aus mit Metall mit Glas- bzw. Drahtglaseinsatz
Dach:	Sattel- und Mansarddächer in Holzkonstruktion mit Hohlfalzziegel-Eindeckung; Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Kellergeschoss Stahlgitterfenster Wohngeschosse Kunststoff-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung; Erdgeschoss Kunststoff-Rollladen
Türen:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Kelleraußentreppe • Dachgauben
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: • Schäden an der Außenwandfassade • defekte Außenrolladen • erhebliche Nässeschäden an den Balkonkragplatten
Allgemeinbeurteilung:	Die Objekte wirken vernachlässigt. Bereits im Rahmen der ersten äußerlichen Inaugenscheinnahme ist ein allgemeiner Instandhaltungs- und Renovierungsstau erkennbar.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß des Wertermittlungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden, im Detail teilweise abweichenden Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und sind dafür hinreichend genau.

Pestalozzistr. 1

Bebaute Fläche	ca. 121 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 757 m²
städtebauliche Geschossfläche	ca. 479 m²
wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)	ca. 569 m²
Wohnfläche	ca. 376 m²

Pestalozzistr. 3

Bebaute Fläche	ca. 117 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 585 m²
städtebauliche Geschossfläche	ca. 351 m²
wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)	ca. 438 m²
Wohnfläche	ca. 307 m²

Pestalozzistr. 5

Bebaute Fläche	ca. 128 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 643 m²
städtebauliche Geschossfläche	ca. 384 m²
wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)	ca. 480 m²
Wohnfläche	ca. 354 m²

Pestalozzistr. 7

Bebaute Fläche	ca. 114 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 569 m²
städtebauliche Geschossfläche	ca. 341 m²
wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)	ca. 427 m²
Wohnfläche	ca. 287 m²

Pestalozzistr. 9

Bebaute Fläche	ca. 144 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 833 m²
städtebauliche Geschossfläche	ca. 555 m²
wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)	ca. 659 m²
Wohnfläche	ca. 437 m²

4.4 Nebengebäude

keine

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Vorgartenfläche
- Hauseingangsbefestigungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Pestalozzistr. 1, 3, 5, 7, 9 zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	15250	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	207	84	430 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	15250	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	207	162	334 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	15250	14	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	207	80	330 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	15250	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	207	78	392 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamborn	15250	13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamborn	207	79	240 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 84	Mehrfamilienhaus	430 m²
B - Flurstück 162	Mehrfamilienhaus	334 m²
C - Flurstück 80	Mehrfamilienhaus	330 m²
D - Flurstück 79	Mehrfamilienhaus	240 m²
E - Flurstück 78	Mehrfamilienhaus	392 m²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.726 m²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 84

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.3.1.1 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).

5.3.1.2 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.
- 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.

5.3.2 Zu den herangezogenen Verfahren

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

5.3.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Darüber hinaus liegen in Duisburg und umliegenden Städten für vergleichbare Objekte **keine Sachwertfaktoren** vor, **die den Marktbezug des auf Modellkosten beruhenden, herstellungsorientierten vorläufigen Sachwertes herstellen**.

Insofern ist eine Sachwertermittlung nicht möglich und zielführend.

Ertragswertverfahren

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

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

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

5.3.3 Ertragswertermittlung

5.3.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte

Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

5.3.4 Bodenwertermittlung „Pestalozzistr. 1“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(343828/5708398)---) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,32
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	430 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		150,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**150,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46--- (343828/5708398)---	vergleichbar	×	1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m²	
WGFZ	1,2	1,32	×	1,05	E3
		keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	430	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II-IV	IV	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
Zuschnitt		unregelmäßig	×	0,90	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier			**=**	**141,75 €/m²**	

Bodenrichtwert		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	141,75 €/m²	
Fläche	× 430 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 60.952,50 € **rd. 61.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **61.000 €.**

5.3.5 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 Lage des Wertermittlungsobjektes entspricht der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone.

E3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" (Stand: 16.03.2024) Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Mehrgeschossige Bauweise (Drei- und Mehrfamilienhäuser) (Nutzung W)) veröffentlicht.

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

E4

Für die trapezartige Form des Wertermittlungsgrundstücks wird ein Abschlag in Höhe von 10 % für gerechtfertigt gehalten.

5.3.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 84 „Pestalozzistr. 1“

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

Dies ist durch verschiedene Faktoren begründet. So ist aufgrund der Schließung des Gebäudes durch die Stadt Duisburg davon auszugehen, dass sich das Gebäude in einem desolaten Zustand befindet, was eine Ertragswertermittlung obsolet macht.

Aufgrund der Schließung des Gebäudes durch die Stadt Duisburg ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude in einem desolaten Zustand befindet. Eine Ertragswertermittlung erübrigt sich.

Die Bewertung von Grundstücken, die eine Nutzbarkeit aufweisen, erfolgt typischerweise zu Kaufpreisen, die sich am Bodenwert orientieren. Dies ist durch verschiedene Faktoren begründet. So ist aufgrund der Schließung des Gebäudes durch die Stadt Duisburg davon auszugehen, dass sich das Gebäude in einem desolaten Zustand befindet, was eine Ertragswertermittlung obsolet macht.

Die Erfahrung zeigt, dass eine Instandsetzung und Modernisierung vergleichbarer Gebäude derzeit unwirtschaftlich ist. 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 in der Regel auch nicht, da diese nur dann erfolgt, wenn sich eine nachhaltige und höherwertigere Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks abzeichnet. Der Verkehrswert orientiert sich daher ausschließlich am Bodenwert, der in der Verkehrswertermittlung grundsätzlich als unvergänglich angenommen wird.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **61.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 84 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

61.000 €

ermittelt.

5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 162 „Pestalozzistr. 3“

5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. Teilgrundgrundstück A

5.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(3438) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,31
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	334 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	150,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 150,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(3438	vergleichbar	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m²	
WGFZ	1,2	1,31	×	1,05	E2
		keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	334	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	

Vollgeschosse	II-IV	III	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
Zuschnitt		trapezförmig	×	0,95	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**149,63 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		149,63 €/m²	
Fläche	×	334 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	49.976,42 € **50.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **50.000 €.**

5.4.3 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" (Stand: 18.03.2024) Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) veröffentlicht.

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	WGFZ	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1,31	1,15
Vergleichsobjekt	1,20	1,10

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,05**

E3

Für die trapezartige Grundstücksform wird ein Abschlag in Höhe von 5 % für gerechtfertigt gehalten.

5.4.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Hs.-Nr. 3	1	Hs.-Nr. 3 – Wohnungen 1. - 3. OG	307,00		5,59	1.716,13	20.593,56
Summe			307,00	-		1.716,13	20.593,56

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**20.593,56 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**6.052,47 €**
jährlicher Reinertrag	=	**14.541,09 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,00 %** von **50.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**2.500,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**12.041,09 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **15** Jahren Restnutzungsdauer	×	**10,380**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**124.986,51 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**50.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**174.986,51 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**174.986,51 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**174.986,51 €**
	rd.	**175.000,00 €**

5.4.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Ein örtliches Aufmaß des Wertermittlungsobjekts wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen wurden anhand der in den digitalen Haus-Akten der Stadt Duisburg vorhandenen Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die Flächenangaben sind hinreichend genau und ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohertrag

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

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

Unter Berücksichtigung der

- Art (hier: Mehrfamilienhaus),
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit und
- Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit

werden die im Ertragswertverfahren modellkonform angesetzten Nettokaltmieten auf der Grundlage des o. g. Mietspiegels 2024 als angemessen und marktüblich beurteilt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Grundlage von Marktanalysen vergleichbar genutzter Immobilien ermittelt (überwiegend pauschal als prozentualer Anteil am Rohertrag, teilweise auch bezogen auf €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche oder als absoluter Betrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil). Dabei wurde darauf geachtet, dass das gleiche Ermittlungsmodell verwendet wird, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Im vorliegenden Fall wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 – Wohnnutzung – der ImmoWertV unter Berücksichtigung der jährlichen Anpassung berücksichtigt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 351,00 €	1.404,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	307,00 m² × 13,80 €/m²	4.236,60 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		411,87 €
Summe			6.052,47 €

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher angesetzt, je unsicherer der nachhaltige Ertrag des Grundstücks ist. In den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes fließen u.a. marktbezogene Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Nachhaltigkeit dieser Erwartungen, Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie ein. Bei positiven Erwartungen an die zukünftige Markt- und Objektentwicklung gibt sich ein Investor mit einer geringeren unmittelbaren Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, wird der Erwerber nicht auf eine möglicherweise höhere Rendite in der Zukunft spekulieren, sondern bereits jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 51) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in Höhe von 2,4 % mit einer Standabweichung von ± 1,8 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der einfachen Wohnlage in Verbindung mit einem erhöhten wirtschaftlichen Risiko

- der Beschaffenheit

- der Größe und Konzeption des Gebäudes,

- der am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Marktlage für vergleichbare Objekte

hält der Sachverständige **im vorliegenden Fall** einen erhöhten objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **5,0 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächliches Alter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird jedoch verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus sowie zur Modernisierung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dem Gebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens berücksichtigten Objektbesonderheiten korrigierend berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt wurden.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Abschätzung des Werteinflusses vorhandener Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in der Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für Investitions- oder Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder einzelne Gewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. Das bedeutet, dass die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vom Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht zu leisten und auch nicht geschuldet ist.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnungen, Kostenanschläge, Kostenermittlungen oder Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen zur Erreichung des angestrebten Hauptzwecks des beauftragten Gutachtens, nämlich der Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes.

5.4.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 162 „Pestalozzistr. 3“

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **175.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 162 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

175.000 €

ermittelt.

5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 80 „Pestalozzistr. 5“

5.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. Teilgrundgrundstück A

5.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(3438) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,45
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	330 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		150,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**150,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(3438	vergleichbar	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m²	
WGFZ	1,2	1,45	×	1,10	E2
		keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	330	×	1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
Zuschnitt		trapezförmig	×	0,95	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**156,75 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		156,75 €/m²	
Fläche	×	330 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	51.727,50 € **51.700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **51.700 €.**

5.5.3 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" (Stand: 18.03.2024) Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) veröffentlicht.

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	WGFZ	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1,45	1,21
Vergleichsobjekt	1,20	1,10

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,10**

E3

Für die trapezartige Grundstücksform wird ein Abschlag in Höhe von 5 % für gerechtfertigt gehalten.

5.5.4 Ertragswertermittlung

Vgl. Teilgrundgrundstück B

5.5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Hs.-Nr. 5	1	Hs.-Nr. 5 - Wohnung EG	82,00		5,56	455,92	5.471,04
	2	Hs.-Nr. 5 - Wohnung 1. OG	93,00		5,52	513,36	6.160,32
	3	Hs.-Nr. 5 - Wohnung 2. OG	93,00		5,52	513,36	6.160,32
	4	Hs.-Nr. 5 - Wohnung DG	86,00		5,54	476,44	5.717,28
Summe			354,00	-		1.959,08	23.508,96

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**23.508,96 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**6.759,38 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**16.749,58 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,00 %** von **51.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**2.585,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**14.164,58 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **15** Jahren Restnutzungsdauer	×	**10,380**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**147.028,34 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**51.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**198.728,34 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**198.728,34 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	**=**	**198.728,34 €**
	rd.	**199.000,00 €**

5.5.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Rohertrag

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Teilgrundgrundstück B

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 351,00 €	1.404,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	354,00 m² × 13,80 €/m²	4.885,20 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		470,18 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			6.759,38 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Restnutzungsdauer

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Teilgrundgrundstück B

5.5.5 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 80 „Pestalozzistr. 5“

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **199.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 80 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

199.000 €

ermittelt.

5.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 79 „Pestalozzistr. 7“

5.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. Teilgrundgrundstück A

5.6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(3438) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,78
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	240 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		150,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**150,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(3438	vergleichbar	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m²	
WGFZ	1,2	1,78	×	1,23	E3
		keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	240	×	1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**184,50 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	184,50 €/m²	
Fläche	× 240 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 44.280,00 € **rd. 44.300,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **44.300 €.**

5.6.3 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.

E3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" (Stand: 18.03.2024) Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) veröffentlicht.

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	WGFZ	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1,78	1,35
Vergleichsobjekt	1,20	1,10

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,23**

5.6.4 Ertragswertermittlung

5.6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Teilgrundgrundstück B

5.6.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Teilgrundgrundstück B

5.6.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Hs.-Nr. 7	1	Hs.-Nr. 7 - Wohnung EG	72,00		5,61	403,92	4.847,04
	2	Hs.-Nr. 7 - Wohnung 1. OG	73,00		5,61	409,53	4.914,36
	3	Hs.-Nr. 7 - Wohnung 2. OG	73,00		5,61	409,53	4.914,36
	4	Hs.-Nr. 7 - Wohnung DG	69,00		5,63	388,47	4.661,64
Summe			287,00	-		1.611,45	19.337,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**19.337,40 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**5.751,35 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**13.586,05 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,00 %** von **44.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**2.215,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**11.371,05 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **15** Jahren Restnutzungsdauer	×	**10,380**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**118.031,50 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**44.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**162.331,50 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**162.331,50 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	**=**	**162.331,50 €**
	rd.	**162.000,00 €**

5.6.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Rohertrag

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 351,00 €	1.404,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	287,00 m² × 13,80 €/m²	3.960,60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		386,75 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			5.751,35 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Restnutzungsdauer

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Teilgrundgrundstück B

5.6.5 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 79 „Pestalozzistr. 7“

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **162.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück D - Flurstück 79 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

162.000 €

ermittelt.

5.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück E - Flurstück 78 „Pestalozzistr. 9“

5.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. Teilgrundgrundstück A

5.7.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(3438) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,68
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	392 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	150,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 150,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	BRW-Nr. 20201 / Dahlstraße Höhe Hs. Nr. 46---(3438	vergleichbar	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m²	
GFZ	1,2	1,68	×	1,19	E2
		keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	392	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	

Vollgeschosse	II-IV	IV	×	1,00	
Tiefe (m)	30		×	1,00	
Zuschnitt		unregelmäßig	×	0,95	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**169,58 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		169,58 €/m²	
Fläche	×	392 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	66.475,36 € **66.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **66.500 €.**

5.7.3 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat in den "Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" (Stand: 18.03.2024) Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) – Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) veröffentlicht.

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1,68	1,31
Vergleichsobjekt	1,20	1,10

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,19**

E3

Für die unregelmäßig geschnittene Grundstücksform wird ein Abschlag in Höhe von 5 % für gerechtfertigt gehalten.

5.7.4 Ertragswertermittlung

5.7.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Teilgrundgrundstück B

5.7.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Teilgrundgrundstück B

5.7.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Hs.-Nr. 9	1	Hs.-Nr. 9 - Wohnung EG links	52,00		6,15	319,80	3.837,60
	2	Hs.-Nr. 9 - Wohnung EG rechts	52,00		6,15	319,80	3.837,60
	3	Hs.-Nr. 9 - Wohnung 1. OG links	56,00		6,11	342,16	4.105,92
	4	Hs.-Nr. 9 - Wohnung 1. OG rechts	55,00		6,13	337,15	4.045,80
	5	Hs.-Nr. 9 - Wohnung 2. OG links	56,00		6,11	342,16	4.105,92
	6	Hs.-Nr. 9 - Wohnung 2. OG rechts	55,00		6,13	337,15	4.045,80
	7	Hs.-Nr. 9 - Wohnung 3. OG links	56,00		6,11	342,16	4.105,92
	8	Hs.-Nr. 9 - Wohnung 3. OG rechts	55,00		6,13	337,15	4.045,80
Summe			437,00	-		2.677,53	32.130,36

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**32.130,36 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**9.481,21 €**
jährlicher Reinertrag	=	**22.649,15 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,00 %** von **66.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**3.325,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**19.324,15 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **15** Jahren Restnutzungsdauer	×	**10,380**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**200.584,68 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**66.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**267.084,68 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**267.084,68 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**267.084,68 €**
	rd.	**267.000,00 €**

5.7.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Rohertrag

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	8 Whg. × 351,00 €	2.808,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	437,00 m² × 13,80 €/m²	6.030,60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		642,61 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			9.481,21 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Restnutzungsdauer

Vgl. Teilgrundgrundstück B

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Teilgrundgrundstück B

5.7.5 Wert des Teilgrundstücks E - Flurstück 78 „Pestalozzistr. 9“

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **267.000 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück E - Flurstück 78 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

267.000 €

ermittelt.

6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 84 „Pestalozzistr. 1“	Mehrfamilienhaus	430 m²	61.000 €
B - Flurstück 162 „Pestalozzistr. 3“	Mehrfamilienhaus	334 m²	175.000 €
C - Flurstück 80 „Pestalozzistr. 5“	Mehrfamilienhaus	330 m²	199.000 €
D - Flurstück 79 „Pestalozzistr. 7“	Mehrfamilienhaus	240 m²	162.000 €
E - Flurstück 78 „Pestalozzistr. 9“	Mehrfamilienhaus	392 m²	267.000 €
Summe		1.726 m²	864.000 €

Hinweise zum Verkehrswert

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

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

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

6.1 Sicherheitsabschlag

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

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Teilgrundstückswert	Sicherheitsabschlag	Verkehrswert
A - Flurstück 84 „Pestalozzistr. 1“	61.000 €	---	61.000 €
B - Flurstück 162 „Pestalozzistr. 3“	175.000 €	10 %	157.500 €
C - Flurstück 80 „Pestalozzistr. 5“	199.000 €	10 %	179.100 €
D - Flurstück 79 „Pestalozzistr. 7“	162.000 €	10 %	145.800 €
E - Flurstück 78 „Pestalozzistr. 9“	267.000 €	10 %	240.300 €
Summe	864.000 €		783.700 €
			rd. 784.000 €

Der Verkehrswert für das mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Pestalozzistr. 1, 3, 5, 7, 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	15250	11
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	207	84

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	15250	12
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	207	162

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	15250	14
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	207	80

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	15250	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	207	78

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	15250	13
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	207	79

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 (ohne Innenbesichtigung) mit rd.

784.000 €

in Worten: siebenhundertvierundachtzigtausend Euro

ermittelt.

Die Grundstücke stellen aus sachverständiger Sicht wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch aufgeteilt:

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Hamborn	15250	Hamborn	207	84	61.000 €
Hamborn	15250	Hamborn	207	162	157.500 €
Hamborn	15250	Hamborn	207	80	179.200 €
Hamborn	15250	Hamborn	207	79	145.900 €
Hamborn	15250	Hamborn	207	78	240.400 €
Summe					784.000 €

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, 03. April 2025



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

WoFlV:
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 Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung; 2025

[2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025

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: Ausschnitt aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte -

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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Anlage 9: Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht des Wertermittlungsobjekts



Bild 2: Giebelansicht des Wertermittlungsobjekts

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht des Wertermittlungsobjekts



Bild 4: Ansicht des Wertermittlungsobjekts

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Rückansicht des Wertermittlungsobjekts



Bild 6: Rückansicht des Wertermittlungsobjekts

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: Ansicht des Hauseingangs-Nr. 1



Bild 8: Ansicht versiegelter Hauseingang Nr. 1

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Ansicht des Hauseingangs-Nr. 3



Bild 10: Ansicht des Hauseingangs-Nr. 5

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Bild 11: Ansicht des Hauseingangs-Nr. 5



Bild 12: Ansicht des Hauseingangs-Nr. 9

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: Schadensbild (Balkon)

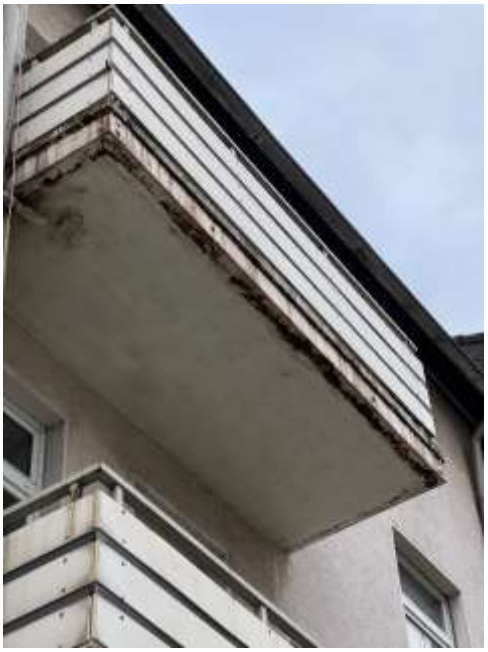


Bild 14: Schadensbild (Balkon)

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

Seite 1 von 4

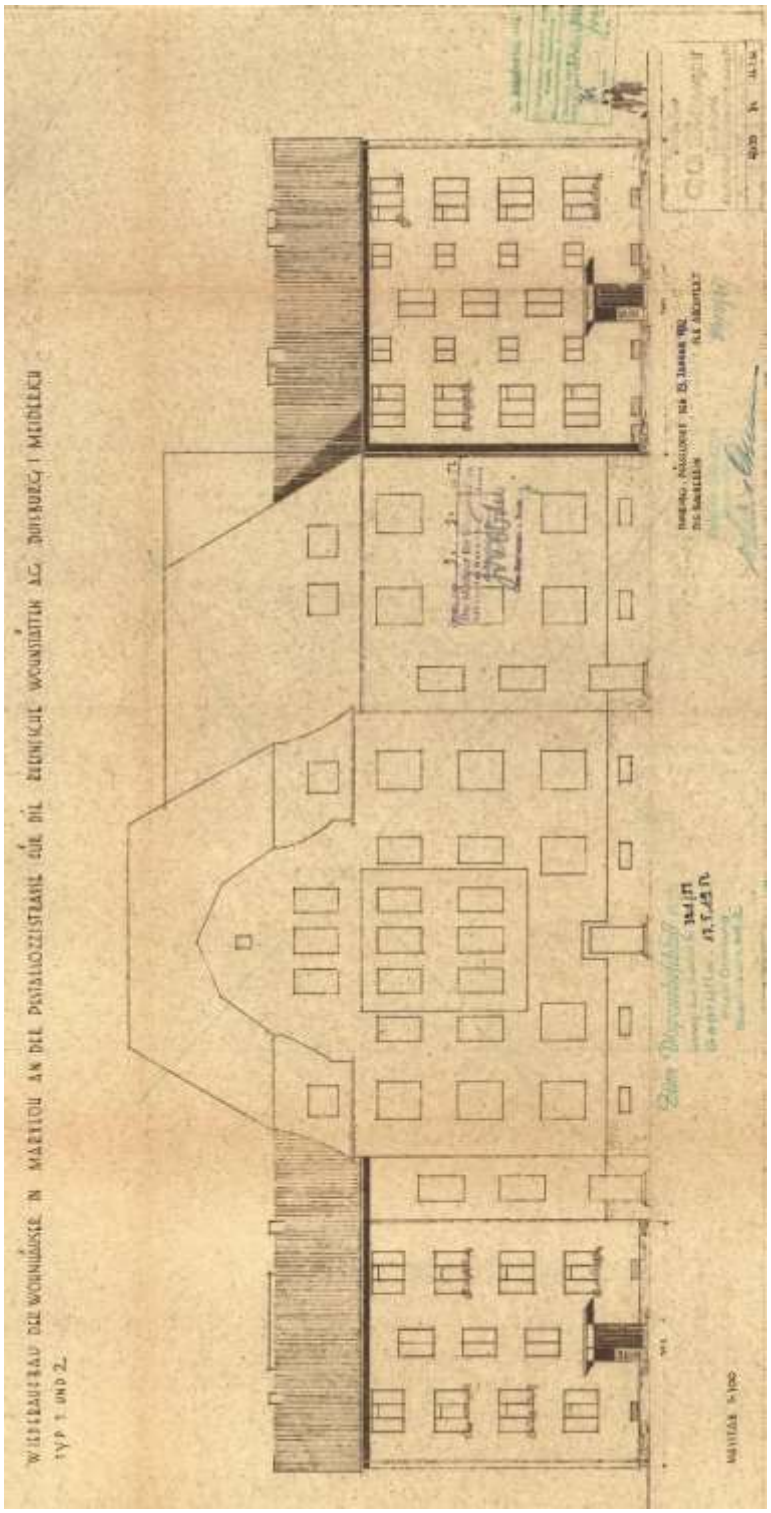


Bild 1: Straßenansicht
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 4

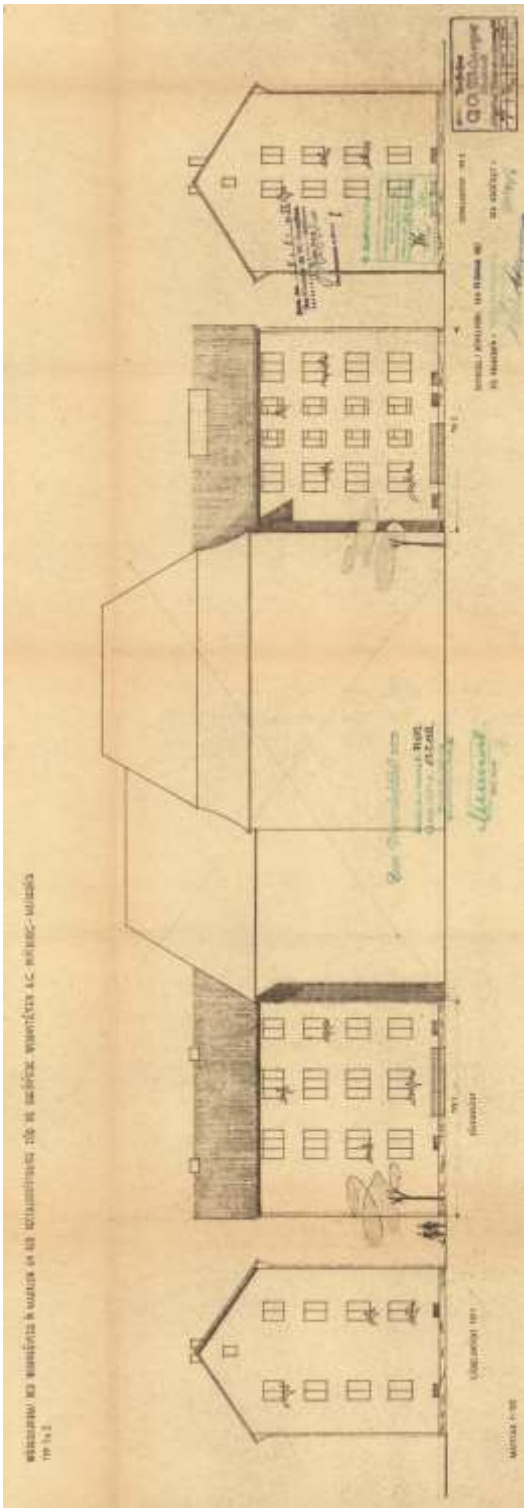


Bild 2: Rück- und Giebelansichten
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 4

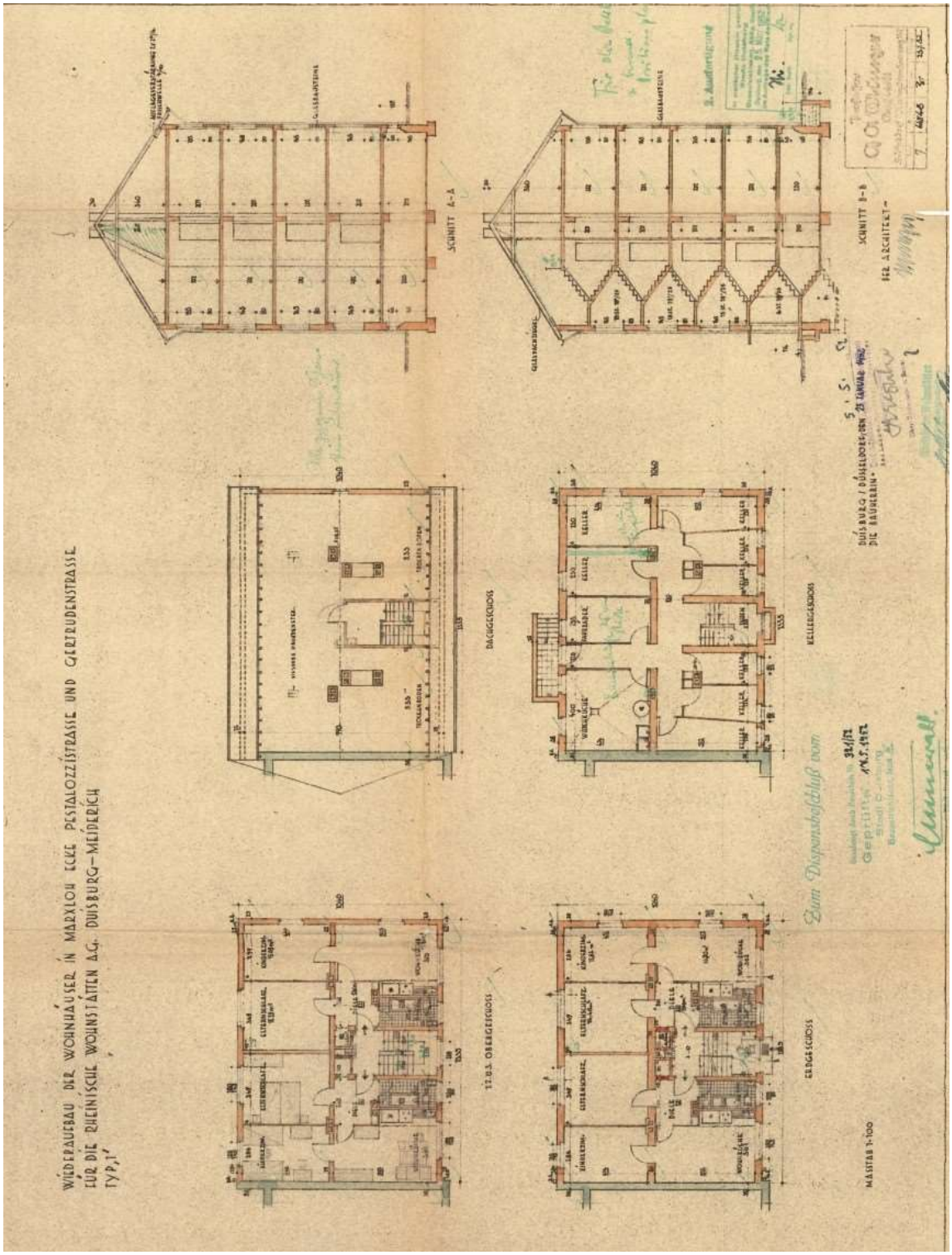


Bild 4: Grundrisse und Schnitt Typ 1
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

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

Seite 4 von 4

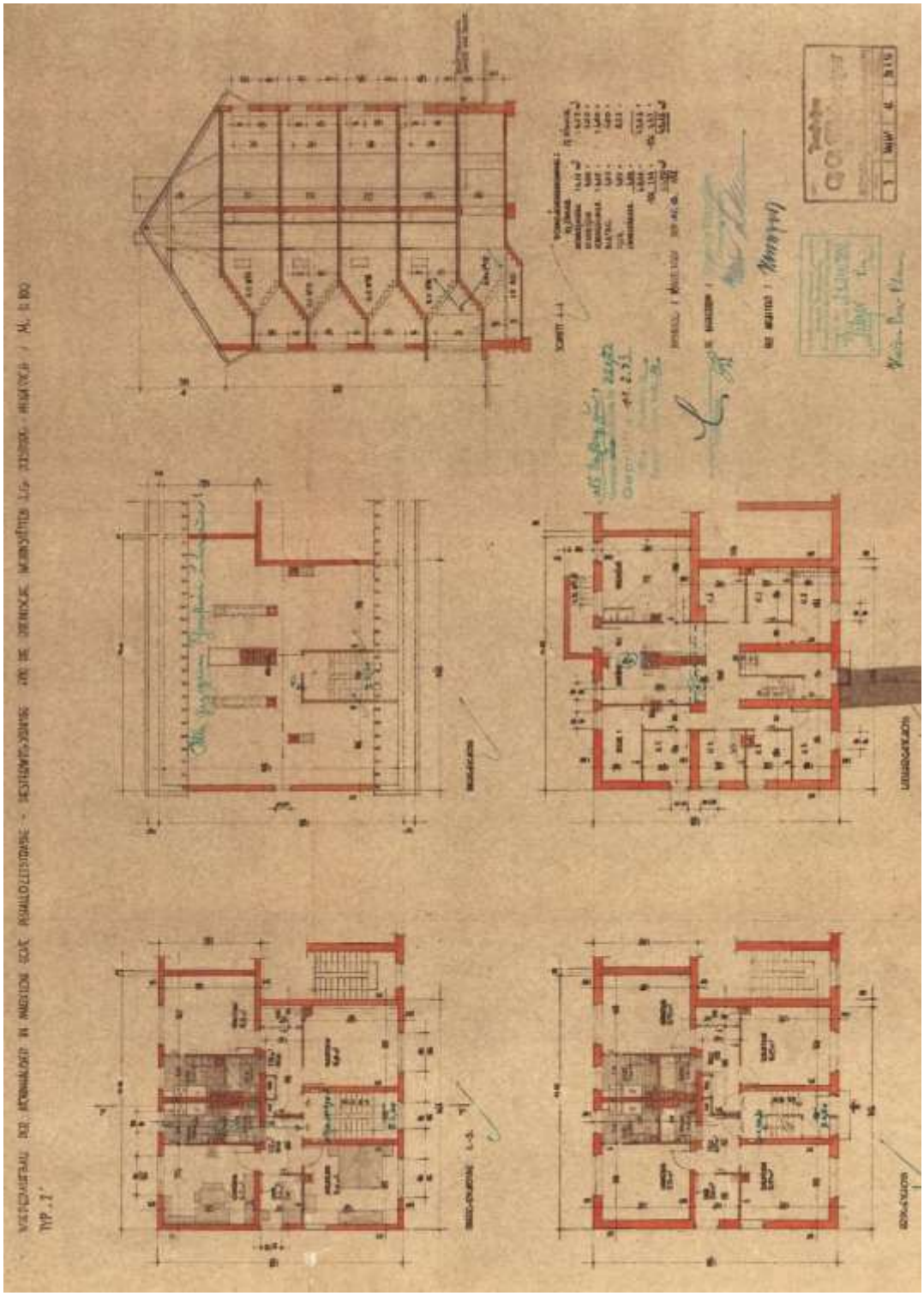


Bild 3: Grundrisse und Schnitt Typ 2
Quelle: Digitale Haus-Akte der Stadt Duisburg

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

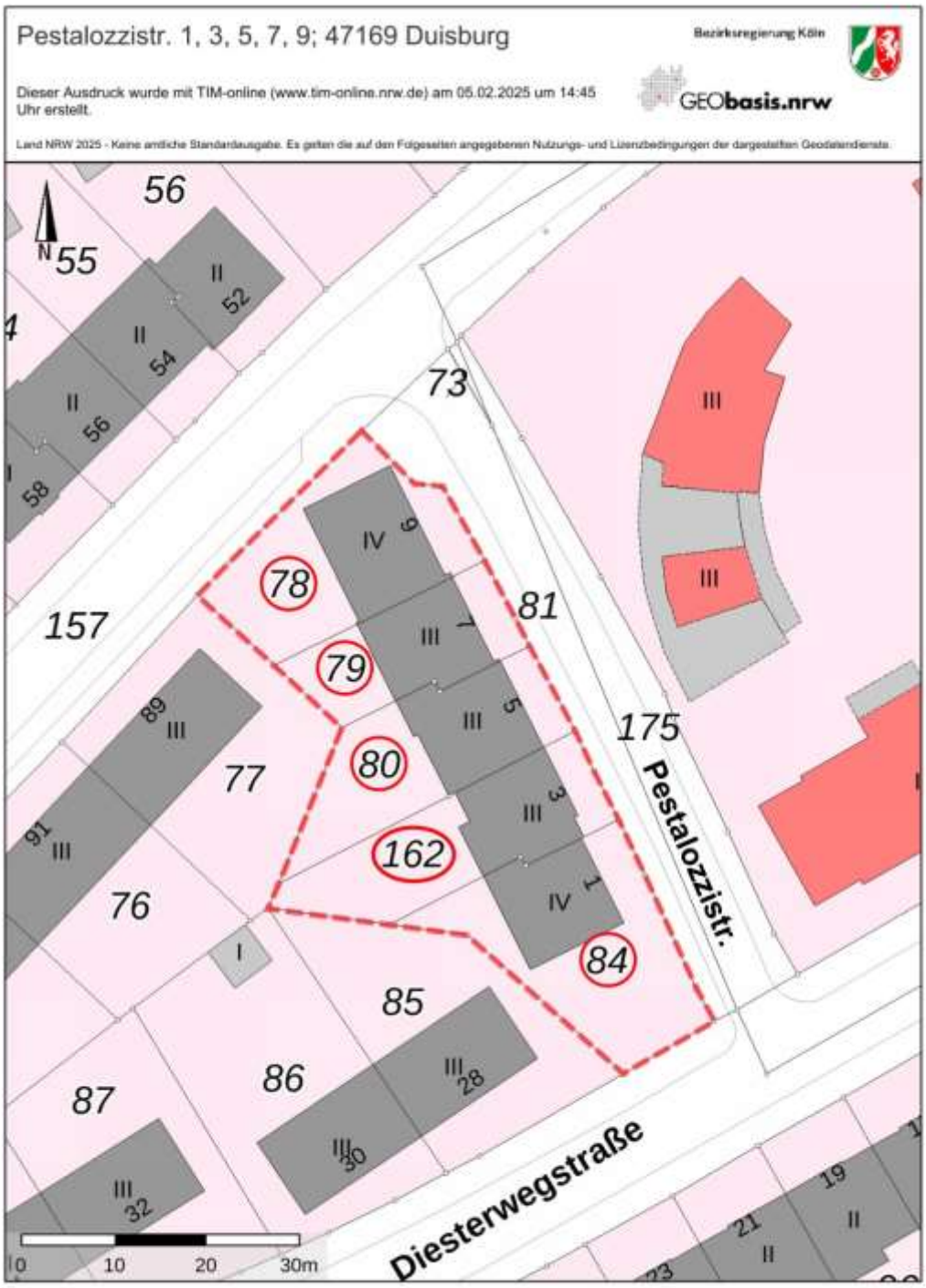


Bild 1: Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/ - Eigene Darstellung

Anlage 5: Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Umgebungslärm Straße -

Seite 1 von 1



Quelle: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm

Anlage 6: Ausschnitt aus dem Geoportal der Stadt Duisburg - Wohnlagenkarte -

Seite 1 von 1

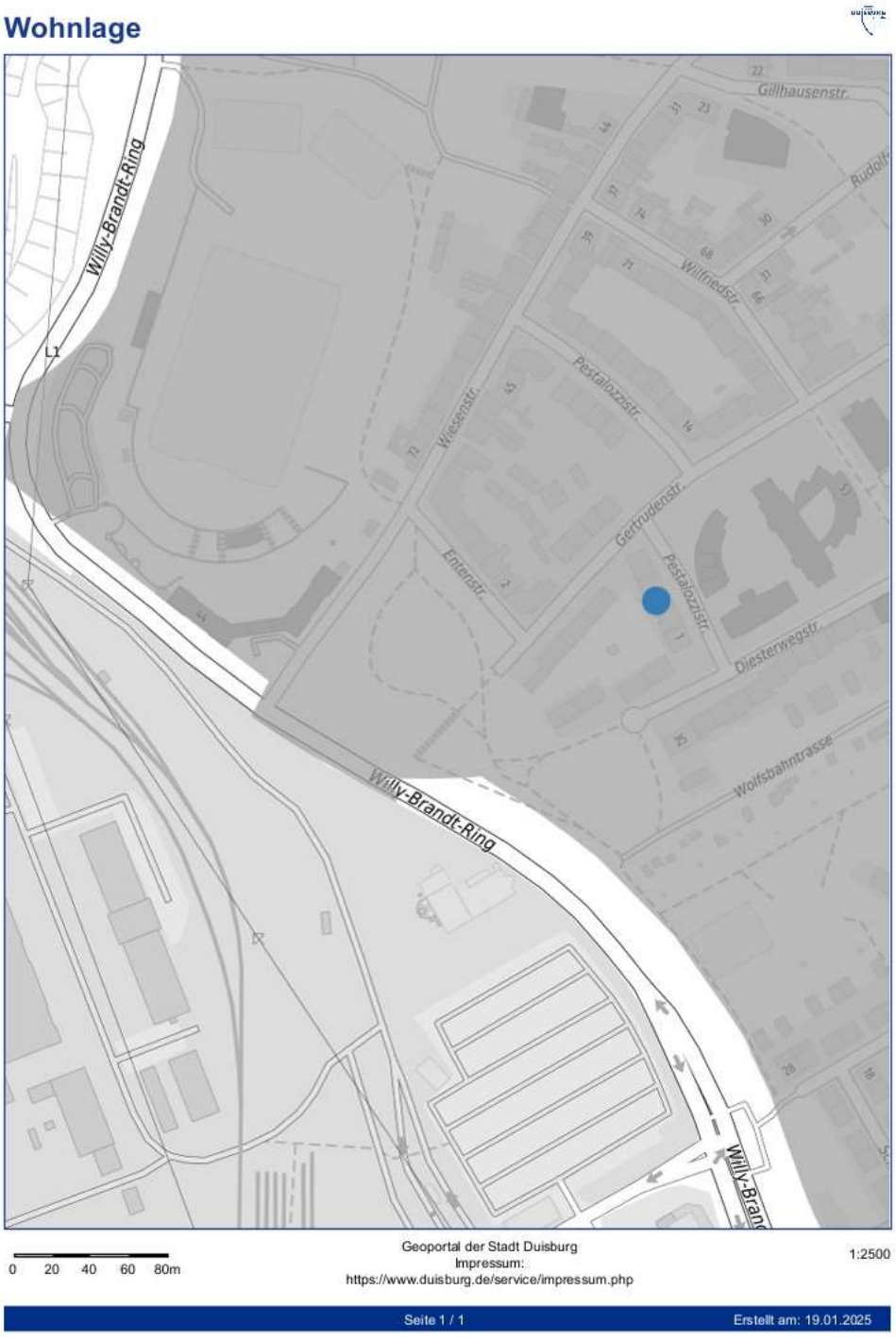
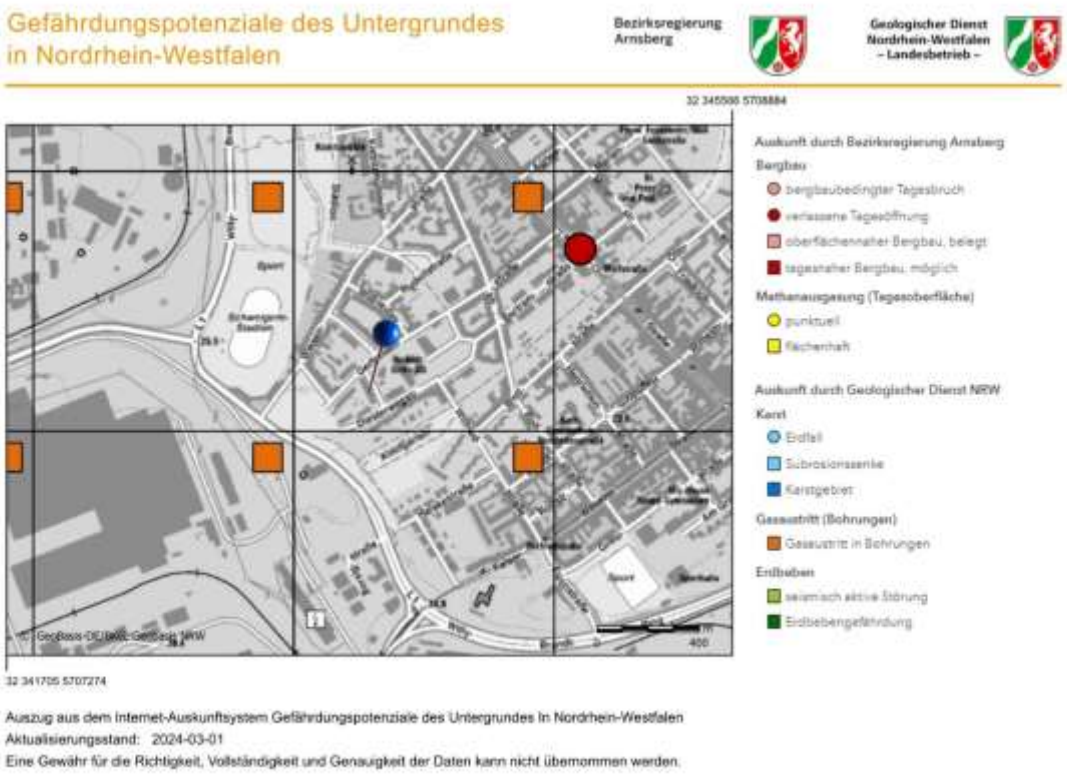


Bild 1: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte

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

Seite 1 von 1



Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
Aktualisierungsstand: 2024-03-01
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

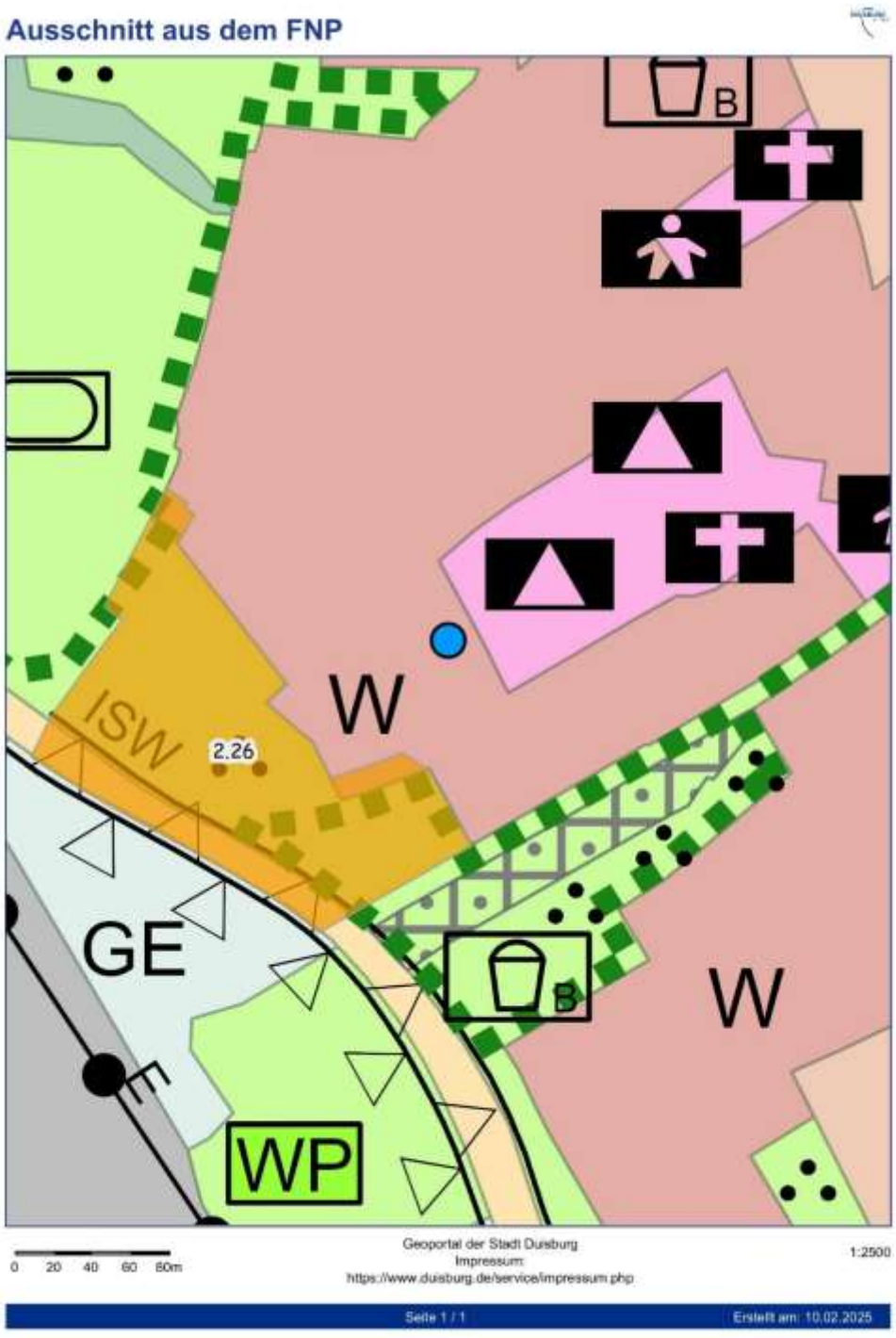


Bild 1: Quelle: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/Fnp/#

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 1 von 24

Amtsgericht Duisburg-Hamborn Grundbuch von Hamborn Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
2 1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19	Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungspflicht, verbunden mit einem Schadenersatzverzicht und Rechtsmittelregelung) für die jeweiligen Eigentümer folgender Grundstücke bzw. Erbbaurechte: Amtsgericht Duisburg-Hamborn Hamborn Flur 288 Flurstück 230, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 824 BV-Nr. 4 Hamborn Flur 282 Flurstück 76, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 1645 BV-Nr. 55 Hamborn Flur 282 Flurstück 95, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 1645 BV-Nr. 56 Hamborn Flur 288 Flurstück 202, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 1645 BV-Nr. 58 Hamborn Flur 245 Flurstück 50, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 1645 BV-Nr. 60 Hamborn Flur 242 Flurstück 58, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 12 Hamborn Flur 255 Flurstück 4, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 19 Hamborn Flur 242 Flurstück 65, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 24 Hamborn Flur 242 Flurstück 59, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 31 Hamborn Flur 211 Flurstück 117, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 42 Hamborn Flur 242 Flurstück 48, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 63 Hamborn Flur 236 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 67 Hamborn Flur 211 Flurstück 116, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 85 Hamborn Flur 211 Flurstück 113, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 86

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 6/56

Amtsgericht Duisburg-Hamborn Grundbuch von Hamborn Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Hamborn Flur 242 Flurstück 64, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 106 Hamborn Flur 246 Flurstück 10, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 139 Hamborn Flur 283 Flurstück 19, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 198 Hamborn Flur 283 Flurstück 17, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 200 Hamborn Flur 243 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 204 Hamborn Flur 246 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 234 Beeck Flur 42 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 288 Hamborn Flur 246 Flurstück 13, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 292 Hamborn Flur 246 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 295 Hamborn Flur 246 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 309 Hamborn Flur 242 Flurstück 57, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 360 Hamborn Flur 236 Flurstück 18, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 361 Walsum Flur 58 Flurstück 256, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 380 Hamborn Flur 242 Flurstück 105, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 474 Hamborn Flur 243 Flurstück 13, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 479 Hamborn Flur 236 Flurstück 17, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 490 Walsum Flur 58 Flurstück 258, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 494 Walsum Flur 58 Flurstück 262, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 7/56

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 2 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

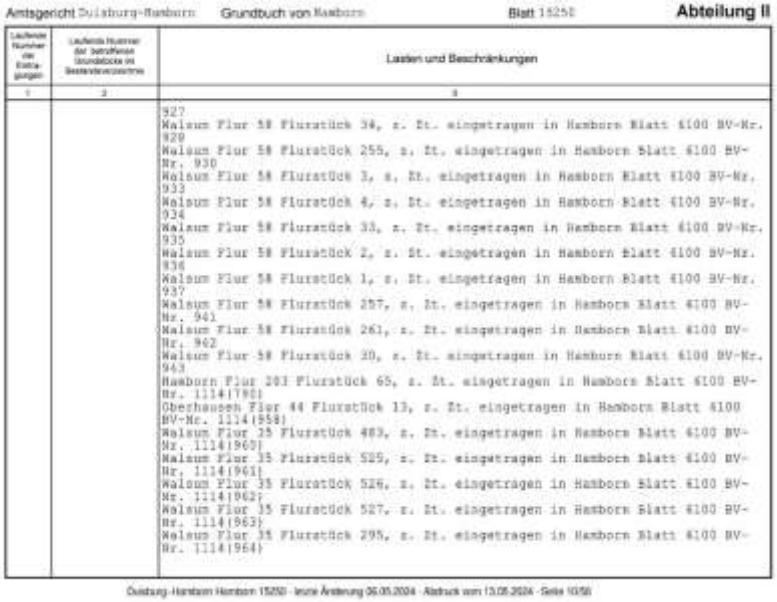
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nr. 496 Hamborn Flur 243 Flurstück 20, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 501 Hamborn Flur 243 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 543 Hamborn Flur 243 Flurstück 15, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 545 Hamborn Flur 243 Flurstück 16, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 546 Hamborn Flur 244 Flurstück 7, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 562 Hamborn Flur 244 Flurstück 6, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 581 Hamborn Flur 243 Flurstück 17, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 605 Hamborn Flur 242 Flurstück 49, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 679 Hamborn Flur 242 Flurstück 99, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 723 Hamborn Flur 242 Flurstück 101, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 724 Hamborn Flur 242 Flurstück 116, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 726 Hamborn Flur 288 Flurstück 142, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 729 Hamborn Flur 254 Flurstück 15, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 753 Hamborn Flur 251 Flurstück 202, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 766 Hamborn Flur 253 Flurstück 130, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 783 Hamborn Flur 252 Flurstück 39, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 785 Hamborn Flur 242 Flurstück 186, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 796

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Hamborn Flur 242 Flurstück 187, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 797 Hamborn Flur 242 Flurstück 188, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 798 Hamborn Flur 246 Flurstück 15, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 802 Hamborn Flur 236 Flurstück 18, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 809 Hamborn Flur 242 Flurstück 190, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 811 Hamborn Flur 244 Flurstück 8, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 812 Hamborn Flur 252 Flurstück 42, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 833 Hamborn Flur 252 Flurstück 43, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 834 Hamborn Flur 252 Flurstück 53, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 836 Hamborn Flur 236 Flurstück 20, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 854 Hamborn Flur 236 Flurstück 21, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 855 Hamborn Flur 236 Flurstück 22, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 856 Hamborn Flur 236 Flurstück 23, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 857 Hamborn Flur 236 Flurstück 24, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 858 Hamborn Flur 242 Flurstück 195, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 859 Hamborn Flur 242 Flurstück 50, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 874 Hamborn Flur 254 Flurstück 58, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 889 Walsum Flur 58 Flurstück 32, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr.

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

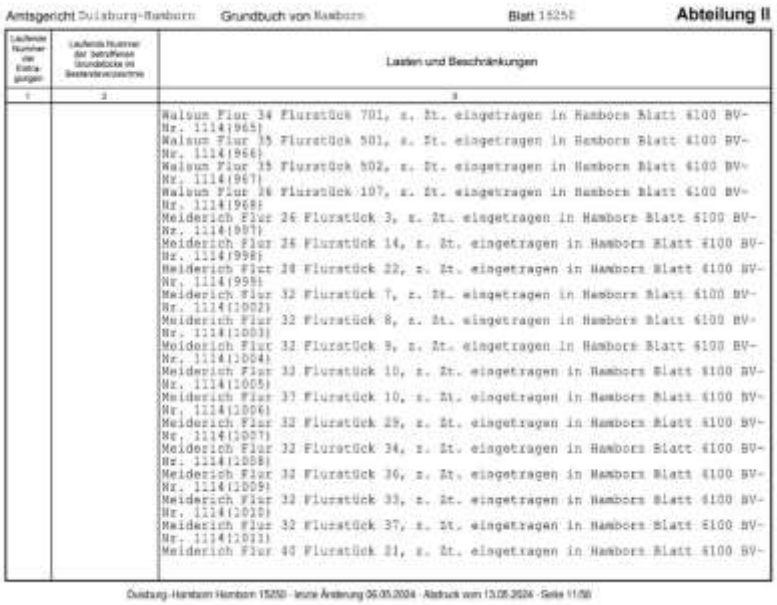
Seite 3 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		927 Walsum Flur 58 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 928 Walsum Flur 58 Flurstück 255, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 930 Walsum Flur 58 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 933 Walsum Flur 58 Flurstück 4, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 934 Walsum Flur 58 Flurstück 33, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 935 Walsum Flur 58 Flurstück 2, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 936 Walsum Flur 58 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 937 Walsum Flur 58 Flurstück 257, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 941 Walsum Flur 58 Flurstück 261, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 942 Walsum Flur 58 Flurstück 30, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 943 Ruhrort Flur 203 Flurstück 65, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(795) Oberhausen Flur 44 Flurstück 13, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1214(858) Walsum Flur 25 Flurstück 483, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(960) Walsum Flur 35 Flurstück 525, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(961) Walsum Flur 35 Flurstück 526, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(962) Walsum Flur 35 Flurstück 527, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(963) Walsum Flur 35 Flurstück 295, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(964)

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 10/50



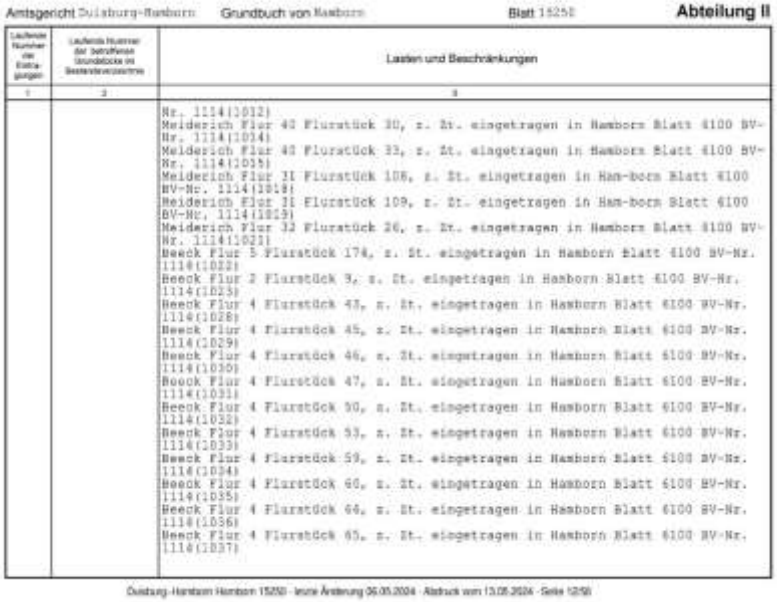
Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Walsum Flur 34 Flurstück 701, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(965) Walsum Flur 35 Flurstück 501, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(966) Walsum Flur 35 Flurstück 502, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(967) Walsum Flur 36 Flurstück 107, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(968) Meiderich Flur 26 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(997) Meiderich Flur 26 Flurstück 14, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(998) Meiderich Flur 26 Flurstück 22, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(999) Meiderich Flur 32 Flurstück 7, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1002) Meiderich Flur 32 Flurstück 8, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1003) Meiderich Flur 32 Flurstück 9, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1004) Meiderich Flur 32 Flurstück 10, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1005) Meiderich Flur 37 Flurstück 10, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1006) Meiderich Flur 32 Flurstück 29, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1007) Meiderich Flur 32 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1008) Meiderich Flur 32 Flurstück 36, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1009) Meiderich Flur 32 Flurstück 33, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1010) Meiderich Flur 32 Flurstück 37, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1011) Meiderich Flur 40 Flurstück 21, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 11/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

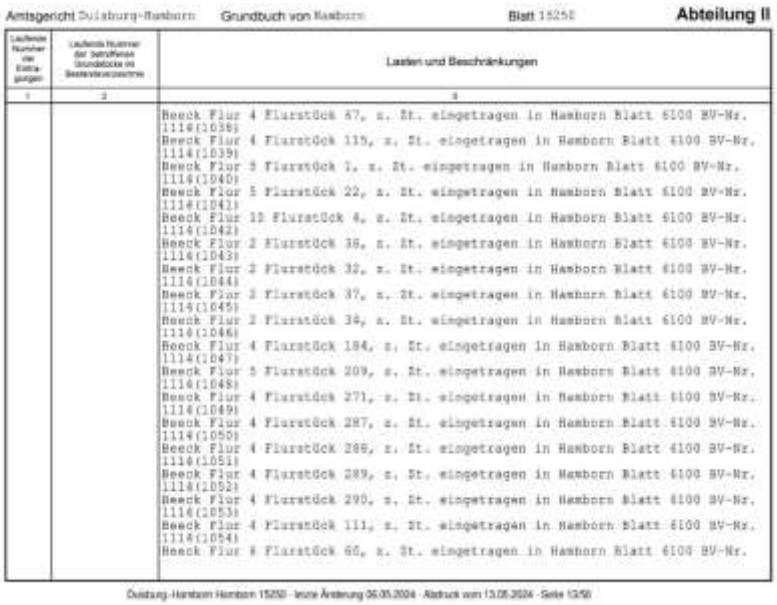
Seite 4 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nr. 1114(1012) Meiderich Flur 40 Flurstück 30, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1014) Meiderich Flur 40 Flurstück 33, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1015) Meiderich Flur 31 Flurstück 108, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1018) Meiderich Flur 31 Flurstück 109, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1019) Meiderich Flur 32 Flurstück 26, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1021) Beeck Flur 5 Flurstück 174, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1022) Beeck Flur 2 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1023) Beeck Flur 4 Flurstück 43, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1028) Beeck Flur 4 Flurstück 45, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1029) Beeck Flur 4 Flurstück 46, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1030) Beeck Flur 4 Flurstück 47, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1031) Beeck Flur 4 Flurstück 50, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1032) Beeck Flur 4 Flurstück 53, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1033) Beeck Flur 4 Flurstück 59, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1034) Beeck Flur 4 Flurstück 60, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1035) Beeck Flur 4 Flurstück 64, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1036) Beeck Flur 4 Flurstück 65, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1037)

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 12/50



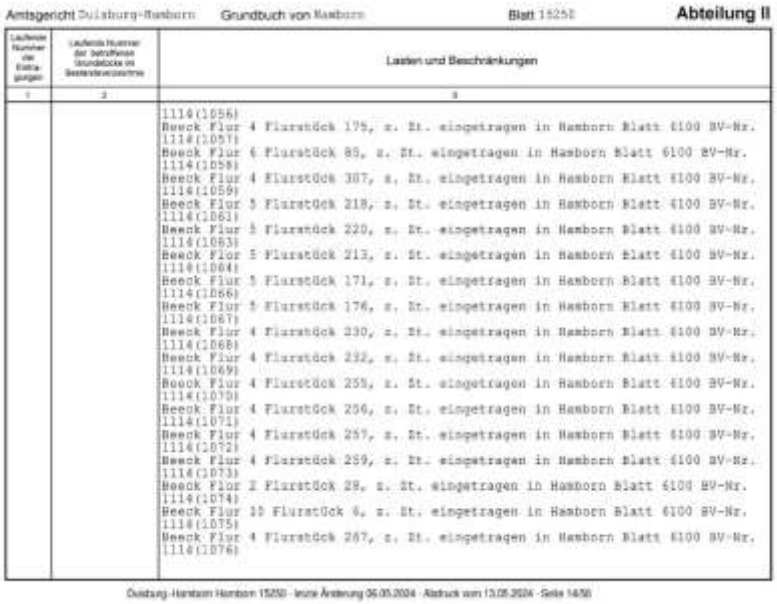
Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 4 Flurstück 67, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1038) Beeck Flur 4 Flurstück 115, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1039) Beeck Flur 5 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1040) Beeck Flur 5 Flurstück 22, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1041) Beeck Flur 10 Flurstück 4, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1042) Beeck Flur 2 Flurstück 38, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1043) Beeck Flur 2 Flurstück 32, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1044) Beeck Flur 2 Flurstück 37, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1045) Beeck Flur 2 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1046) Beeck Flur 4 Flurstück 184, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1047) Beeck Flur 5 Flurstück 209, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1048) Beeck Flur 4 Flurstück 271, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1049) Beeck Flur 4 Flurstück 287, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1050) Beeck Flur 4 Flurstück 288, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1051) Beeck Flur 4 Flurstück 289, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1052) Beeck Flur 4 Flurstück 290, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1053) Beeck Flur 4 Flurstück 111, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1054) Beeck Flur 6 Flurstück 60, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 13/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

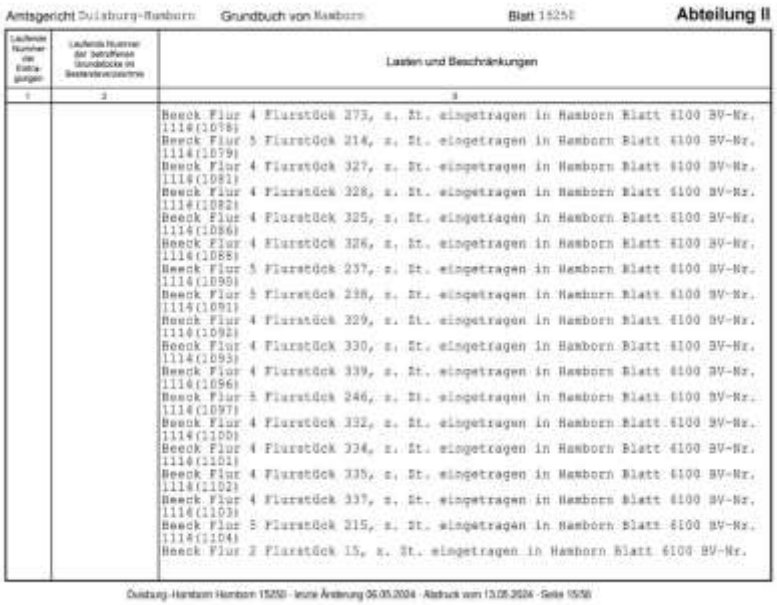
Seite 5 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		1114(1056) Beeck Flur 4 Flurstück 175, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1057) Beeck Flur 4 Flurstück 85, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1058) Beeck Flur 4 Flurstück 307, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1059) Beeck Flur 5 Flurstück 218, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1061) Beeck Flur 5 Flurstück 220, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1063) Beeck Flur 5 Flurstück 213, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1064) Beeck Flur 5 Flurstück 171, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1066) Beeck Flur 5 Flurstück 176, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1067) Beeck Flur 4 Flurstück 230, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1068) Beeck Flur 4 Flurstück 232, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1069) Beeck Flur 4 Flurstück 255, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1070) Beeck Flur 4 Flurstück 256, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1071) Beeck Flur 4 Flurstück 257, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1072) Beeck Flur 4 Flurstück 259, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1073) Beeck Flur 2 Flurstück 28, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1074) Beeck Flur 10 Flurstück 6, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1075) Beeck Flur 4 Flurstück 267, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1076)

Duisburg - Ruhrtaler Ruhrtorm 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 14/50



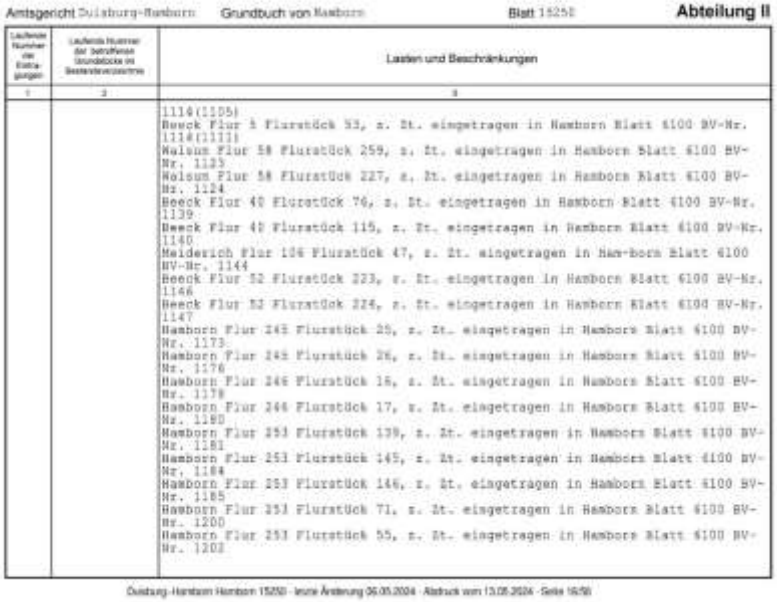
Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 4 Flurstück 273, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1078) Beeck Flur 5 Flurstück 214, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1079) Beeck Flur 4 Flurstück 327, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1081) Beeck Flur 4 Flurstück 328, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1082) Beeck Flur 4 Flurstück 325, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1086) Beeck Flur 4 Flurstück 326, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1088) Beeck Flur 5 Flurstück 237, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1090) Beeck Flur 5 Flurstück 238, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1091) Beeck Flur 4 Flurstück 329, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1092) Beeck Flur 4 Flurstück 330, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1093) Beeck Flur 4 Flurstück 339, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1096) Beeck Flur 5 Flurstück 246, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1097) Beeck Flur 4 Flurstück 332, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1100) Beeck Flur 4 Flurstück 334, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1101) Beeck Flur 4 Flurstück 335, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1102) Beeck Flur 4 Flurstück 337, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1103) Beeck Flur 5 Flurstück 215, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1104) Beeck Flur 2 Flurstück 15, z. St. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr.

Duisburg - Ruhrtaler Ruhrtorm 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 15/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

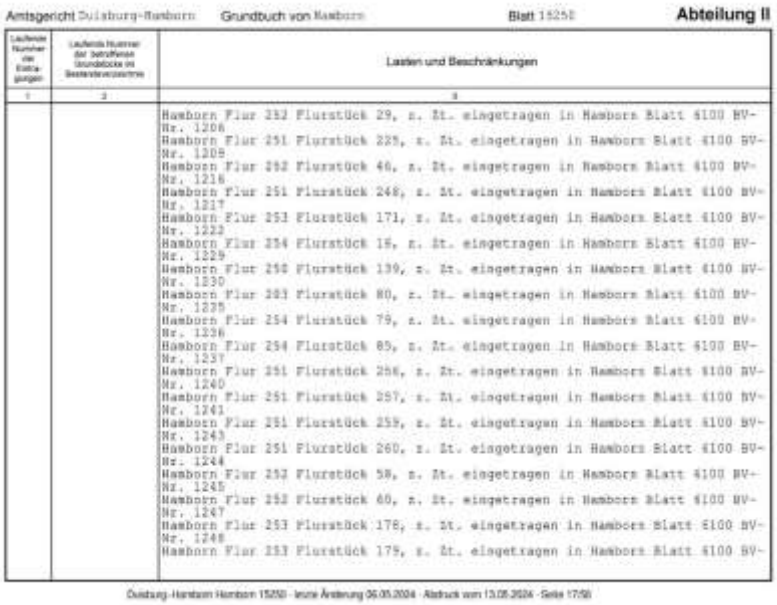
Seite 6 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		1114(1105) Beeck Flur 5 Flurstück 53, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1114(1111) Walsum Flur 58 Flurstück 259, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1123 Walsum Flur 58 Flurstück 227, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1124 Beeck Flur 40 Flurstück 76, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1139 Beeck Flur 40 Flurstück 115, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1140 Meiderich Flur 106 Flurstück 47, z. Zt. eingetragen in Ruhr-ort Blatt 6100 BV-Nr. 1144 Beeck Flur 52 Flurstück 223, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1146 Beeck Flur 52 Flurstück 224, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1147 Ruhrort Flur 245 Flurstück 25, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1173 Ruhrort Flur 245 Flurstück 26, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1176 Ruhrort Flur 246 Flurstück 16, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1178 Ruhrort Flur 246 Flurstück 17, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1180 Ruhrort Flur 253 Flurstück 139, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1181 Ruhrort Flur 253 Flurstück 145, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1184 Ruhrort Flur 253 Flurstück 146, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1185 Ruhrort Flur 253 Flurstück 71, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1200 Ruhrort Flur 253 Flurstück 55, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1202

Duisburg-Hamborn Ruhrort 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 16/50



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Ruhrort Flur 252 Flurstück 29, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1206 Ruhrort Flur 251 Flurstück 225, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1209 Ruhrort Flur 252 Flurstück 46, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1216 Ruhrort Flur 251 Flurstück 248, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1217 Ruhrort Flur 253 Flurstück 171, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1222 Ruhrort Flur 254 Flurstück 16, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1229 Ruhrort Flur 250 Flurstück 139, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1230 Ruhrort Flur 283 Flurstück 80, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1235 Ruhrort Flur 254 Flurstück 79, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1236 Ruhrort Flur 254 Flurstück 85, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1237 Ruhrort Flur 251 Flurstück 256, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1240 Ruhrort Flur 251 Flurstück 257, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1241 Ruhrort Flur 251 Flurstück 259, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1243 Ruhrort Flur 251 Flurstück 260, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1244 Ruhrort Flur 252 Flurstück 58, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1245 Ruhrort Flur 252 Flurstück 60, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1247 Ruhrort Flur 253 Flurstück 178, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1248 Ruhrort Flur 253 Flurstück 179, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-

Duisburg-Hamborn Ruhrort 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 17/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 7 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

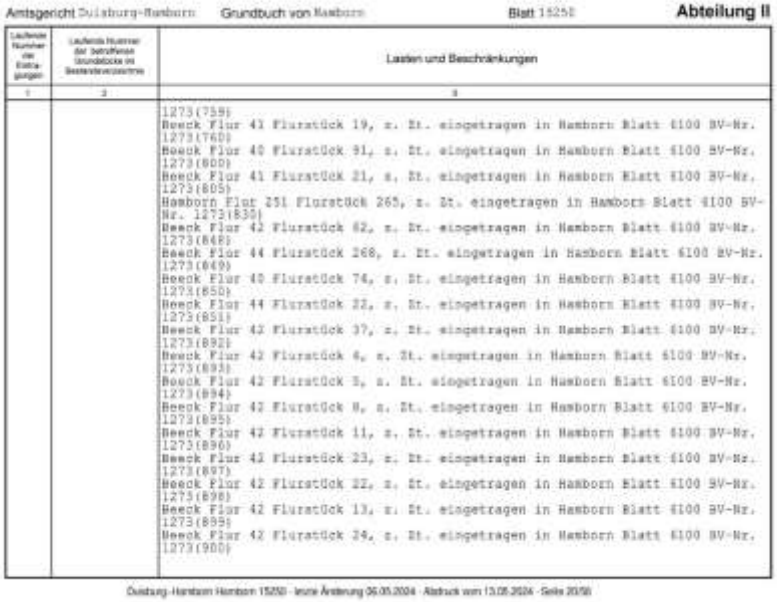
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nr. 1249 Hamborn Flur 245 Flurstück 28, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1255 Hamborn Flur 245 Flurstück 29, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1256 Hamborn Flur 245 Flurstück 30, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1257 Hamborn Flur 245 Flurstück 31, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1258 Hamborn Flur 250 Flurstück 140, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1262 Hamborn Flur 250 Flurstück 141, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1263 Hamborn Flur 250 Flurstück 142, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1264 Hamborn Flur 250 Flurstück 143, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1265 Hamborn Flur 283 Flurstück 66, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1266 Walsum Flur 58 Flurstück 13, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1269 Hamborn Flur 250 Flurstück 130, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1270 Beeck Flur 42 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273 Beeck Flur 46 Flurstück 36, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(61) Beeck Flur 48 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(92) Beeck Flur 41 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(150) Beeck Flur 42 Flurstück 2, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(233) Beeck Flur 40 Flurstück 33, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(253)

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 41 Flurstück 14, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(263) Beeck Flur 41 Flurstück 13, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(264) Beeck Flur 41 Flurstück 16, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(284) Beeck Flur 40 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(285) Beeck Flur 42 Flurstück 6, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(286) Beeck Flur 42 Flurstück 7, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(287) Beeck Flur 42 Flurstück 10, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(289) Beeck Flur 42 Flurstück 9, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(290) Beeck Flur 42 Flurstück 49, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(497) Beeck Flur 42 Flurstück 50, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(498) Beeck Flur 40 Flurstück 72, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(533) Beeck Flur 4 Flurstück 359, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(700) Beeck Flur 40 Flurstück 27, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(705) Beeck Flur 40 Flurstück 23, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(706) Beeck Flur 42 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(716) Beeck Flur 44 Flurstück 234, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(731) Beeck Flur 40 Flurstück 90, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(758) Beeck Flur 41 Flurstück 18, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr.

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

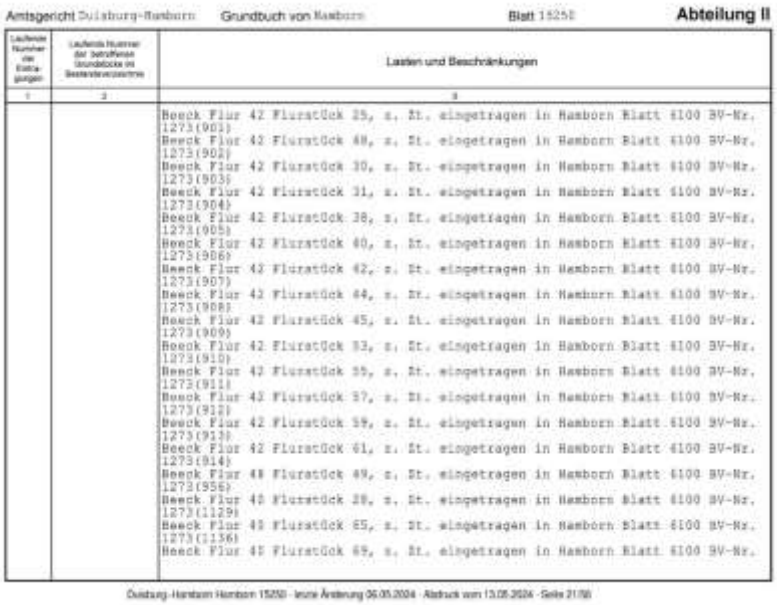
Seite 8 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		1273(759) Beeck Flur 43 Flurstück 19, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(760) Beeck Flur 40 Flurstück 91, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(800) Beeck Flur 41 Flurstück 21, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(805) Ruhrort Flur 251 Flurstück 265, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(830) Beeck Flur 42 Flurstück 62, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(848) Beeck Flur 44 Flurstück 268, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(849) Beeck Flur 40 Flurstück 74, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(850) Beeck Flur 44 Flurstück 22, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(851) Beeck Flur 43 Flurstück 37, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(892) Beeck Flur 42 Flurstück 6, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(893) Beeck Flur 42 Flurstück 5, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(894) Beeck Flur 42 Flurstück 8, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(895) Beeck Flur 42 Flurstück 11, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(896) Beeck Flur 43 Flurstück 23, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(897) Beeck Flur 42 Flurstück 22, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(898) Beeck Flur 42 Flurstück 13, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(899) Beeck Flur 42 Flurstück 24, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(900)

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 20/50



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 42 Flurstück 25, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(901) Beeck Flur 42 Flurstück 48, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(902) Beeck Flur 42 Flurstück 30, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(903) Beeck Flur 42 Flurstück 31, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(904) Beeck Flur 42 Flurstück 38, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(905) Beeck Flur 42 Flurstück 40, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(906) Beeck Flur 42 Flurstück 42, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(907) Beeck Flur 42 Flurstück 44, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(908) Beeck Flur 42 Flurstück 45, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(909) Beeck Flur 42 Flurstück 53, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(910) Beeck Flur 42 Flurstück 55, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(911) Beeck Flur 42 Flurstück 57, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(912) Beeck Flur 42 Flurstück 59, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(913) Beeck Flur 42 Flurstück 61, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(914) Beeck Flur 48 Flurstück 69, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(956) Beeck Flur 43 Flurstück 28, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(1129) Beeck Flur 43 Flurstück 65, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr. 1273(1136) Beeck Flur 43 Flurstück 69, z. Bl. eingetragen in Ruhrort Blatt 6100 BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 21/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 9 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		1273(1137) Beeck Flur 40 Flurstück 62, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(1141) Beeck Flur 40 Flurstück 130, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(1250) Beeck Flur 40 Flurstück 134, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(1253) Beeck Flur 40 Flurstück 135, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1273(1254) Beeck Flur 5 Flurstück 289, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1291 Beeck Flur 5 Flurstück 300, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1293 Beeck Flur 41 Flurstück 31, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1297 Beeck Flur 41 Flurstück 32, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1298 Beeck Flur 41 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1300 Beeck Flur 41 Flurstück 35, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1301 Beeck Flur 41 Flurstück 36, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1302 Beeck Flur 41 Flurstück 38, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1304 Walsum Flur 35 Flurstück 471, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1305 Hamborn Flur 251 Flurstück 220, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1308 Hamborn Flur 251 Flurstück 226, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1309 Hamborn Flur 251 Flurstück 230, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1310 Beeck Flur 46 Flurstück 106, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1312

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 22/50

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 46 Flurstück 106, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1314 Beeck Flur 46 Flurstück 107, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1315 Beeck Flur 46 Flurstück 108, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1316 Beeck Flur 46 Flurstück 111, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1319 Beeck Flur 46 Flurstück 119, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1321 Hamborn Flur 254 Flurstück 86, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1322 Hamborn Flur 236 Flurstück 25, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1323 Hamborn Flur 282 Flurstück 129, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1328 Hamborn Flur 254 Flurstück 59, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1332 Hamborn Flur 245 Flurstück 19, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1333 Hamborn Flur 245 Flurstück 24, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1334 Hamborn Flur 245 Flurstück 33, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1335 Hamborn Flur 253 Flurstück 138, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1336 Hamborn Flur 253 Flurstück 142, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1337 Hamborn Flur 253 Flurstück 184, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1340 Hamborn Flur 254 Flurstück 61, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1341 Hamborn Flur 254 Flurstück 78, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1343 Walsum Flur 58 Flurstück 307, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 23/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 10 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nr. 1357 Walsum Flur 58 Flurstück 309, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1359 Beeck Flur 5 Flurstück 330, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1375 Beeck Flur 5 Flurstück 306, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1384 Beeck Flur 5 Flurstück 305, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1384 Meiderich Flur 25 Flurstück 254, z. Zt. eingetragen in Ham-born Blatt 6100 BV-Nr. 1387 Hamborn Flur 252 Flurstück 62, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1388 Hamborn Flur 251 Flurstück 266, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1389 Walsum Flur 58 Flurstück 10, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1398 Walsum Flur 58 Flurstück 11, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1399 Walsum Flur 58 Flurstück 29, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1400 Walsum Flur 35 Flurstück 472, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1401 Walsum Flur 35 Flurstück 566, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1402 Walsum Flur 35 Flurstück 300, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1403 Walsum Flur 35 Flurstück 482, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1404 Walsum Flur 35 Flurstück 498, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1405 Walsum Flur 35 Flurstück 542, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1411 Walsum Flur 35 Flurstück 481, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1412

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 24/50

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Walsum Flur 35 Flurstück 529, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1413 Walsum Flur 35 Flurstück 576, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1414 Walsum Flur 35 Flurstück 577, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1415 Walsum Flur 36 Flurstück 61, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1430 Walsum Flur 36 Flurstück 62, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1431 Walsum Flur 36 Flurstück 112, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1434 Hamborn Flur 243 Flurstück 31, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1458 Hamborn Flur 243 Flurstück 32, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1459 Hamborn Flur 243 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1461 Walsum Flur 58 Flurstück 316, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1465 Beeck Flur 4 Flurstück 385, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1470 Beeck Flur 4 Flurstück 386, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1470 Walsum Flur 58 Flurstück 5, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1473 Walsum Flur 58 Flurstück 6, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1474 Hamborn Flur 252 Flurstück 69, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1476 Hamborn Flur 252 Flurstück 71, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1478 Hamborn Flur 252 Flurstück 73, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1480 Beeck Flur 45 Flurstück 143, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 25/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 11 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		1485 Beeck Flur 5 Flurstück 438, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1486 Beeck Flur 4 Flurstück 387, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1488 Hamborn Flur 252 Flurstück 65, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1492 Hamborn Flur 252 Flurstück 66, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1493 Hamborn Flur 252 Flurstück 67, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1494 Beeck Flur 40 Flurstück 93, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1495 Beeck Flur 2 Flurstück 53, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1496 Beeck Flur 2 Flurstück 55, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1507 Hamborn Flur 236 Flurstück 31, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1509 Hamborn Flur 236 Flurstück 33, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1511 Hamborn Flur 236 Flurstück 35, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1513 Hamborn Flur 242 Flurstück 274, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1518 Hamborn Flur 245 Flurstück 44, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1524 Hamborn Flur 245 Flurstück 45, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1525 Hamborn Flur 245 Flurstück 46, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1527 Hamborn Flur 245 Flurstück 47, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1529 Hamborn Flur 245 Flurstück 51, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1536

Duisburg - Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 26/50

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Hamborn Flur 245 Flurstück 52, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1538 Beeck Flur 46 Flurstück 135, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1543 Beeck Flur 46 Flurstück 136, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1544 Beeck Flur 4 Flurstück 409, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1548 Hamborn Flur 242 Flurstück 278, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1553 Hamborn Flur 242 Flurstück 280, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1557 Walsum Flur 36 Flurstück 52, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1562 Walsum Flur 35 Flurstück 228, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1563 Walsum Flur 35 Flurstück 530, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1564 Walsum Flur 36 Flurstück 110, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1565 Walsum Flur 35 Flurstück 540, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1566 Hamborn Flur 255 Flurstück 26, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1567 Hamborn Flur 245 Flurstück 56, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1570 Hamborn Flur 245 Flurstück 57, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1571 Beeck Flur 49 Flurstück 146, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1579 Hamborn Flur 282 Flurstück 160, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1580 Beeck Flur 43 Flurstück 284, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1583 Hamborn Flur 282 Flurstück 168, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-

Duisburg - Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 27/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

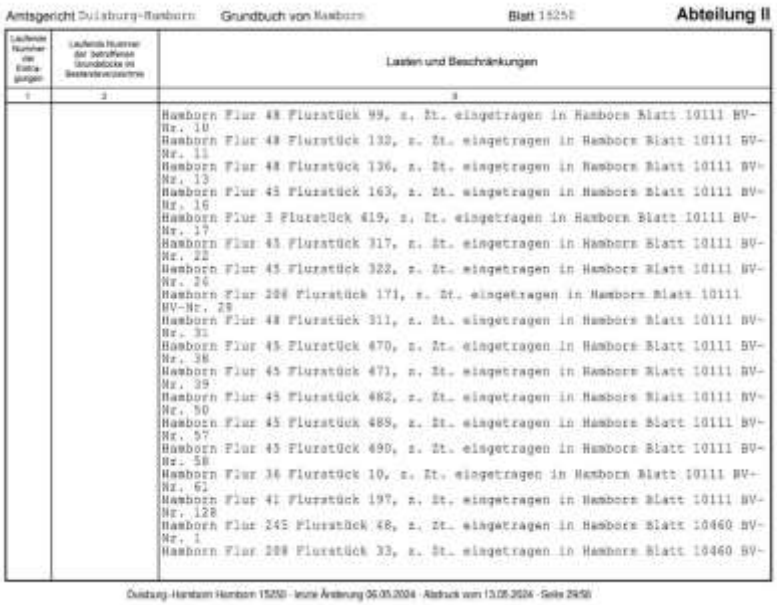
Seite 12 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nr. 1584 Hamborn Flur 242 Flurstück 293, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1590 Beeck Flur 5 Flurstück 310, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1304 tlw. Oberhausen Flur 43 Flurstück 159, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr.1584 Hamborn Flur 242 Flurstück 293, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6100 BV-Nr. 1596 Hamborn Flur 287 Flurstück 119, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 6530 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 236 Flurstück 32, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 9687 BV-Nr. 3 Hamborn Flur 236 Flurstück 6, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 9687 BV-Nr. 4 Hamborn Flur 236 Flurstück 30, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 9687 BV-Nr. 7 Hamborn Flur 236 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 9687 BV-Nr. 8 Hamborn Flur 236 Flurstück 19, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 9687 BV-Nr. 9 Hamborn Flur 236 Flurstück 29, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 9687 BV-Nr. 10 Hamborn Flur 282 Flurstück 158, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10088 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 36 Flurstück 9, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 2 Hamborn Flur 36 Flurstück 8, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 4 Hamborn Flur 47 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 7 Hamborn Flur 47 Flurstück 2, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 8 Hamborn Flur 44 Flurstück 154, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 9

Duisburg - Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 28/50



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Hamborn Flur 48 Flurstück 99, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 10 Hamborn Flur 48 Flurstück 132, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 11 Hamborn Flur 48 Flurstück 136, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 13 Hamborn Flur 45 Flurstück 163, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 16 Hamborn Flur 3 Flurstück 419, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 17 Hamborn Flur 45 Flurstück 317, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 22 Hamborn Flur 45 Flurstück 322, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 24 Hamborn Flur 286 Flurstück 171, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 28 Hamborn Flur 48 Flurstück 311, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 31 Hamborn Flur 45 Flurstück 470, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 38 Hamborn Flur 45 Flurstück 471, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 39 Hamborn Flur 45 Flurstück 482, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 50 Hamborn Flur 45 Flurstück 489, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 57 Hamborn Flur 45 Flurstück 490, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 58 Hamborn Flur 36 Flurstück 10, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 61 Hamborn Flur 41 Flurstück 197, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10111 BV-Nr. 128 Hamborn Flur 245 Flurstück 48, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 288 Flurstück 33, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-

Duisburg - Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 29/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 13 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nr. 2 Hamborn Flur 208 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 3 Hamborn Flur 208 Flurstück 35, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 4 Hamborn Flur 208 Flurstück 36, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 5 Hamborn Flur 208 Flurstück 38, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 6 Hamborn Flur 208 Flurstück 141, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 7 Hamborn Flur 208 Flurstück 37, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 8 Hamborn Flur 243 Flurstück 53, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 9 Hamborn Flur 208 Flurstück 259, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10460 BV-Nr. 12 Hamborn Flur 208 Flurstück 72, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 10543 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 208 Flurstück 228, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11216 BV-Nr. 2 Hamborn Flur 242 Flurstück 242, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11217 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 242 Flurstück 275, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11853 BV-Nr. 2 Hamborn Flur 242 Flurstück 277, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11853 BV-Nr. 3 Hamborn Flur 242 Flurstück 235, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 12128 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 242 Flurstück 279, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 12128 BV-Nr. 2 Hamborn Flur 242 Flurstück 239, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 12280 BV-Nr. 6 Hamborn Flur 208 Flurstück 232, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13103 BV-Nr. 1

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 30/50

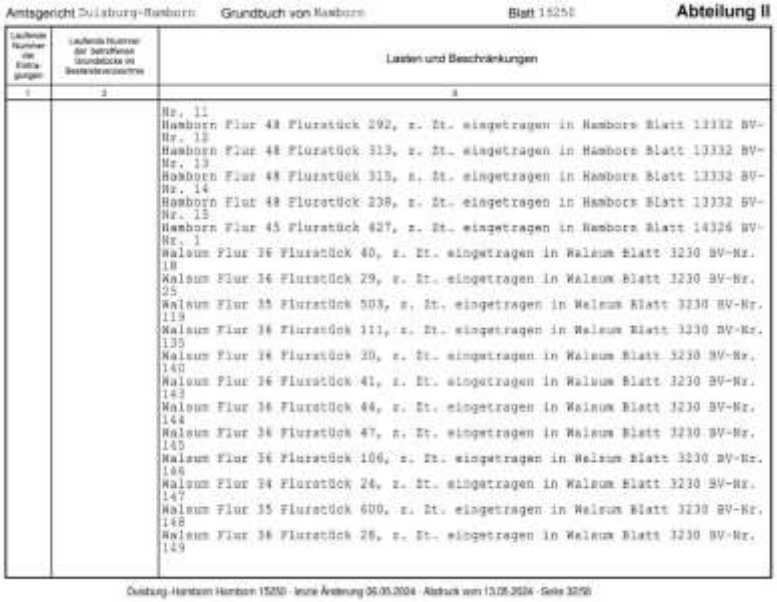
Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Hamborn Flur 236 Flurstück 26, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13104 BV-Nr. 2 Hamborn Flur 236 Flurstück 27, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13104 BV-Nr. 3 Hamborn Flur 236 Flurstück 28, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13104 BV-Nr. 4 Hamborn Flur 211 Flurstück 252, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13104 BV-Nr. 5 Hamborn Flur 48 Flurstück 309, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13106 BV-Nr. 2 Hamborn Flur 211 Flurstück 118, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13107 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 202 Flurstück 161, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13210 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 48 Flurstück 55, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 1 Hamborn Flur 48 Flurstück 17, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 2 Hamborn Flur 48 Flurstück 198, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 3 Hamborn Flur 48 Flurstück 199, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 4 Hamborn Flur 48 Flurstück 230, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 5 Hamborn Flur 48 Flurstück 235, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 6 Hamborn Flur 48 Flurstück 237, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 7 Hamborn Flur 48 Flurstück 240, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 8 Hamborn Flur 48 Flurstück 242, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 9 Hamborn Flur 48 Flurstück 289, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 10 Hamborn Flur 48 Flurstück 291, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 31/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

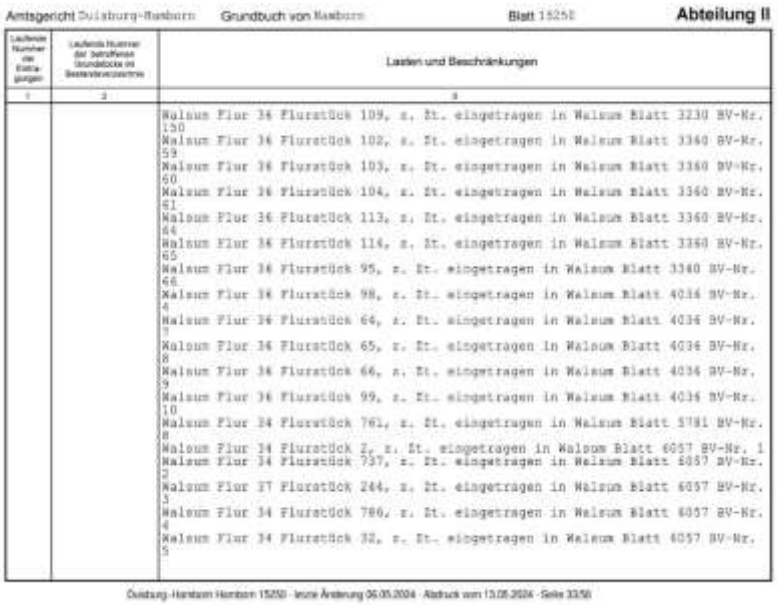
Seite 14 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nr. 11 Hamborn Flur 48 Flurstück 292, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 18 Hamborn Flur 48 Flurstück 313, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 19 Hamborn Flur 48 Flurstück 315, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 14 Hamborn Flur 48 Flurstück 238, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 13332 BV-Nr. 15 Hamborn Flur 45 Flurstück 627, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 14326 BV-Nr. 1 Walsum Flur 36 Flurstück 40, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 18 Walsum Flur 36 Flurstück 29, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 25 Walsum Flur 35 Flurstück 503, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 119 Walsum Flur 36 Flurstück 111, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 135 Walsum Flur 36 Flurstück 30, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 140 Walsum Flur 36 Flurstück 41, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 143 Walsum Flur 36 Flurstück 44, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 144 Walsum Flur 36 Flurstück 47, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 145 Walsum Flur 36 Flurstück 106, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 146 Walsum Flur 34 Flurstück 24, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 147 Walsum Flur 35 Flurstück 600, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 148 Walsum Flur 36 Flurstück 28, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 149

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 32/50



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Walsum Flur 36 Flurstück 109, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3230 BV-Nr. 150 Walsum Flur 36 Flurstück 102, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3360 BV-Nr. 59 Walsum Flur 36 Flurstück 103, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3360 BV-Nr. 60 Walsum Flur 36 Flurstück 104, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3360 BV-Nr. 61 Walsum Flur 36 Flurstück 113, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3360 BV-Nr. 64 Walsum Flur 36 Flurstück 114, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3360 BV-Nr. 65 Walsum Flur 36 Flurstück 95, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3360 BV-Nr. 66 Walsum Flur 36 Flurstück 98, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 4036 BV-Nr. 4 Walsum Flur 36 Flurstück 64, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 4036 BV-Nr. 7 Walsum Flur 36 Flurstück 65, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 4036 BV-Nr. 8 Walsum Flur 36 Flurstück 66, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 4036 BV-Nr. 9 Walsum Flur 36 Flurstück 99, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 4036 BV-Nr. 10 Walsum Flur 34 Flurstück 761, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 5781 BV-Nr. 8 Walsum Flur 34 Flurstück 2, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 1 Walsum Flur 34 Flurstück 737, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 2 Walsum Flur 27 Flurstück 244, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 3 Walsum Flur 34 Flurstück 780, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 4 Walsum Flur 34 Flurstück 32, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 5

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 33/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 15 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Walsum Flur 34 Flurstück 30, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 6 Walsum Flur 34 Flurstück 31, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 7 Walsum Flur 34 Flurstück 38, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 8 Walsum Flur 34 Flurstück 35, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 9 Walsum Flur 34 Flurstück 37, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 10 Walsum Flur 34 Flurstück 36, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 6057 BV-Nr. 11 Walsum Flur 58 Flurstück 41, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8444 BV-Nr. 1 Walsum Flur 58 Flurstück 308, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8444 BV-Nr. 2 Walsum Flur 58 Flurstück 42, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8444 BV-Nr. 3 Walsum Flur 35 Flurstück 409, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 4 Walsum Flur 35 Flurstück 410, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 5 Walsum Flur 35 Flurstück 411, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 6 Walsum Flur 35 Flurstück 412, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 7 Walsum Flur 35 Flurstück 445, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 10 Walsum Flur 35 Flurstück 565, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 16 Walsum Flur 34 Flurstück 33, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 23 Walsum Flur 34 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 40 Walsum Flur 34 Flurstück 64, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 34/50

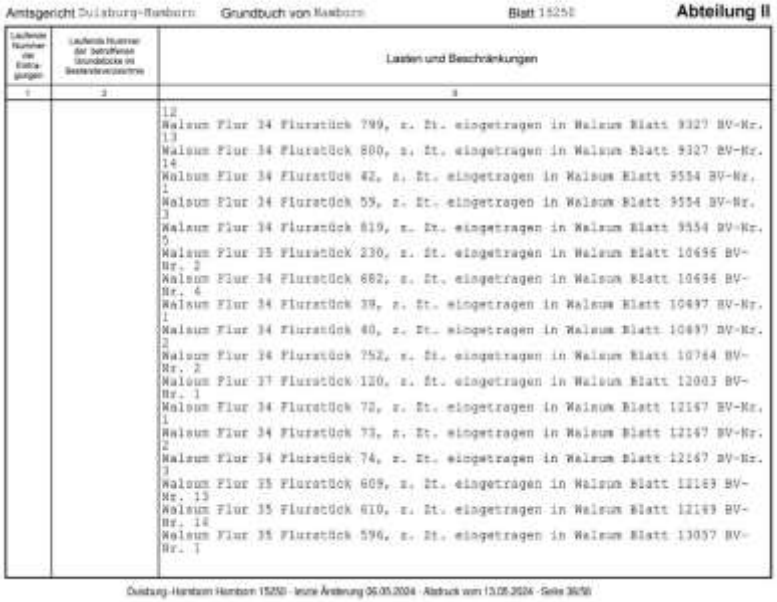
Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		46 Walsum Flur 34 Flurstück 63, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 47 Walsum Flur 34 Flurstück 62, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 48 Walsum Flur 34 Flurstück 779, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 49 Walsum Flur 34 Flurstück 794, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 50 Walsum Flur 34 Flurstück 812, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 261 Walsum Flur 34 Flurstück 817, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8480 BV-Nr. 264 Walsum Flur 36 Flurstück 89, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8634 BV-Nr. 1 Walsum Flur 37 Flurstück 243, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8634 BV-Nr. 2 Walsum Flur 34 Flurstück 811, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 8634 BV-Nr. 10 Walsum Flur 35 Flurstück 5, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 1 Walsum Flur 35 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 2 Walsum Flur 35 Flurstück 2, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 3 Walsum Flur 35 Flurstück 498, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 4 Walsum Flur 35 Flurstück 499, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 5 Walsum Flur 34 Flurstück 777, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 6 Walsum Flur 35 Flurstück 244, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 7 Walsum Flur 35 Flurstück 243, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 8 Walsum Flur 35 Flurstück 595, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 11 Walsum Flur 35 Flurstück 597, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 35/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

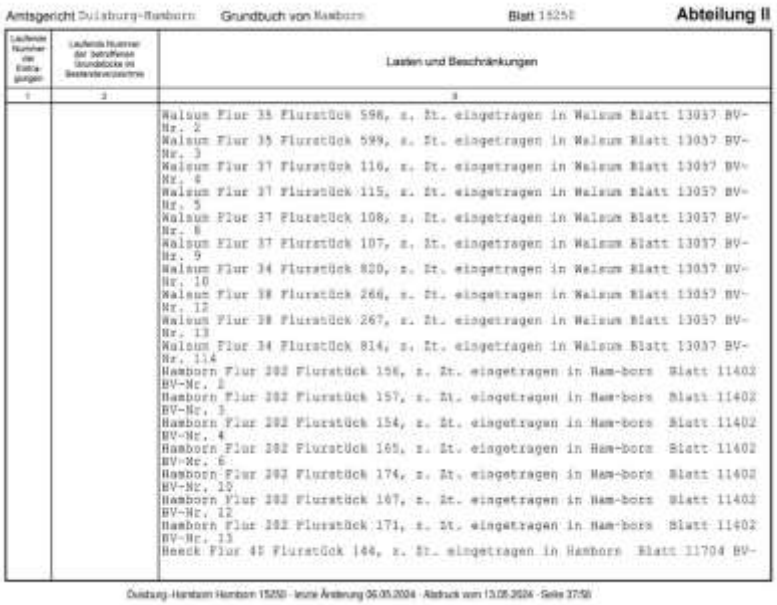
Seite 16 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		12 Walsum Flur 34 Flurstück 799, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 13 Walsum Flur 34 Flurstück 800, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9327 BV-Nr. 14 Walsum Flur 34 Flurstück 42, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9554 BV-Nr. 1 Walsum Flur 34 Flurstück 59, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9554 BV-Nr. 3 Walsum Flur 34 Flurstück 819, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9554 BV-Nr. 5 Walsum Flur 35 Flurstück 230, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 10696 BV-Nr. 2 Walsum Flur 34 Flurstück 682, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 10696 BV-Nr. 4 Walsum Flur 34 Flurstück 39, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 10697 BV-Nr. 1 Walsum Flur 34 Flurstück 40, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 10697 BV-Nr. 2 Walsum Flur 34 Flurstück 752, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 10764 BV-Nr. 2 Walsum Flur 37 Flurstück 120, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 12003 BV-Nr. 1 Walsum Flur 34 Flurstück 72, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 12167 BV-Nr. 1 Walsum Flur 34 Flurstück 73, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 12167 BV-Nr. 2 Walsum Flur 34 Flurstück 74, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 12167 BV-Nr. 3 Walsum Flur 35 Flurstück 609, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 12169 BV-Nr. 13 Walsum Flur 35 Flurstück 610, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 12169 BV-Nr. 14 Walsum Flur 35 Flurstück 596, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 1

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 36/50



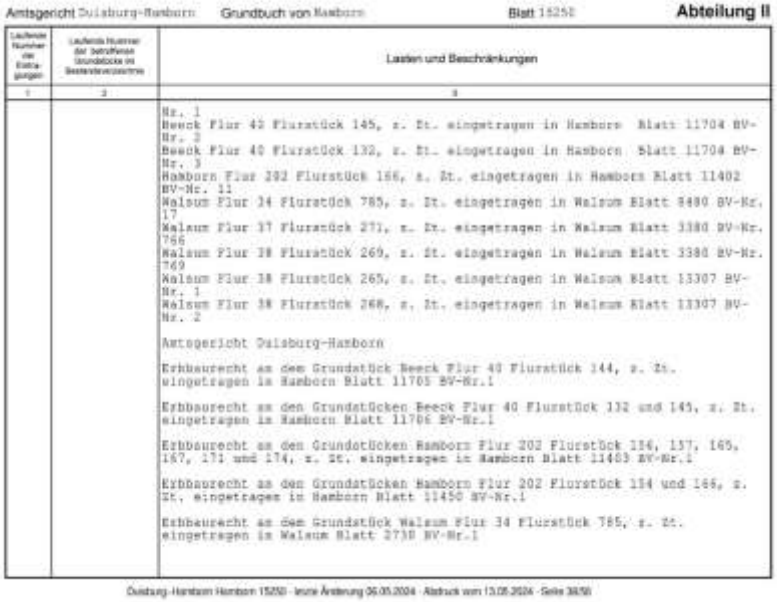
Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Walsum Flur 35 Flurstück 596, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 2 Walsum Flur 35 Flurstück 599, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 3 Walsum Flur 37 Flurstück 116, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 4 Walsum Flur 37 Flurstück 115, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 5 Walsum Flur 37 Flurstück 108, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 8 Walsum Flur 37 Flurstück 107, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 9 Walsum Flur 34 Flurstück 820, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 10 Walsum Flur 38 Flurstück 266, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 12 Walsum Flur 38 Flurstück 267, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 13 Walsum Flur 34 Flurstück 814, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13057 BV-Nr. 114 Hamborn Flur 282 Flurstück 156, z. Zt. eingetragen in Ham-born Blatt 11402 BV-Nr. 2 Hamborn Flur 282 Flurstück 157, z. Zt. eingetragen in Ham-born Blatt 11402 BV-Nr. 3 Hamborn Flur 282 Flurstück 154, z. Zt. eingetragen in Ham-born Blatt 11402 BV-Nr. 4 Hamborn Flur 282 Flurstück 165, z. Zt. eingetragen in Ham-born Blatt 11402 BV-Nr. 6 Hamborn Flur 282 Flurstück 174, z. Zt. eingetragen in Ham-born Blatt 11402 BV-Nr. 10 Hamborn Flur 282 Flurstück 167, z. Zt. eingetragen in Ham-born Blatt 11402 BV-Nr. 12 Hamborn Flur 282 Flurstück 171, z. Zt. eingetragen in Ham-born Blatt 11402 BV-Nr. 13 Beeck Flur 45 Flurstück 144, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11704 BV-

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 37/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

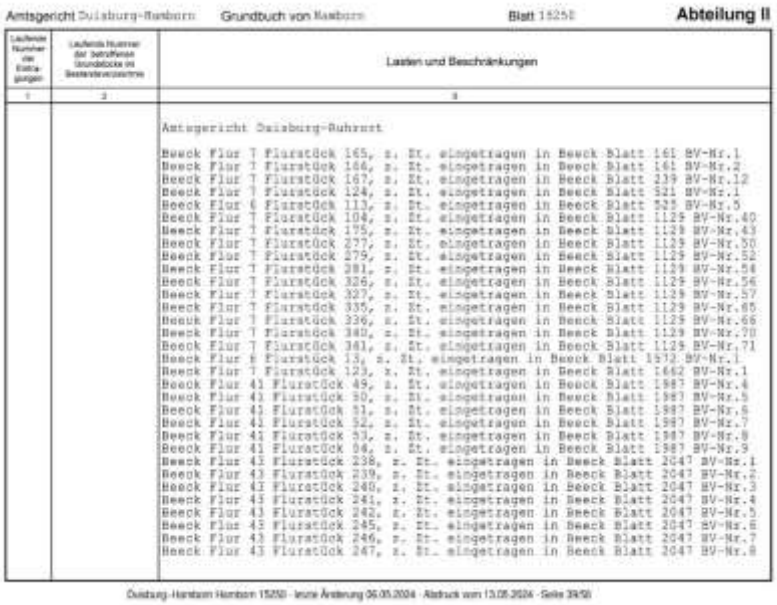
Seite 17 von 24



Amtsgericht Duisburg-Hamborn Grundbuch von Hamborn Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Nr. 1 Beeck Flur 40 Flurstück 145, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11704 BV-Nr. 2 Beeck Flur 40 Flurstück 132, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11704 BV-Nr. 3 Hamborn Flur 202 Flurstück 166, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11402 BV-Nr. 11 Walsum Flur 34 Flurstück 785, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 9480 BV-Nr. 17 Walsum Flur 37 Flurstück 271, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3380 BV-Nr. 766 Walsum Flur 38 Flurstück 269, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 3380 BV-Nr. 769 Walsum Flur 38 Flurstück 265, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13307 BV-Nr. 1 Walsum Flur 38 Flurstück 268, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 13307 BV-Nr. 2 Amtsgericht Duisburg-Hamborn Erbbaurecht an dem Grundstück Beeck Flur 40 Flurstück 144, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11705 BV-Nr.1 Erbbaurecht an den Grundstücken Beeck Flur 40 Flurstück 132 und 145, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11706 BV-Nr.1 Erbbaurecht an den Grundstücken Hamborn Flur 202 Flurstück 156, 157, 165, 167, 171 und 174, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11403 BV-Nr.1 Erbbaurecht an den Grundstücken Hamborn Flur 202 Flurstück 154 und 166, z. Zt. eingetragen in Hamborn Blatt 11450 BV-Nr.1 Erbbaurecht an dem Grundstück Walsum Flur 34 Flurstück 785, z. Zt. eingetragen in Walsum Blatt 2730 BV-Nr.1

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.05.2024 - Seite 36/50



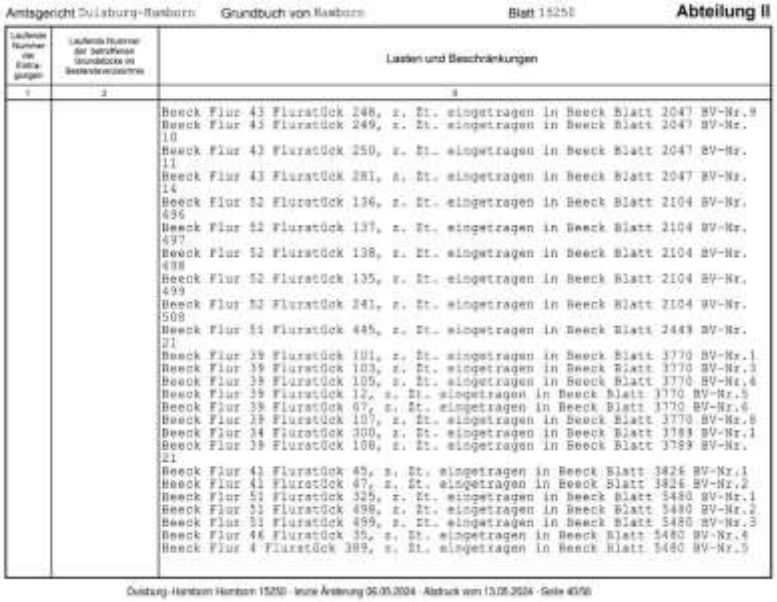
Amtsgericht Duisburg-Hamborn Grundbuch von Hamborn Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Beeck Flur 7 Flurstück 165, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 161 BV-Nr.1 Beeck Flur 7 Flurstück 166, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 161 BV-Nr.2 Beeck Flur 7 Flurstück 167, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 239 BV-Nr.12 Beeck Flur 7 Flurstück 124, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 521 BV-Nr.1 Beeck Flur 6 Flurstück 113, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 535 BV-Nr.5 Beeck Flur 7 Flurstück 104, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.40 Beeck Flur 7 Flurstück 175, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.43 Beeck Flur 7 Flurstück 277, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.50 Beeck Flur 7 Flurstück 279, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.52 Beeck Flur 7 Flurstück 281, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.54 Beeck Flur 7 Flurstück 326, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.56 Beeck Flur 7 Flurstück 327, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.57 Beeck Flur 7 Flurstück 335, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.65 Beeck Flur 7 Flurstück 336, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.66 Beeck Flur 7 Flurstück 340, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.70 Beeck Flur 7 Flurstück 341, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1129 BV-Nr.71 Beeck Flur 6 Flurstück 13, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1572 BV-Nr.1 Beeck Flur 7 Flurstück 123, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1662 BV-Nr.1 Beeck Flur 41 Flurstück 49, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1987 BV-Nr.4 Beeck Flur 41 Flurstück 50, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1987 BV-Nr.5 Beeck Flur 41 Flurstück 51, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1987 BV-Nr.6 Beeck Flur 41 Flurstück 52, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1987 BV-Nr.7 Beeck Flur 41 Flurstück 53, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1987 BV-Nr.8 Beeck Flur 41 Flurstück 54, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 1987 BV-Nr.9 Beeck Flur 43 Flurstück 238, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.1 Beeck Flur 43 Flurstück 239, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.2 Beeck Flur 43 Flurstück 240, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.3 Beeck Flur 43 Flurstück 241, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.4 Beeck Flur 43 Flurstück 242, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.5 Beeck Flur 43 Flurstück 245, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.6 Beeck Flur 43 Flurstück 246, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.7 Beeck Flur 43 Flurstück 247, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.8

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.05.2024 - Seite 39/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

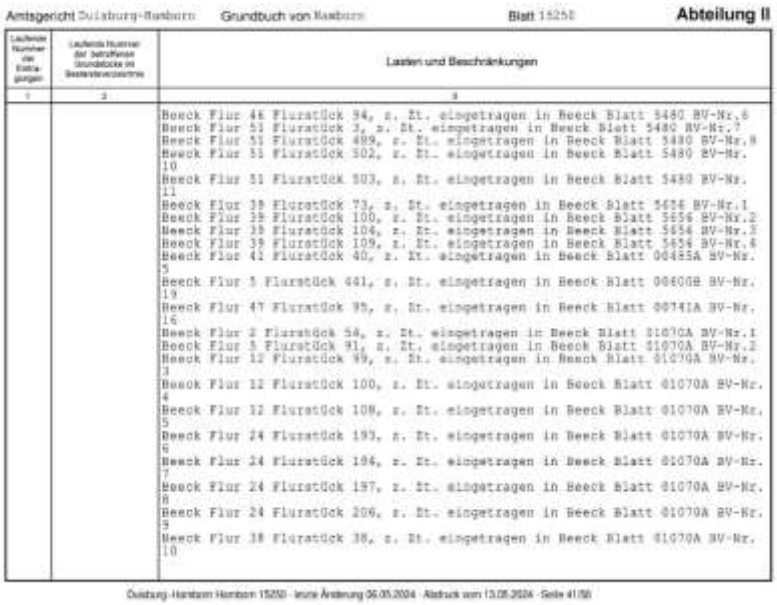
Seite 18 von 24



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 43 Flurstück 248, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr.9 Beeck Flur 43 Flurstück 249, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr. 10 Beeck Flur 43 Flurstück 250, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr. 11 Beeck Flur 43 Flurstück 281, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2047 BV-Nr. 14 Beeck Flur 52 Flurstück 136, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2104 BV-Nr. 496 Beeck Flur 52 Flurstück 137, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2104 BV-Nr. 497 Beeck Flur 52 Flurstück 138, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2104 BV-Nr. 498 Beeck Flur 52 Flurstück 135, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2104 BV-Nr. 499 Beeck Flur 52 Flurstück 241, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2104 BV-Nr. 508 Beeck Flur 51 Flurstück 445, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 2449 BV-Nr. 21 Beeck Flur 39 Flurstück 101, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3770 BV-Nr.1 Beeck Flur 39 Flurstück 103, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3770 BV-Nr.3 Beeck Flur 39 Flurstück 105, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3770 BV-Nr.4 Beeck Flur 39 Flurstück 12, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3770 BV-Nr.5 Beeck Flur 39 Flurstück 67, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3770 BV-Nr.6 Beeck Flur 39 Flurstück 107, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3770 BV-Nr.8 Beeck Flur 34 Flurstück 300, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3789 BV-Nr.1 Beeck Flur 39 Flurstück 108, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3789 BV-Nr. 21 Beeck Flur 41 Flurstück 45, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3826 BV-Nr.1 Beeck Flur 41 Flurstück 47, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 3826 BV-Nr.2 Beeck Flur 51 Flurstück 325, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr.1 Beeck Flur 51 Flurstück 498, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr.2 Beeck Flur 51 Flurstück 499, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr.3 Beeck Flur 46 Flurstück 35, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr.4 Beeck Flur 4 Flurstück 389, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr.5

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.05.2024 - Seite 40/58



Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 46 Flurstück 94, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr.6 Beeck Flur 51 Flurstück 3, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr.7 Beeck Flur 51 Flurstück 489, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr.8 Beeck Flur 51 Flurstück 502, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr. 10 Beeck Flur 51 Flurstück 503, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5480 BV-Nr. 11 Beeck Flur 39 Flurstück 73, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5656 BV-Nr.1 Beeck Flur 39 Flurstück 100, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5656 BV-Nr.2 Beeck Flur 39 Flurstück 104, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5656 BV-Nr.3 Beeck Flur 39 Flurstück 109, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 5656 BV-Nr.4 Beeck Flur 41 Flurstück 40, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 00485A BV-Nr. 5 Beeck Flur 5 Flurstück 441, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 00600B BV-Nr. 19 Beeck Flur 47 Flurstück 95, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 00741A BV-Nr. 16 Beeck Flur 2 Flurstück 54, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr.1 Beeck Flur 5 Flurstück 91, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr.2 Beeck Flur 12 Flurstück 99, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 3 Beeck Flur 12 Flurstück 100, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 4 Beeck Flur 12 Flurstück 108, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 5 Beeck Flur 24 Flurstück 193, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 6 Beeck Flur 24 Flurstück 196, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 7 Beeck Flur 24 Flurstück 197, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 8 Beeck Flur 24 Flurstück 206, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 9 Beeck Flur 38 Flurstück 38, z. Bl. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 10

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.05.2024 - Seite 41/58

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 19 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 24 Flurstück 209, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 11 Beeck Flur 38 Flurstück 80, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 12 Beeck Flur 9 Flurstück 244, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 13 Beeck Flur 24 Flurstück 267, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 14 Beeck Flur 24 Flurstück 269, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 15 Beeck Flur 5 Flurstück 62, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 16 Beeck Flur 5 Flurstück 63, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 17 Beeck Flur 24 Flurstück 277, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 19 Beeck Flur 38 Flurstück 56, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 20 Beeck Flur 51 Flurstück 190, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 21 Beeck Flur 51 Flurstück 191, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 22 Beeck Flur 53 Flurstück 160, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 24 Beeck Flur 53 Flurstück 67, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 25 Beeck Flur 53 Flurstück 79, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 28 Beeck Flur 53 Flurstück 171, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 29 Beeck Flur 52 Flurstück 139, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 32 Beeck Flur 52 Flurstück 141, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 33 Beeck Flur 52 Flurstück 147, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 42/50

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		34 Beeck Flur 52 Flurstück 225, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 36 Beeck Flur 52 Flurstück 227, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 37 Beeck Flur 53 Flurstück 161, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 38 Beeck Flur 53 Flurstück 162, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 39 Beeck Flur 53 Flurstück 85, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 40 Beeck Flur 51 Flurstück 381, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 41 Beeck Flur 51 Flurstück 384, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 42 Beeck Flur 51 Flurstück 385, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 43 Beeck Flur 51 Flurstück 386, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 44 Beeck Flur 51 Flurstück 388, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 45 Beeck Flur 51 Flurstück 390, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 46 Beeck Flur 47 Flurstück 150, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 47 Beeck Flur 38 Flurstück 94, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 48 Beeck Flur 5 Flurstück 390, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 49 Beeck Flur 5 Flurstück 397, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 50 Beeck Flur 5 Flurstück 399, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 51 Beeck Flur 5 Flurstück 401, z. Bt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 52

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 43/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 20 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 5 Flurstück 403, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 53 Beeck Flur 24 Flurstück 305, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 54 Beeck Flur 24 Flurstück 307, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 55 Beeck Flur 24 Flurstück 308, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 56 Beeck Flur 24 Flurstück 309, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 57 Beeck Flur 24 Flurstück 310, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 58 Beeck Flur 5 Flurstück 433, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 59 Beeck Flur 32 Flurstück 266, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 60 Beeck Flur 38 Flurstück 95, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 61 Beeck Flur 5 Flurstück 460, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 62 Beeck Flur 5 Flurstück 668 z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 62 Beeck Flur 5 Flurstück 462, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 63 Beeck Flur 22 Flurstück 38, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 64 Beeck Flur 5 Flurstück 37, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 65 Beeck Flur 4 Flurstück 308, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 66 Beeck Flur 12 Flurstück 265, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 67 Beeck Flur 12 Flurstück 266, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 68 Beeck Flur 5 Flurstück 325, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 44/50

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		69 Beeck Flur 5 Flurstück 335, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 70 Beeck Flur 8 Flurstück 63, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 71 Beeck Flur 8 Flurstück 65, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 72 Beeck Flur 46 Flurstück 62, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 73 Beeck Flur 41 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 74 Beeck Flur 41 Flurstück 2, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 75 Beeck Flur 47 Flurstück 16, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 76 Beeck Flur 48 Flurstück 87, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 77 Beeck Flur 47 Flurstück 7, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 78 Beeck Flur 47 Flurstück 135, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 79 Beeck Flur 43 Flurstück 244, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 81 Beeck Flur 43 Flurstück 251, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 82 Beeck Flur 43 Flurstück 252, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 83 Beeck Flur 47 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 84 Beeck Flur 47 Flurstück 148, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 86 Beeck Flur 4 Flurstück 362, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 88 Beeck Flur 47 Flurstück 165, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 89

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 45/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 21 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 47 Flurstück 166, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 89 Beeck Flur 43 Flurstück 279, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 90 Beeck Flur 5 Flurstück 386, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 91 Beeck Flur 5 Flurstück 388, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 95 Beeck Flur 5 Flurstück 458, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 96 Beeck Flur 4 Flurstück 402, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 97 Beeck Flur 4 Flurstück 404, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 98 Beeck Flur 4 Flurstück 399, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 100 Beeck Flur 4 Flurstück 401, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 101 Beeck Flur 4 Flurstück 407, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 102 Beeck Flur 51 Flurstück 496, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 104 Beeck Flur 51 Flurstück 497, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 104 Beeck Flur 53 Flurstück 69, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 105 Beeck Flur 4 Flurstück 360, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 106 Beeck Flur 52 Flurstück 396, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 109 Beeck Flur 52 Flurstück 398, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 111 Beeck Flur 47 Flurstück 133, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr. 112 Beeck Flur 4 Flurstück 408, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01070A BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 46/50

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		113 Beeck Flur 7 Flurstück 209, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01076B BV-Nr. 1 Beeck Flur 41 Flurstück 46, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01076B BV-Nr. 7 Beeck Flur 41 Flurstück 48, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01076B BV-Nr. 9 Beeck Flur 12 Flurstück 251, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 42 Beeck Flur 12 Flurstück 261, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 43 Beeck Flur 12 Flurstück 262, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 44 Beeck Flur 12 Flurstück 291, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 50 Beeck Flur 12 Flurstück 119, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 58 Beeck Flur 12 Flurstück 277, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 63 Beeck Flur 12 Flurstück 279, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 64 Beeck Flur 12 Flurstück 295, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 67 Beeck Flur 12 Flurstück 297, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 69 Beeck Flur 12 Flurstück 299, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 71 Beeck Flur 12 Flurstück 18, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01184A BV-Nr. 86 Beeck Flur 41 Flurstück 22, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 3 Beeck Flur 41 Flurstück 24, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 4 Beeck Flur 6 Flurstück 9, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.5 Beeck Flur 6 Flurstück 10, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.6

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 47/50

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 22 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Beeck Flur 6 Flurstück 11, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.7 Beeck Flur 6 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.8 Beeck Flur 6 Flurstück 14, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.9 Beeck Flur 6 Flurstück 111, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 10 Beeck Flur 7 Flurstück 1, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.11 Beeck Flur 7 Flurstück 2, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.12 Beeck Flur 7 Flurstück 4, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.13 Beeck Flur 7 Flurstück 5, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.14 Beeck Flur 7 Flurstück 6, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.15 Beeck Flur 7 Flurstück 8, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.16 Beeck Flur 7 Flurstück 9, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.17 Beeck Flur 7 Flurstück 10, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 18 Beeck Flur 7 Flurstück 11, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 19 Beeck Flur 7 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 20 Beeck Flur 7 Flurstück 13, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 21 Beeck Flur 7 Flurstück 115, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 22 Beeck Flur 7 Flurstück 116, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 23 Beeck Flur 7 Flurstück 117, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 24 Beeck Flur 7 Flurstück 118, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 25 Beeck Flur 7 Flurstück 119, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 26 Beeck Flur 7 Flurstück 120, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 27 Beeck Flur 7 Flurstück 121, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 28 Beeck Flur 7 Flurstück 122, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15250 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		29 Beeck Flur 36 Flurstück 308, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 30 Beeck Flur 36 Flurstück 311, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 31 Beeck Flur 4 Flurstück 400, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 36 Beeck Flur 4 Flurstück 403, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 37 Beeck Flur 4 Flurstück 406, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 39 Beeck Flur 7 Flurstück 113, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 40 Beeck Flur 7 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr.41 Beeck Flur 41 Flurstück 25, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 42 Beeck Flur 41 Flurstück 26, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 43 Beeck Flur 4 Flurstück 405, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 44 Beeck Flur 4 Flurstück 392, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 45 Beeck Flur 4 Flurstück 392, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 46 Beeck Flur 4 Flurstück 395, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 47 Beeck Flur 4 Flurstück 394, z. Zt. eingetragen in Beeck Blatt 01753A BV-Nr. 48 Meiderich Flur 25 Flurstück 166, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1017 BV-Nr. 10 Meiderich Flur 32 Flurstück 35, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1255 BV-Nr. 66 Meiderich Flur 40 Flurstück 34, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1255 BV-Nr. 77 Meiderich Flur 32 Flurstück 25, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1255

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 23 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		BV-Nr. 84 Meiderich Flur 40 Flurstück 29, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1255 BV-Nr. 86 Meiderich Flur 31 Flurstück 291, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1255 BV-Nr. 91 Meiderich Flur 37 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Meide-rich Blatt 1256 BV-Nr. 3 Meiderich Flur 40 Flurstück 20, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 4 Meiderich Flur 25 Flurstück 257, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 13 Meiderich Flur 20 Flurstück 80, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 14 Meiderich Flur 20 Flurstück 81, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 15 Meiderich Flur 28 Flurstück 26, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 16 Meiderich Flur 28 Flurstück 24, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 17 Meiderich Flur 8 Flurstück 60, z. Zt. eingetragen in Meide-rich Blatt 1256 BV-Nr. 19 Meiderich Flur 104 Flurstück 38, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 20 Meiderich Flur 104 Flurstück 37, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 21 Meiderich Flur 104 Flurstück 93, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 22 Meiderich Flur 104 Flurstück 109, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 23 Meiderich Flur 104 Flurstück 99, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 24 Meiderich Flur 104 Flurstück 119, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 25 Meiderich Flur 104 Flurstück 137, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 26

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 50/58

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15251 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Meiderich Flur 104 Flurstück 138, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 27 Meiderich Flur 8 Flurstück 2, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 28 Meiderich Flur 8 Flurstück 3, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 29 Meiderich Flur 104 Flurstück 26, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 30 Meiderich Flur 104 Flurstück 59, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 39 Meiderich Flur 104 Flurstück 70, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 45 Meiderich Flur 104 Flurstück 71, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 46 Meiderich Flur 104 Flurstück 73, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1256 BV-Nr. 47 Meiderich Flur 65 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1261 BV-Nr. 29 Meiderich Flur 65 Flurstück 43, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1261 BV-Nr. 30 Meiderich Flur 65 Flurstück 44, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1261 BV-Nr. 33 Meiderich Flur 65 Flurstück 45, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 1261 BV-Nr. 34 Meiderich Flur 27 Flurstück 27, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 5373 BV-Nr. 1 Meiderich Flur 27 Flurstück 104, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 9013 BV-Nr. 1 Meiderich Flur 27 Flurstück 105, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 9013 BV-Nr. 2 Meiderich Flur 27 Flurstück 110, z. Zt. eingetragen in Meiderich Blatt 9014 BV-Nr. 1 Beeck Flur 39 Flurstück 90, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 500 BV-Nr. 17 Ruhrort Flur 71Flurstück 58, z. Zt. eingetragen in Ruhrort Blatt 600 BV-Nr.

Duisburg-Hamborn Hamborn 15250 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 51/58

Anlage 9: Abteilung II des Grundbuchs

Seite 24 von 24

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Ruhrort Blatt 15252 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		2569 Amtsgericht Oberhausen Oberhausen Flur 44 Flurstück 73, z. Zt. eingetragen in Oberhausen Blatt 3787 BV-Nr. 7 Oberhausen Flur 44 Flurstück 12, z. Zt. eingetragen in Oberhausen Blatt 3879 BV-Nr. 3 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 21.06.2011 (UR.Nr. 245/2011, Notar Andreas Otto, Hattrop). Eingetragen am 17.12.2012. Vorstehendes Recht ist mit den belasteten Grundstücken von Ruhrort Blatt 15839 hierher übertragen am 16.01.2014. Hansen
2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18	Verbot der Verfügung gem. § 84 Abs.1 Nr.3, 264 KAGB ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verwahrstelle Assevandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Erlangen . Aufgrund Bewilligung vom 22.12.2016 (Dr.Nr. C 3092/15, Notar Christian Braun, Erlangen) eingetragen am 01.02.2018. Masanneck
3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18	Auflassungsvormerkung für die Union Investment Institutional Property GmbH, Hamburg. - Amtsgericht Hamburg, HRB 114933 -. Bezug: Bewilligung vom 10.10.2017 (UR-Nr. B 1587/2017, Notar Dr. Erik Bettin, Berlin). Eingetragen am 28.11.2017. Hansen

Duisburg-Hamborn Hamborn 15252 - letzte Änderung 06.05.2024 - Abdruck vom 13.08.2024 - Seite 52/58