

# 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: 1. Dezember 2022  
Az.: 105 K 005-22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13286** eingetragenen **3.838/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Shopping-Center, Hotel, Büroflächen und Wohnungen** bebauten Grundstück in **47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65**, verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen** gelegen im **3. Untergeschoss (Plan Nr. 1), 2. Untergeschoss (Plan Nr. 2), 1. Untergeschoss (Plan Nr. 3), Erdgeschoss (Plan Nr. 4), 1. Obergeschoss (Plan Nr. 5), Zwischengeschoss (Plan Nr. 6), 2. Obergeschoss (Plan Nr. 7), Nr. II des Aufteilungsplans, (blau umrandet)**. Es sind **Sondernutzungsrechte vereinbart**.



**Der Verkehrswert des Teileigentums** wird zum Stichtag  
09.08.2022 ermittelt mit rd.

**2.150.000 €.**

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**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	WEG-Verwalter .....	7
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	8
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage .....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
2.1.3	Marktübersicht zum Einzelhandel in der Duisburger Innenstadt .....	11
2.1.4	Marktkennziffern im Überblick .....	12
2.1.5	Beurteilung und Entwicklung der Mikrolage.....	14
2.2	Gestalt und Form .....	15
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	15
2.4	Privatrechtliche Situation.....	17
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	19
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	19
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	20
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	20
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	20
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	21
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	21
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>22</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	22
3.2	Sondereigentum.....	22
3.2.1	Baujahr, Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	22
3.3	Bauschäden und Baumängel am Teileigentum .....	22
3.4	Allgemeine Beurteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums.....	23
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	23
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>25</b>
4.1	Festlegung der unterstellten Nachfolgenutzung.....	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	25
4.2.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25

---

4.2.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	25
<b>4.2.2.1</b>	<b>Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks</b> .....	<b>26</b>
4.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	28
4.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums .....	30
4.5	Ertragswertermittlung .....	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
<b>4.5.2</b>	<b>Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe</b> .....	<b>31</b>
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	34
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	36
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur</b> .....	<b>42</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	42
6.2	Wertermittlungsliteratur .....	42
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>43</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum, bestehend überwiegend aus Einzelhandelsflächen und Tiefgarage, in einem mittelgroßen Wohn- und Geschäftskomplex, der Einzelhandels- und Büroflächen, eine Tiefgarage, ein Hotel und Wohnungen umfasst  Innerhalb des Averdunkzentrums bestehen mehrere Eigentümergemeinschaften.
Objektadresse:	Landfermannstraße 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65 47051 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Duisburg, Blatt 13286, lfd. Nr. 1  Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 13285 bis 13511) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters; diese kann durch eine 2/3 Mehrheit der Wohnungs- und Teileigentümer ersetzt werden. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.
Katasterangaben:	Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 (10.676 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg  Auftrag vom 22.06.2022 (Datum des Auftragseingangs)
Eigentümer:	xxxxx

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungstichtag:	09.08.2022 (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: 09.08.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tag der Ortsbesichtigung: 09.08.2022

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren aufgrund laufender Geschäftstätigkeit stark eingeschränkt. Die Besichtigung beschränkte sich im Wesentlichen auf Teile des gegenständliche Teileigentums. Zum Stichtag wurden mieterseits (BZD Gesellschaft für Transfusionsmedizin Duisburg mbH) Umbaumaßnahmen durchgeführt, die noch nicht abgeschlossen waren.

#### Hinweis

*Die Bewertung erfolgt teilweise nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen.*

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

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr xxxx (Objektmanager)  
Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Durch das **Gericht** wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Duisburg, Blatt 13286 vom 02.03.2022**

Von den **Zwangsvollstreckungsschuldnern** wurden folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

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

Durch die **WEG-Verwaltung** wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Diverse **Objektunterlagen** (Hausgeld und Instandhaltungsrücklage, Mietaufstellung, Flächenangaben, Angaben zu den Laufzeiten der Mietverträge, auszugsweise Mietverträge, Gutachten über notwendige Betonsanierungen in der Tiefgarage) in digitaler Form (28 Dateien mit 203 Seiten Umfang)

Vom **Sachverständigen** wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte TIM-online** im Maßstab 1:1000 vom 24.11.2022
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022**, ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>
- © **AGVGA NRW e.V. NRW**, ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))
- **Amtliche Informationen** zum Immobilienmarkt (**Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW**)
- **Grundstücksmarktbericht 2022** (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2021) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Duisburg Immobilienmarkt 2022** Halbjahresbericht, Duisburg Business & Innovation
- **Vorgutachten** des Unterzeichners vom 07.03.2017 (105 K 110-15)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die xxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

#### 1.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter:

Xxx  
Xxx  
Xxx

Die WEG-Verwaltung ist gleichzeitig mit der Sondereigentumsverwaltung beauftragt.

## 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 08.06.2022 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Innerhalb des Teileigentums werden mehrere Gewerbebetriebe geführt (Namen der Mieter gehen dem Gericht mit gesondertem Schreiben zu).
- b) Zubehör oder gewerbliches Inventar i. S. d. §§ 97, 98 BGB waren für den Unterzeichner nicht erkennbar.
- c) Es bestehen Schäden sowohl am Gemeinschaftseigentum als auch am Sondereigentum (insbesondere in der Tiefgarage), wobei Verdacht auf Hausschwamm nicht besteht (**vgl. Abschnitt 3.3**).
- d) Baubehördliche Lasten, Auflagen oder Nutzungsuntersagungen bestehen nach schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung nicht
- e) Das Grundstück ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg als frühere Verdachtsfläche OS 3177 nur noch nachrichtlich erfasst. Ferner ist im östlichen Bereich des Flurstücks 270 ein Teilbereich der Altlastenverdachtsfläche "AS 3178" verzeichnet. Der Altlastenverdacht begründet sich aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung (Emailfenfabrik mit angeschlossener Tankstelle). Die altlastenrelevanten Anlagen befinden sich jedoch außerhalb des Flurstücks 270 (**vgl. Abschnitt 2.3**).

Die Verfahrensbeteiligten wurden erstmalig mit Schreiben vom 25.06.2022 bzw. 08.07.2022 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung wurde dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Die Eigentümer sowie Vertreter der Antragstellerin sind zum Ortstermin nicht erschienen. Die Besichtigung erfolgte gemeinsam mit dem Objektmanager.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter Personen (hier insbesondere der WEG-Verwaltung) werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen 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.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Ort und geopolitische Daten:

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

Duisburg ist mit 499.439 Einwohnern (Stand 31.12.2021) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 115.862 Einwohnern bei 23,2 %.

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

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

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

AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Oktober 2022 rd. 12,5 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,0 % bzw. 5,3 %).

Mit Stand 2019 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 deutlich 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: 107,9). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

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

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

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Autobahnanschluss:

BAB 59, AS Duisburg-Duisern in ca. 300 m Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 200 m Entfernung

Flughafen:

Der Airport Düsseldorf befindet sich in etwa 18 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Königstraße und am Harry-Eppstein-Platz bzw. auf der Landfermannstraße.

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich in direkter Zentrumslage von Duisburg auf der Nordseite der Königstraße und wird zudem von der Stadtautobahn (A59) sowie der Landfermannstraße umschlossen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Der Gebietscharakter an der Landfermannstraße wird geprägt durch die Nordseite des Averdunkzentrums sowie durch das westlich anschließende CityPalais, einem Kongress- und Tagungszentrum mit Shopping-Mall und Spielcasino. Zudem wird die Landfermannstraße bestimmt durch das Gebäude des Finanzamtes sowie durch das Stadttheater. Die südlich des Grundstücks verlaufende Königstraße ist die Haupteinkaufsstraße in der Duisburger Innenstadt. Sie weist eine geschlossene IV- bis V-geschossige Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschoss lagen auf. Am Averdunkplatz ist zudem ein XVI-stöckiges Bürohochhaus prägend.
Beeinträchtigungen:	Erhöhte Immissionen bestehen aufgrund der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden A59.

### 2.1.3 Marktübersicht zum Einzelhandel in der Duisburger Innenstadt

Trotz seiner Funktion als Oberzentrum zählt Duisburg nicht zu den klassischen Einkaufsdestinationen in der Metropole Ruhr. Die Zentralitätskennziffer ist im Vergleich zum Vorjahr zwar leicht auf 107,9 gestiegen, dennoch steht die Duisburger Einzelhandelslandschaft in einem intensiven Wettbewerb mit Düsseldorf, Essen, Bochum, Dortmund und dem CentrO in Oberhausen. Die Gesamtverkaufsfläche summiert sich wie im Vorjahr auf rund 652.000 m<sup>2</sup>. Größere Projekte wurden in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr angestoßen. Seit geraumer Zeit existieren Planungen für die Errichtung eines neuen Einrichtungshauses von Ostermann auf dem Zeus-Gelände in Hamborn. Das erste Halbjahr 2022 gibt für den Einzelhandel ein eher diffiziles Bild ab. Wurde mit der Umsatzentwicklung im ersten Quartal 2022 noch die Hoffnung auf eine kräftige Erholung von der in einigen Branchen erlebten Corona-Talfahrt verbunden, so wurde diese schlagartig im zweiten Quartal enttäuscht. Drastische Lockdown-Maßnahmen in China mit der daraus resultierenden Störung von Lieferketten, der Ausbruch des Ukraine-Krieges mit der daraus folgenden Energiepreisexplosion sowie eine durchschlagende Inflationsrate trugen zu einer deutlichen Stimmungseintrübung bei, die letztlich alle Einzelhandelsbranchen und -standorte in Deutschland erfasst hat.

Das Spitzenmietniveau in der Duisburger 1a-Lage steht nicht erst seit der Corona-Pandemie unter Druck. Umsatzeinbußen im stationären Einzelhandel durch eine zunehmende Bedeutung des Online-Handels sowie Einlassbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie ließen die Spitzenmiete sinken. Zur Mitte der ersten Jahreshälfte 2022 liegt sie bei 55,00 Euro/m<sup>2</sup> und damit nochmal geringfügig unter dem Jahresendwert von 2021. Auch die Durchschnittsmiete gab leicht auf 35,80 Euro/m<sup>2</sup> nach. Es bleibt abzuwarten, ob die Talsohle damit erreicht ist. In Anbetracht der derzeitigen geringen Flächennachfrage ist eine Stabilisierung der Mieten noch nicht in Sicht.

Das Nachfragevolumen in Duisburg im stationären Einzelhandel beträgt 2022 ca. 2,8 Mrd. Euro und liegt damit ca. 60 Mio. Euro höher als im vergangenen Jahr. Bereits in der Pandemie kam es bedingt durch harte Lockdowns zu teils sehr deutlichen Verschiebungen des Nachfrageverhaltens in den einzelnen Warengruppen. Zu den Verlierern zählten neben dem modischen Bedarf auch die Warengruppe Elektro/Technik, während das Segment Bau/Garten/Freizeit ein deutliches Umsatzplus verbuchte und ca. 11 % des Nachfragepotenzials abschöpfte. Im Vergleich zu 2021 hat der

Textileinzelhandel nochmal etwas an Boden verloren. Sein Anteil sank auf 6,0 % bzw. ca. 168 Mio. Euro (2021: 6,5 % bzw. 177 Mio. Euro). Die Warengruppe Elektro/Technik liegt bei 4,3 % bzw. 120 Mio. Euro und hat gegenüber 2021 (6,2 % bzw. 169 Mio. Euro) nochmal deutlich eingebüßt. Hier kommt weiterhin die hohe Online-Affinität dieser Sortimente zum Ausdruck.

Auch der Krisengewinner Bau/Garten/ Freizeit hat gegenüber 2021 Anteile verloren. Auf dieses Sortiment entfallen jetzt 9,7 % bzw. 272 Mio. Euro (2021: 11 % und 300 Mio. Euro). Ein deutliches Plus in Duisburg verzeichnet der tägliche Bedarf, auf den knapp 1,87 Mrd. Euro bzw. ca. 67 % (2021: 1,74 Mrd. Euro bzw. 63,8 %) des Nachfragepotenzials entfallen. Der deutliche Anstieg ist hier in erster Linie auf die drastisch gestiegene Inflation zurückzuführen. Entsprechend gewinnen aktuell wieder die diskontierenden Betriebsformen an Rückenwind. Höherpreisige Produkte werden seitens der Konsumenten vermehrt durch niedrigpreisige ersetzt. Davon profitieren in erster Linie die Discounter, während Supermärkte bzw. Vollsortimenter von Umsatzrückgängen berichten. Bei letztgenannten wandelt sich die Kundennachfrage. Wurden zuvor Markenprodukte, Bio-Artikel und Bedientheken-Produkte stärker nachgefragt, wird jetzt verstärkt zu Handelsmarken, No-Name- und SB-Produkten gegriffen. Der zuletzt in den Hintergrund getretene Preiseinkauf tritt wieder in den Vordergrund und dominiert vielfach die Einkaufsentscheidung. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass in den letzten zwei Jahren die Corona-Pandemie und seit 2022 auch die hohe Inflation den Strukturwandel im Einzelhandel in Duisburg beschleunigt haben. Das Nachfrageverhalten der Kunden hat sich in den Hauptwarengruppen, die bereits in den ersten beiden Corona-Jahren zu den Verlierern zählten, verringert. Ein Teil des Einzelhandelsumsatzes, der während der Corona-Pandemie an den Online-Handel abgegeben wurde, bleibt auch dauerhaft für den stationären Einzelhandel verloren. Dies betrifft, wie auch schon 2021, vor allem die Segmente Modischer Bedarf und Elektro/Technik.<sup>1</sup>

#### 2.1.4 Marktkennziffern im Überblick

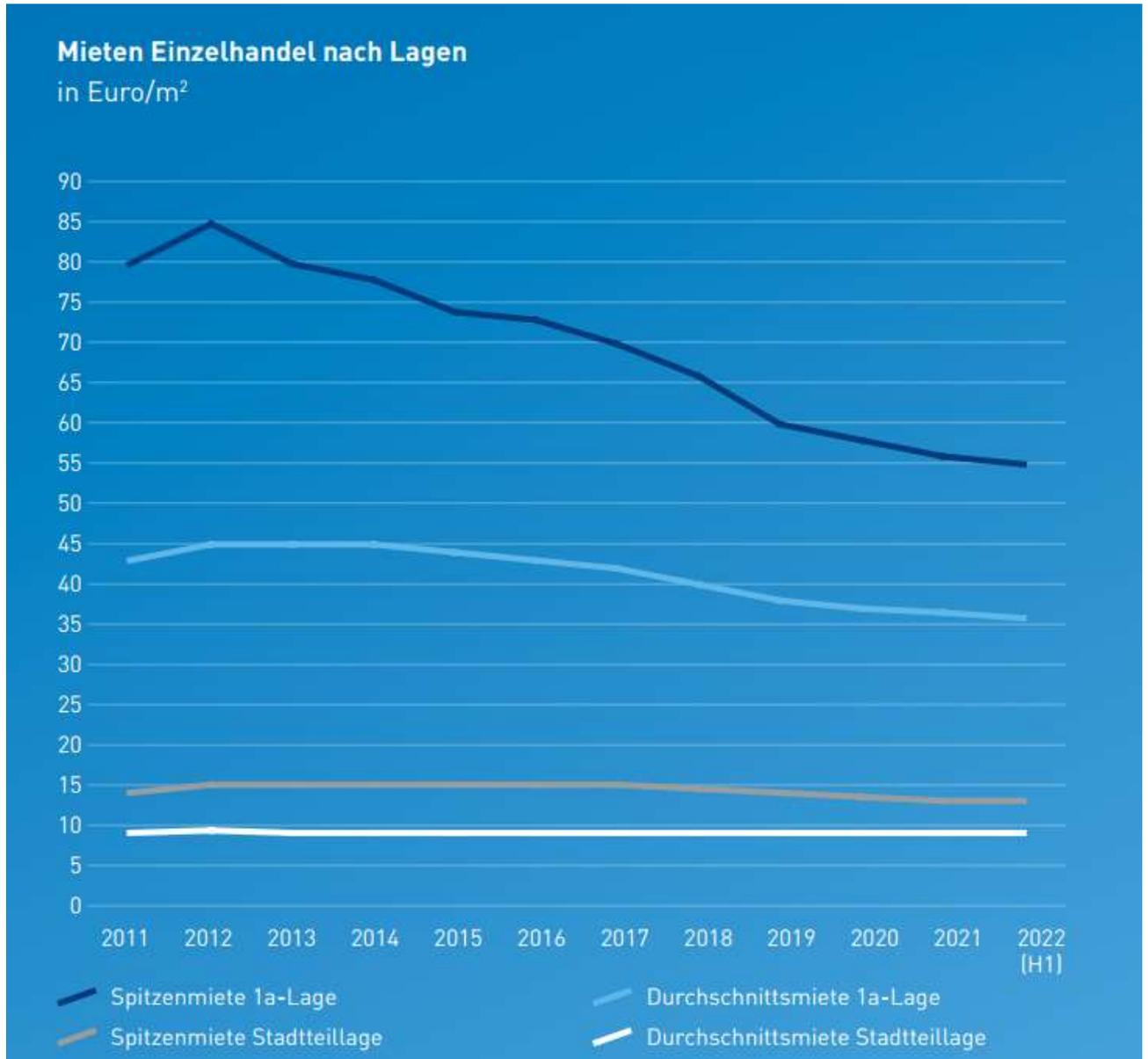
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	
Duisburg gesamt *	652.850
Fachmarktzentren (> 8.000 m <sup>2</sup> VFK)	29.600
Shopping-Center (> 8.000 m <sup>2</sup> VFK)	69.500
Lebensmittelmärkte (> 400 m <sup>2</sup> VFK)	150.200
Zentralität und Kaufkraft	
Einzelhandelszentralität	107,9
Kaufkraft pro Kopf in Euro	20.600
Kaufkraftkennziffer	81,3
Mieten in Euro/m <sup>2</sup>	
Spitzenmiete 1a-Lage	55,0
Durchschnittsmiete 1 a-Lage	35,8
Spitzenmiete Stadtteillage	13,0
Durchschnittsmiete Stadtteillage	9,0
Nettoanfangsrenditen in %	
zentral	6,0
dezentral	5,9 <sup>2</sup>

Quelle: bulwiengesa AG, MB Research

\* Einzelhandelskonzept der Stadt Duisburg 2019

<sup>1</sup> vgl. Duisburg Immobilienmarkt 2022 Halbjahresbericht, Duisburg Business & Innovation Seite 10-15

<sup>2</sup> ebenda



3

<sup>3</sup> vgl. Duisburg Immobilienmarkt 2022 Halbjahresbericht, Duisburg Business & Innovation Seite 10-15

### 2.1.5 Beurteilung und Entwicklung der Mikrolage

Beurteilung und Entwicklung der Lage Die Lage des Grundstücks kann im Bereich der Königstraße grundsätzlich als 1a bis 1b eingeschätzt werden, wobei auf der Nordseite der Königstraße (Bankenseite) aufgrund geringerer Passantenfrequenz grundsätzlich geringere Mieten erzielt werden, als auf der Südseite der Königstraße. Das Averdunkzentrum liegt zudem im östlichen Randbereich der Königstraße. Hier sind die Passantenströme auslaufend. In diesem Bereich werden im Allgemeinen und im Averdunkzentrum im Speziellen, keine Spitzenmieten erzielt.

Die Entwicklung in der Duisburger Innenstadt ist in den letzten Jahren weiter fortgeschritten. Zum Stichtag sind die Arbeiten zur Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes abgeschlossen. Gleichzeitig ist mit der Modernisierung des Duisburger Hauptbahnhofs begonnen worden.

Darüber hinaus sind im südlichen Umfeld des Hauptbahnhofs weitere Büroflächen entstanden. Der über 20.000 m<sup>2</sup> umfassende Neubau Quartier 1 am Hauptbahnhof ist bereits an die Hochschule der Polizei und öffentlichen Verwaltung NRW übergeben worden und deckt einen Großteil des Neubaufolumens für das 1. Halbjahr 2022 ab. In der 2. Jahreshälfte 2022 werden die Fertigstellungszahlen vorrangig durch das Duisburg Central Office getragen, in welchem der Finanzdienstleister Consors ca. 11.340 m<sup>2</sup> Büromietfläche nutzen wird.

Im Umfeld von wenigen 100 Metern zum Averdunkzentrum befinden sich mit dem Forum (Nettoverkaufsfläche ca. 52.000 m<sup>2</sup>, Fertigstellung 2009) und dem CityPalais (Mietfläche ca. 21.000 m<sup>2</sup>, Fertigstellung 2007) zwei moderne Shopping-Center. Im westlichen Teil der Königstraße wurde die im Jahr 1994 errichtete Königs-Galerie (Mietfläche ca. 20.000 m<sup>2</sup>) zwischenzeitlich modernisiert und im Jahr 2011 neu eröffnet. In unmittelbarer Nähe hierzu eröffnete im Jahr 2015 das Duisburger Stadtfenster, in dem mittlerweile die Zentralbibliothek und die VHS angesiedelt sind.

Derzeit ist am Standort der alten Stadtbibliothek auf der Düsseldorfer Straße ein Geschäftshaus mit Büro- und Einzelhandelsnutzung im Bau. Zudem soll die Entwicklung des Volksbank-Gebäudes auf der gegenüberliegenden Seite an der Börsenstraße vorangetrieben werden. Mit einer Neugestaltung des Bereichs Düsseldorfer Straße / Ecke Börsenstraße ist zu erwarten, dass Kundenströme verstärkt auch die Börsenstraße als ergänzende Einzelhandelslage frequentieren.

Insgesamt wird deutlich, dass die Duisburger Innenstadt in den letzten Jahren eine Entwicklung genommen hat, sich die Konkurrenzsituation für das Averdunkzentrum

hinsichtlich struktureller Probleme in Sachen Qualität und Konzeption der angebotenen Flächen gleichzeitig aber weiter verschärft hat.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück 270

10.676 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch

Form:

unregelmäßig geschnittenes Zweifrontengrundstück mit Zugängen vom Averdunkplatz, der Landfermannstraße und der Königstraße

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Straßenausbau;  
Erschließung:

Die Landfermannstraße ist eine öffentliche, klassifizierte Straße (L78) mit asphaltierter Fahrbahn und beidseitig angelegten, plattierten Gehwegen. Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Kanalisation sind vorhanden. Die Königstraße und der Averdunkplatz sind zur Fußgängerzone ausgebaut.

Neben den bereits oben genannten Haupteingängen erfolgt die Zufahrt des Anlieferverkehrs bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage über die Landfermannstraße.

Parkmöglichkeiten:

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Parkraum sind aufgrund der Innenstadtlage nur eingeschränkt vorhanden. Innerhalb des Averdunkzentrums besteht eine öffentliche, bewirtschaftete Tiefgarage (gegenständliches Sondereigentum) mit 474 Stellplätzen. Auf den Nachbargrundstücken befinden sich weitere öffentliche, bewirtschaftete Tiefgaragenstellplätze.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Es bestehen Grenzbebauungen. Weitere 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-Auskunfts-system Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [ab-

gerufen am 30.11.2022]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgende Zonen:

- Erdbebengefährdung
- Gasaustritt in Bohrungen

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 04.07.2022 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Im Bereich des gegenständlichen Flurstücks wurden ehemals gewerbliche Tätigkeiten durchgeführt, die einen Eintrag im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg rechtfertigen.

Bedingt durch die umfangreichen Bauarbeiten sowie der Bebauung selbst, besteht bei Beibehaltung der bestehenden Nutzung sowie der vorhandenen Versiegelung der Fläche keine Gefährdung über die zu berücksichtigten Wirkungspfade, sodass das angefragte Grundstück im oben genannten Kataster nur noch nachrichtlich als "frühere Verdachtsfläche OS 3177" geführt wird.

Ferner ist im östlichen Bereich des Flurstücks 270 ein Teilbereich der Altlastenverdachtsfläche "AS 3178" verzeichnet. Der Altlastenverdacht begründet sich aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung (Emailnenfabrik mit angeschlossener Tankstelle). Die altlastenrelevanten Anlagen befinden sich jedoch außerhalb des Flurstücks 270.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde und der Anlage zum Gutachten beigelegt ist.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Duisburg, Blatt 13286 vom 02.03.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II folgende Lasten und Beschränkungen:

### Lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – befristetes Verbot anderer Nutzungen als zum Betrieb eines Selbstbedienungswarenhauses oder eines Hotels – befristetes Verbot, der xxx mehr als eine bestimmte Verkaufsfläche zu überlassen – Verbot der Nutzung als Sex-Shop, Spielhalle und Wettbüros – Baubeschränkung – für die Stadt Duisburg unter Bezug auf die Bewilligung vom 11. Februar 1982, eingetragen am 25. März 1982 in Blatt 9309A und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter, übertragen am 20. Dezember 1985.

### Lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Aufstellung eines historischen Töpferofens – für die Stadt Duisburg. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II, Nr. 5, 6, 7, 8, 9 und 10 am 20. Dezember 1985.

### Lfd. Nr. 5

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Nutzung einer Teilfläche D als Überwachungs- und Schaltzentrale für die Parkhausbewirtschaftung – für die Stadt Duisburg. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II, Nr. 4, 6, 7, 8, 9 und 10 am 20. Dezember 1985.

### Lfd. Nr. 6

Grunddienstbarkeit – das Recht LKWs für die Dauer des Be- und Entladens zu parken oder parken zu lassen – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 42 Flurstück 13 – eingetragen in Duisburg Blatt 1155 -. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II, Nr. 4, 5, 7, 8, 9 und 10 am 20. Dezember 1985.

### Lfd. Nr. 7

Je eine Grunddienstbarkeit – Recht die Teilfläche A für die Dauer des Be- und Entladens und die Teilfläche B als Abstellfläche zu nutzen – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 42, Flurstücke 27, 28, 132, 134, 136, 139 und 140 – eingetragen in Duisburg Blatt 8735. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II, Nr. 4, 5, 6, 8, 9 und 10 am 20. Dezember 1985.

Lfd. Nr. 8

Je 1 Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 42, Flurstück 13 – eingetragen in Duisburg Blatt 1155 – und Flur 42 Flurstücke 27, 28, 132, 134, 136, 139 und 140 – eingetragen in Duisburg Blatt 8735 -. Einge-tragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II, Nr. 4, 5, 6, 7, 9 und 10 am 20. Dezember 1985.

Lfd. Nr. 9

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Abwasserlei-tungsrecht – für die Stadt Duisburg. Einge-tragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II, Nr. 4, 5, 6, 7, 8 und 10 am 20. Dezember 1985.

Lfd. Nr. 10

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Gehrecht – für die Stadt Duisburg. Einge-tragen unter Bezug auf die Be-willigung vom 13. April 1984 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II, Nr. 4, 5, 6, 7, 8 und 9 am 20. De-zember 1985.

Lfd. Nr. 11

Je 1 Grunddienstbarkeit – Nutzung von Leitungen zur Entnahme von Strom, Wasser, Fernwärme – für die jewei-ligen Eigentümer der Grundstücke Flur 42 Flurstück 269 eingetragen in Duisburg Blatt 0037 – und Flur 331 Flur-stück 284 – eingetragen in Duisburg Blatt 0141 -. Einge-tragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984 am 20. Dezember 1985.

Lfd. Nr. 41

Erwerbsvormerkung für die xxx xxx, xxx, Gesellschafter:

1. xxxx,
2. xxxx.

Bezug: Bewilligung vom 07.11.2018 (UR-Nr. 307-2018, Notar xxxx). Die Vormerkung hat Rang nach Abteilung III Nr. 3. Einge-tragen am 13.12.2018.

Lfd. Nr. 42

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für xxx, xxx, Gesell-schafter:

1. xxxxx,
2. xxxx.

Bezug: Bewilligung vom 07.11.2018 (UR-Nr. 306-2018, Notar xxxx). Die Vormerkung hat Rang nach Abteilung III Nr. 3. Einge-tragen am 13.12.2018.

Lfd. Nr. 44

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Du- isburg, 105 K 005/22). Einge-tragen am 02.03.2022

Anmerkung:	<p>Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.</p> <p>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.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.</p>

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Das Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichner erfragt. Demnach bestehen im Baulastenblatt 1388 Eintragungen in Form von baurechtlichen Auflagen (Schallschutzbestimmung für Aufenthaltsräume).</p> <p>Aus sachverständiger Sicht haben die Baulasten zum Wertermittlungstichtag keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch für einen neuen Eigentümer gilt und grundsätzlich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergeht.</p>
Denkmalschutz:	<p>Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 584 I

### Auszugsweise

MK g = Kerngebiet, geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 1,0  
Geschossflächenzahl (GFZ) 4,7

Es bestehen textliche Festsetzungen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Die Verwaltung hat schriftlich mitgeteilt, dass zum Stichtag keine Nutzungsuntersagungen in Verbindung mit Brandschutz oder ähnliche Auflagen bestehen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) innerhalb eines Kerngebietes

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

Das Auskunftsschreiben der Stadt Duisburg vom 29.06.2022 wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

### Allgemeines:

In der Vergangenheit waren im Averdunkzentrum zahlreiche Zwangsversteigerungsverfahren anhängig. Innerhalb des gesamten Averdunkzentrums sind erhebliche Leerstände erkennbar. Die Verwaltung bietet unterdessen Ladenlokale als Ausstellungsflächen gegen geringste Mieten bzw. gegen Übernahme der Betriebskosten an, um die Flächen nach außen weiterhin als bewirtschaftet erscheinen zu lassen.

Einzelheiten zur Vermietungssituation können der **Anlage 6** entnommen werden die dem Gericht gesondert zugesandt wurde. Die Angaben basieren auf der Auskunft der WEG-Verwaltung, die für das gegenständliche Teileigentum auch die Mietverwaltung durchführt.

Von der ca. 9.930,78 m<sup>2</sup> großen Gesamtmietfläche standen zum Stichtag demnach 3.268 m<sup>2</sup> leer. Davon rd. 2.700 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss seit dem Jahr 2011 (vormals Edeka).

Die Tiefgarage mit 474 Stellplätzen ist bis zum 31.01.2025 vermietet. Allerdings sind hier nach Aussage der Verwaltung seit Mietbeginn am 01.02.2020 noch keine Mieten bezahlt worden. Nach Aussage des Mitarbeiters der Verwaltung wird das 3. UG zum Stichtag seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt. Hier sei aufgrund von Lüftungsproblemen nur eine Vermietung an Dauerparker möglich.

Der Mietvertrag mit dem größten Mieter (xxxx mit 2.768 m<sup>2</sup>) im Obergeschoß wurde vom Vermieter am 14.03.2022 außerordentlich zum 01.04.2022 gekündigt. Die Mietfläche wurde bisher noch nicht geräumt. Nach Auskunft der Verwaltung sind die Parteien in Verhandlung.

### Laufzeiten der Mietverträge

Es handelt sich teilweise um kurzfristige Mietverträge bzw. um Verträge mit unbestimmter Zeit. Die Mietverträge mit der Stadt Duisburg (xxx mit 2.015 m<sup>2</sup>) sind mit 4 Wochen zum Quartalsende kündbar.

Die xxxx verfügt über einen Mietvertrag mit Festlaufzeit bis zum 31.01.2031 und 2 x 5 Jahre Option.

### Wertsicherungsklauseln

Wertsicherungsklauseln wurden nur mit 2 Mietern vereinbart

- a) xxxx(Mietvertrag gekündigt)
- b) xxxx (letzte Anpassung 01.07.2022)

### Umsatzsteuer:

Die einkommenden Mieten der xxxx sind umsatzsteuerfrei. Alle anderen Mieter zahlen mit Umsatzsteuer.

Die tatsächlich gezahlten Mieten der Hauptmieter bewegen sich zwischen 6 €/m<sup>2</sup> und 10 €/m<sup>2</sup>. Sie liegen damit deutlich unterhalb marktüblicher Vergleichsmieten innerhalb der Duisburger Innenstadt. Die einkommenden Mieten spiegeln die in weiten Teilen nicht mehr konkurrenzfähigen Flächen des Objekts wider.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Da es sich um ein Aktualisierungsgutachten handelt, wird bezüglich der Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums auf das Vorgutachten im Verfahren 105 K 110-15 verwiesen. Laut des Objektmanagers haben sich seit diesem Zeitpunkt keine verkehrswertrelevanten baulichen Veränderungen am Objekt ergeben.

#### **3.2 Sondereigentum**

##### **3.2.1 Baujahr, Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Baujahr:	Der Komplex wurde 1982 errichtet.
Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum erstreckt sich vom dritten Untergeschoss des Gebäudes bis in das zweite Obergeschoss, in den Plänen 1-7 mit Nr. II gekennzeichnet und blau umrandet.
Mietflächen:	Nach Auskunft der WEG-Verwaltung umfasst das Sondereigentum 474 Tiefgaragenstellplätze und eine Gesamtmietfläche von 9.930,78 m <sup>2</sup> .  Einzelheiten sind Anlage 6 zu entnehmen.
Anmerkung:	Die Flächen wurden den Angaben der Verwaltung entnommen und grob überschlägig anhand der zur Verfügung stehenden Grundrisse auf Plausibilität überprüft. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Grundrisse weichen in der Örtlichkeit teilweise von den Aufteilungsplänen ab. Es wurden innere Umbauten vorgenommen. Inwieweit auch Grenzen zum Gemeinschaftseigentum und/oder zu anderen Sondereigentümern verschoben wurden, konnte nicht abschließend geklärt werden, ist aber aufgrund der Erfahrungswerte des Unterzeichners aus anderen Zwangsversteigerungsverfahren im Averdunkzentrum nicht auszuschließen.

##### **3.3 Bauschäden und Baumängel am Teileigentum**

Bauschäden und Baumängel am Sondereigentum	Die Verwaltung hat schriftlich mitgeteilt, das in der Tiefgarage Mängel an der Sprinkleranlage – Gruppe 1 und Pumpe – im Jahr 2018 behoben wurden. Die Prüfung der Gruppen 2 – 4 sind für Anfang 2023 vorgesehen. Hier sind weitere Instandhaltungskosten nicht auszuschließen.  Im Juni 2020 hat die Verwaltung eine Untersuchung der Stahlbetonteile in der Tiefgarage beauftragt. Es wurde ein Gutachten der xxx mit Datum 24.09.2020 gefertigt.
--	---

Hierbei wurden Schäden und Sanierungsbedarf festgestellt. Die Gesamtkosten wurden mit 4.477.593,96 € ermittelt.

Nach telefonischer Rücksprache mit der WEG-Verwaltung geht diese davon aus, dass der überwiegende Teil der Kosten auf das gegenständliche Sondereigentum entfallen. Nur ein Teil der Kosten sei dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Die Annahme der WEG-Verwaltung wird für diese Wertermittlung ohne weitere rechtliche Prüfung übernommen. Demnach werden dem Sondereigentum rd. 4.000.000 € Sanierungskosten zugeordnet und dem Gemeinschaftseigentum rd. 500.000 €.

Da davon auszugehen ist, dass die Beträge nicht unmittelbar und in voller Höhe anfallen, fließen sie jeweils über 5 Jahre, abgezinst mit dem Liegenschaftszinssatz, mit in die Bewertung ein.

Bietinteressenten und Drittverwendern wird empfohlen, diesbezüglich vor Vermögensdisposition Kontakt mit der WEG-Verwaltung aufzunehmen.

### 3.4 Allgemeine Beurteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums:

Bei Analyse des Gemeinschafts- und Sondereigentums sind gravierende Schwächen in den Punkten Zugangsmöglichkeiten, Mieterstruktur, Besucheraufkommen, Flächenmix/-zuschnitt, natürliche Belichtung, Schaufensterfronten, Konzeptbeurteilung, Anzahl der Verkaufsebenen und deren Anbindung, architektonisches Erscheinungsbild sowie Drittverwendungsmöglichkeit erkennbar. Positive Agglomerationsvorteile sind kaum vorhanden. Erschwerend kommt die rechtliche Struktur der Eigentumsverhältnisse hinzu, die durch Bruchteilseigentum gekennzeichnet ist und zu einer weiteren Einschränkung der Marktgängigkeit führt.

Hinsichtlich der leerstehenden Flächen ist vermierterseits mit Investitionen und/oder Incentives bis zu einer nachhaltigen Neuvermietung zu rechnen.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Dem gegenständlich Teileigentum ist im Grundbuch kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

unbekannt

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigen-

tumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.

Abweichende Regelung:

Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ist unbekannt.

Hausgeld und Rücklagen:

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung inkl. einer Instandhaltungs- und Dispositionsrücklage für das Teileigentum wird von der Verwaltung mit 43.779,35 € netto monatlich angegeben. Die auf die Einheit entfallende Instandhaltungsrücklage beträgt demnach 192.826,34 €.

Es bestehen Hausgeldrückstände.

Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine Beschlüsse über etwaige Sonderumlagen.

Die Verwaltung geht für die Zukunft von erhöhten Energiekosten aus.

Aus sachverständiger Sicht stehen die tatsächlich einkommenden Mieten in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zur Höhe des Hausgeldes.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

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.“

### 4.1 Festlegung der unterstellten Nachfolgenutzung

In diesem Gutachten wird die derzeitige Nutzung des Teileigentums auch als Nachfolgenutzung unterstellt.

Dem Averdunkzentrum ist aus sachverständiger Sicht nur noch eine eingeschränkte wirtschaftliche Restnutzungsdauer beizumessen. Es wäre eine durchgreifende Modernisierung notwendig.

Wertermittlungsgutachter werden in der Regel bei der Festlegung von Revitalisierungskosten vor große Probleme gestellt. Eine konkrete Kalkulation auf Basis von Ausschreibungen der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen liegt im Regelfall und auch im vorliegenden Fall nicht vor. Gängige Werke aus der Fachliteratur (wie beispielsweise BKI Baukosten-Tabellen) sind häufig stark „Neubau orientiert“ bzw. bieten eine Kostenaufschlüsselung in Anlehnung an gewerksweise Ausschreibungen, wodurch häufig eine Differenzierungsgrad erreicht wird, der dem Zweck einer lediglich möglichst realitätsnahen Überschlagrechnung selten gerecht wird. In der Literatur schwanken - je nach Konzept und Standort – die Angaben zu Revitalisierungskosten zwischen 100 €/m<sup>2</sup> bis über 1.000 €/m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Insofern wird auf die Überlegung einer vollständigen Revitalisierung des Averdunkzentrums verzichtet.

Eine wirtschaftliche Aufgabe des gesamten Averdunkzentrums und in Konsequenz daraus die Freilegung bzw. Neubebauung des Grundstücks, wäre aufgrund des Bruchteileigentums mit zahlreichen Rechtsfragen verbunden und erscheint unwahrscheinlich. Wahrscheinlicher ist es, dass Investoren versuchen werden, eine Vermietbarkeit der Flächen zukünftig so lange wie möglich weiter zu gewährleisten bzw. einzelne leerstehende Flächen mit geringem Aufwand wieder zu revitalisieren. Die nachfolgende Wertermittlung stellt auf dieses Szenario ab.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 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. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.2 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**

---

<sup>4</sup> Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, Fachgruppe Einzelhandelsimmobilien des HypZert e.V., Stand 2013

so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

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 21).

##### Vergleichswertverfahren

Eine Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise lag nicht vor. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Teileigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, da keine hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Teileigentums zur Verfügung stehen.

### **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 21) 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.

### **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.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist nicht möglich, da für das zu bewertende Grundstück keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

### 4.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Das gegenständliche Grundstück liegt in zwei Bodenrichtwertzonen.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Duisburg.

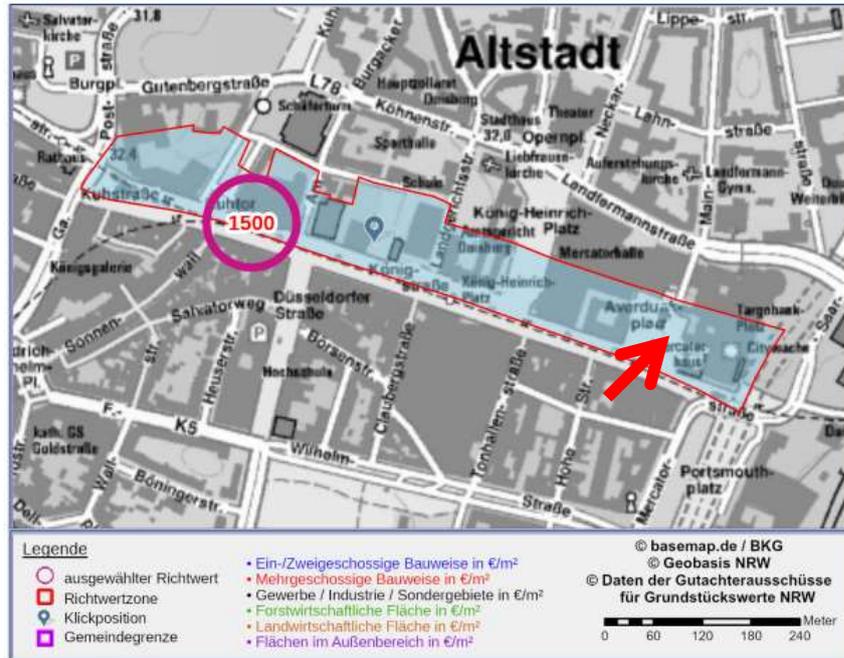


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Duisburg.

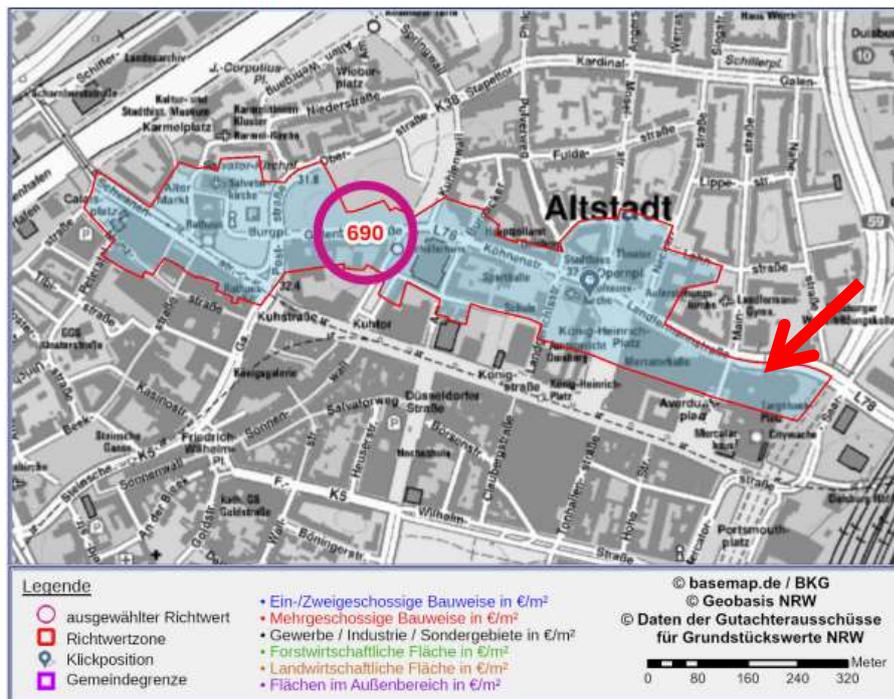


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

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

**Die Bodenrichtwerte sind wie folgt definiert:**

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Duisburg
Postleitzahl	47051
Bodenrichtwertnummer	50104
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>690 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet
Geschosszahl	III-V
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Tiefe	30 m
Bemerkung	Gutenbergstraße---Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Duisburg
Postleitzahl	47051
Bodenrichtwertnummer	50105
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>1500 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Kerngebiet
Geschosszahl	III-X
Wertrelevante Geschossflächenzahl	3,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Königstraße Höhe Hs. Nr. 5---Büro, Handel

Tabelle 1: Richtwertdetails

Da die Grenzbildung der Richtwertzonen etwa hälftig durch das gegenständliche Grundstück verläuft, wird der Mittelwert der Bodenrichtwerte in Ansatz gebracht.

$$(690 \text{ €/m}^2 + 1.500 \text{ €/m}^2) / 2 = 1.095 \text{ €/m}^2$$

Aufgrund der Randlage des Bewertungsobjektes mit geringerer Passantenfrequenz ist ein Lageabschlag von 10 % auf den Mittelwert gerechtfertigt.

$$1.095 \text{ €/m}^2 - 10 \% = \text{rd. } 986 \text{ €/m}^2$$

Eine zeitliche Anpassung des Richtwertes ist nach Auskunft des Gutachterausschusses nicht notwendig.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	= 986,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 10.676,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	=10.526.536,00 € <b>rd. 10.530.000,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2022 insgesamt **10.530.000 €**.

#### 4.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 3.838/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	10.530.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	10.530.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 3.838/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	4.041.414,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	=4.041.414,00 € <b>rd. 4.041.000,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2022 **4.041.000 €**.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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.

Gegebenenfalls 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.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)**

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 21 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 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 21)**

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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 Wertermittlungstichtag' 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.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Tiefgarage UG		474	-	10.000,00	120.000,00
	2	Gewerbe EG	2.770,00		-	0,00	0,00
	3	Gewerbe EG	1.070,00		10,00	10.070,00	120.840,00
			250,00		4,00	1.000,00	12.000,00
	4	Gewerbe OG	2.768,00		7,13	19.735,84	236.830,08
	5	Gewerbe OG	968,50		6,52	6.314,62	75.775,44
	6	Gewerbe OG	695,50		8,00	5.564,00	66.768,00
	7	Gewerbe OG	37,00		8,11	300,07	3.600,84
	8	Gewerbe OG	478,00		-	0,00	0,00
	9	Wohnen 2. OG	20,00		-	0,00	0,00
	10	Lagerräume	296,94		4,86	1.443,13	17.317,56
	11	Lagerräume	114,84		5,36	615,54	7.386,48
	12	Lagerräume	20,00		4,20	84,00	1.008,00
	13	Lagerräume	275,00		1,64	451,00	5.412,00
14	Lagerräume	167,00		2,04	340,68	4.088,16	
<b>Summe</b>			<b>9.930,78</b>	<b>474</b>		<b>55.918,88</b>	<b>671.026,56</b>

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>671.026,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>170.561,54 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>500.465,02 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
<b>8,00 %</b> von <b>4.041.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	<b>323.280,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>177.185,02 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei $p = 8,00\%$ Liegenschaftszinssatz		
und $n = 15$ Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>8,559</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>1.516.526,59 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>4.041.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>5.557.526,59 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-555.752,66 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>5.001.773,93 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>2.854.683,90 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>2.147.090,03 €</b>
	rd.	<b>2.150.000,00 €</b>

#### **4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

##### **Mietflächen**

Die Flächen wurden den Angaben der Verwaltung entnommen und grob überschlägig anhand der zur Verfügung stehenden Grundrisse auf Plausibilität überprüft. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Grundrisse weichen in der Örtlichkeit teilweise von den Aufteilungsplänen ab. Es wurden innere Umbauten vorgenommen. Inwieweit auch Grenzen zum Gemeinschaftseigentum und/oder zu anderen Sondereigentümern verschoben wurden, konnte nicht abschließend geklärt werden, ist aber aufgrund der Erfahrungswerte des Unterzeichners aus anderen Zwangsversteigerungsverfahren im Averdunkzentrum nicht auszuschließen.

##### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist grundsätzlich die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Da die vertraglich vereinbarte Miete (tatsächliche Miete) aus sachverständiger Sicht der marktüblichen entspricht, d. h. nicht wesentlich von ihr abweicht, wird als marktüblich erzielbare Miete die tatsächlich einkommende Miete angesetzt.

Für die leerstehenden Flächen im Erdgeschoss (vormals Edeka) wird aufgrund des schon seit Jahren bestehenden Leerstands davon ausgegangen, dass dieser strukturell und dauerhaft ist. Die Fläche bleibt ohne Ansatz.

Für den zum Stichtag gekündigten Mietvertrag über die Flächen des xxx wird davon ausgegangen, dass sich Parteien noch einigen oder eine Anschlussvermietung in ähnlicher Höhe möglich ist. Die tatsächlich gezahlte Miete wird auch hier übernommen.

Für die Tiefgaragenstellplätze wird nur die vertraglich vereinbarte Mindestmiete übernommen. Es war erkennbar, dass die Garage nur relativ schwach frequentiert ist. Das 3. UG wurde nicht bewirtschaftet. Die Flächen korrelieren zudem stark mit der Vermietung oder einem Leerstand der anderen Flächen im Averdunkzentrum

Die anderen einkommenden Mieten werden für die Ertragswertermittlung übernommen. Sie werden für marktüblich erachtet.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig anfallende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich und zugleich regelmäßig nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind (vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten i. S. d. § 556 Abs. 1 S.2 BGB.

Unter die Verwaltungskosten fallen insbesondere die Kosten für Personal und Einrichtungen, Aufsicht und Geschäftsführung sowie den Gegenwert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer marktüblich aufgebracht werden müssen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

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 2021 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### Verwaltungskosten

Die Größe, die Komplexität und die geschilderte Problematik des Objekts bedingt einen erhöhten Verwaltungsaufwand. Es ist von überdurchschnittlichen Tätigkeiten bei der Mietverwaltung und der Mieterbetreuung auszugehen. Die Kosten für die Vermarktung der Flächen sind ebenfalls als überdurchschnittlich einzuschätzen. Ein Ansatz in Höhe von 5 % des Rohertrages scheint marktgerecht.

#### Instandhaltungskosten

Rolltreppen, Zugänge und Verkehrsflächen führen zu anteilig mitzufinanzierenden Instandhaltungskosten. Neben der üblichen Instandhaltung entstehen weitere Kosten im Zusammenhang mit Mieterwechseln und Neuvermietungen, die nicht umgelegt werden können. Ein Kostenansatz in Höhe von 8,- €/m<sup>2</sup> erscheint angemessen. Für die Stellplätze wird ein Ansatz von 26,- €/Stellplatz gewählt. Für die strukturell bedingt leerstehenden Flächen sowie die Lagerflächen kommt ein geminderter Ansatz von 2,- €/m<sup>2</sup> zum tragen.

#### Mietausfallwagnis

Innerhalb des Sondereigentums ist eine überdurchschnittliche Leerstandsquote erkennbar. Der Leerstand besteht teilweise seit Jahren. Vor diesem Hintergrund ist das Mietausfallwagnis ebenfalls überdurchschnittlich hoch mit 8 % zu berücksichtigen.

#### Betriebskosten

In Mietverträgen ist die Vereinbarung zur Übernahme von Grundsteuer und Versicherung durch den Mieter mittlerweile am Markt, insbesondere bei Einzelhandelsunternehmen, kaum noch durchsetzbar. Zudem verbleiben aufgrund des Leerstands Betriebskosten auf Vermieterseite. Daher wird im sachverständigen Ermessen ein Ansatz für nicht umlegbare Betriebskosten in Höhe von 2 % berücksichtigt.

- für die BWK-Einheit Stellplätze:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	6.000,00
Instandhaltungskosten	----	----	12.324,00
Mietausfallwagnis	8,00	----	9.600,00
Betriebskosten	2,00	----	2.400,00
Summe			30.324,00 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die BWK-Einheit Gewerbeflächen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	25.790,72
Instandhaltungskosten	----	8,00	50.296,00
Mietausfallwagnis	8,00	----	41.265,15
Betriebskosten	2,00	----	10.316,29
Summe			127.668,15 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die BWK-Einheit Flächen mit strukturellem Leerstand:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Instandhaltungskosten	----	2,00	5.540,00
Summe			5.540,00

- für die BWK-Einheit Lagerflächen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	1.760,61
Instandhaltungskosten	----	2,00	1.747,56
Mietausfallwagnis	8,00	----	2.816,98
Betriebskosten	2,00	----	704,24
Summe			7.029,39 (ca. 20 % des Rohertrags)

### Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Kauf- und Warenhäusern liegt gemäß Sachwertrichtlinie zwischen 40 und 60 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Aufgrund der tiefgreifenden Umbrüche im Handel besteht eine Tendenz, wonach sich wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern weiter verkürzen (vgl. z.B. Königsgalerie in der Duisburger Innenstadt) Es wird ein Ansatz von 40 Jahren gewählt.

### Restnutzungsdauer

Modelle zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von modernisierten Shoppingcentern liegen nicht vor. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im sachverständigen Ermessen mit 15 Jahren geschätzt.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwick-

lungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen 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, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der Gutachterausschuss in Duisburg veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Immobilien. In der Wertermittlungsliteratur werden Liegenschaftszinssätze für innerstädtische Shopping-Center von 5,5 % bis 8,0 % veröffentlicht<sup>5</sup>. Für Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Verkaufshallen (Discounter), Selbstbedienungs- und Fachmärkte sind 2019 in unterschiedlichen Grundstücksmarktberichten Liegenschaftszinssätze von 5,0 % bis 7,0 % ermittelt worden. Heerde<sup>6</sup> schlägt für Fachmarktzentren Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 5,5 bis 7,5 % vor. Hierbei handelt es sich um durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für durchschnittliche Objekte.

Mit Blick auf die Leerstandsquote, die Vielzahl struktureller Probleme des Averdunkzentrums und dem erheblichen Instandhaltungstau in der Tiefgarage, erscheint das Risiko einer Investition überdurchschnittlich hoch. Zudem ist die geringe Marktgängigkeit vergleichbarer Teileigentume und die angespannte wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist ein überdurchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 8 % angemessen und marktkonform.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Einige Besonderheiten können nicht ausreichend im Liegenschaftszinssatz abgebildet werden. Hierzu gehören insbesondere der gekündigte Mietvertrag eines Hauptmieters, nicht fließende Mieten aus dem Mietvertrag der Tiefgarage sowie temporäre Mietverträge mit mieterseits kurzen Kündigungsfristen für einen Großteil der Mietflächen (z.B. Impfzentrum der Stadt Duisburg).

Im vorliegenden Fall wird im sachverständigen Ermessen ein weiterer Abschlag von 10 % in Ansatz gebracht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (5.698.141,47 €)	-569.814,15 €
Summe	-569.814,15 €

<sup>5</sup> Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, Fachgruppe Einzelhandelsimmobilien des HypZert e.V., Stand 2013

<sup>6</sup> Heerde/Waldburg/Werling: Handelsimmobilien, in: Geppert/Werling (Hrsg.): Wertermittlung von Immobilieninvestments, Köln 2009, S. 224

Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 29.11.2022;  
Kleiber digital > Teil V - Besondere Immobilienarten > 4 Handelsimmobilien > 4.5 Großflächige Handelsimmobilien > 4.5.3 Liegenschaftszinssätze > 4.5.3.1 Marktwertermittlung

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt.

Der Unterzeichner hat hinsichtlich der Kosten für die Sanierung der Tiefgarage an dem eingereichten Gutachten orientiert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel auf dieser Basis erfolgen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die angegebene Wertbeeinflussung kann von den tatsächlichen Sanierungskosten abweichen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung (ME) insg.
Bauschäden	-130.683,90 €
Sanierung Tiefgarage, abgezinst über 5 Jahre mit 8 % (500.000 € x Abzinsungsfaktor 0,681 = 340.500 €)	-340.500,00 €
Summe	-130.683,90 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.724.000,00 €
Sanierung Tiefgarage, abgezinst über 5 Jahre mit 8 % (4.000.000 € x Abzinsungsfaktor 0,681 = 2.724.000 €)	-2.724.000,00 €
Summe	-2.724.000,00 €

## 5 Verkehrswert

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.

Verkehrswertermittlung ist nicht mathematisch genau. Die gegenständliche Liegenschaft - und somit auch das Verkehrswertgutachten – ist mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Hierzu gehören insbesondere der gekündigte Mietvertrag eines Hauptmieters, nicht fließende Mieten aus dem Mietvertrag der Tiefgarage sowie temporäre Mietverträge mit mieterseits kurzen Kündigungsfristen für einen Großteil der Mietflächen (z.B. Impfzentrum der Stadt Duisburg).

Darüber hinaus kommt die Überlegung einer Revitalisierung bzw. Refurbishment bei vergleichbaren Spezialimmobilien letztendlich einer Projektentwicklung gleich. Sie ist mit zahlreichen Imponderabilien behaftet, die zu einem unsicheren Ergebnis führen. Je größer das Objekt, desto höher die Unsicherheit. Sichere Angaben zu den Revitalisierungskosten können nur in Form von konkreten Ausschreibungen ermittelt werden – und das auch nur, wenn zuvor ein neues Betreiberkonzept für das Averdunkzentrum entwickelt wird.

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.150.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **3.838/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Shopping-Center, Hotel, Büroflächen und Wohnungen bebauten Grundstück in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen gelegen im 3. Untergeschoss (Plan Nr. 1), 2. Untergeschoss (Plan Nr. 2), 1. Untergeschoss (Plan Nr. 3), Erdgeschoss (Plan Nr. 4), 1. Obergeschoss (Plan Nr. 5), Zwischengeschoss (Plan Nr. 6), 2. Obergeschoss (Plan Nr. 7) Nr. II des Aufteilungsplan, (blau umrandet)**

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Duisburg	13286	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duisburg	42	270

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2022 mit rd.

**2.150.000 €**

**in Worten: zwei Millionen einhundertfünfzigtausend Euro**

ermittelt.

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

Duisburg, den 1. Dezember 2022



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

## **6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**

### **6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

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

### **6.2 Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2022

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 6: Mietaufstellung

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 13



Bild 1: Eingang Königstraße

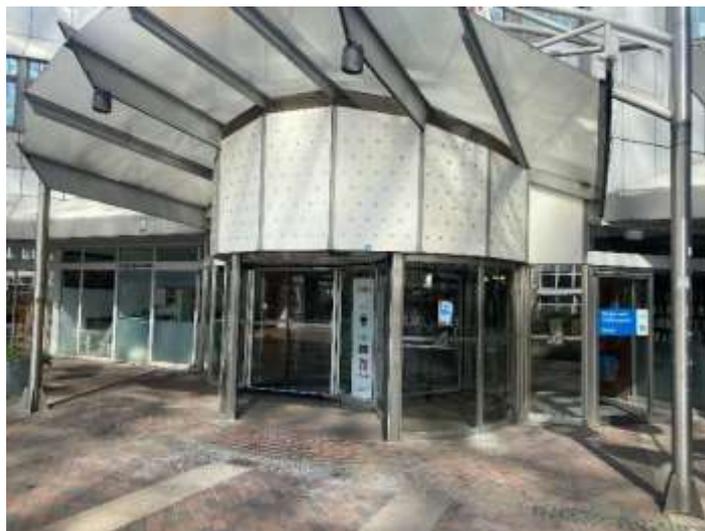


Bild 2: Eingang Averdunkplatz

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 13



Bild 3: Rückansicht Landfermannstraße



Bild 4: Eingang Landfermannstraße

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 13



Bild 5: Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Bild 6: Umgebungsbebauung Landfermannstraße

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 13



Bild 7: Umgebungsbebauung Landfermannstraße



Bild 8: Umgebungsbebauung Landfermannstraße

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 13



Bild 9: Umgebungsbebauung Königstraße



Bild 10: Innenansicht

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 13



Bild 11: Ansicht Impfzentrum Stadt Duisburg

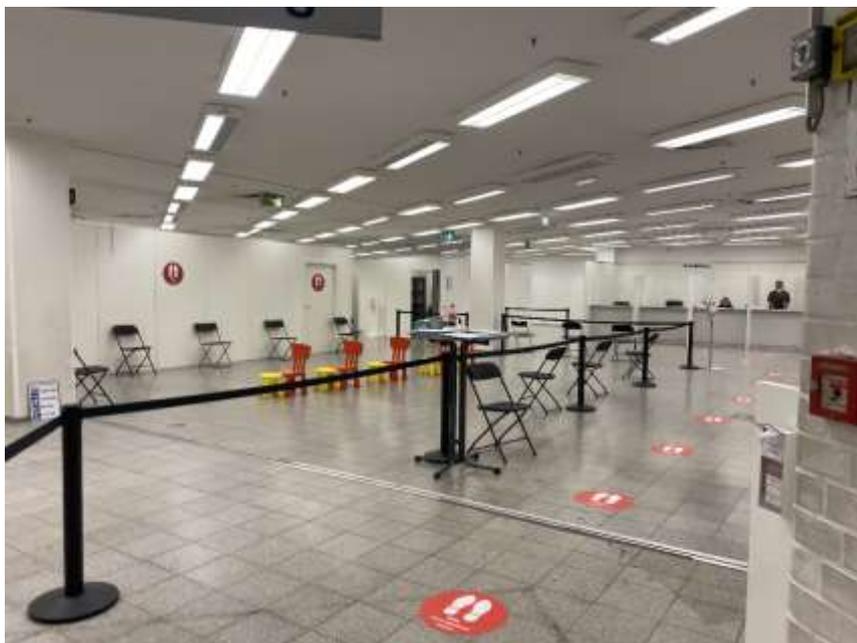


Bild 12: Innenansicht Impfzentrum

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 13



Bild 13: Innenansicht leerstehende Flächen Im EG (Sondereigentum)



Bild 14: Ansicht Rolltreppen in das OG

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 13



Bild 15: Innenansicht OG



Bild 16: Innenansicht OG

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 13



Bild 17: Innenansicht Lagerflächen



Bild 18: Zugang Fitnessstudio OG

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 13



Bild 19: Innenansicht Fitnessstudio

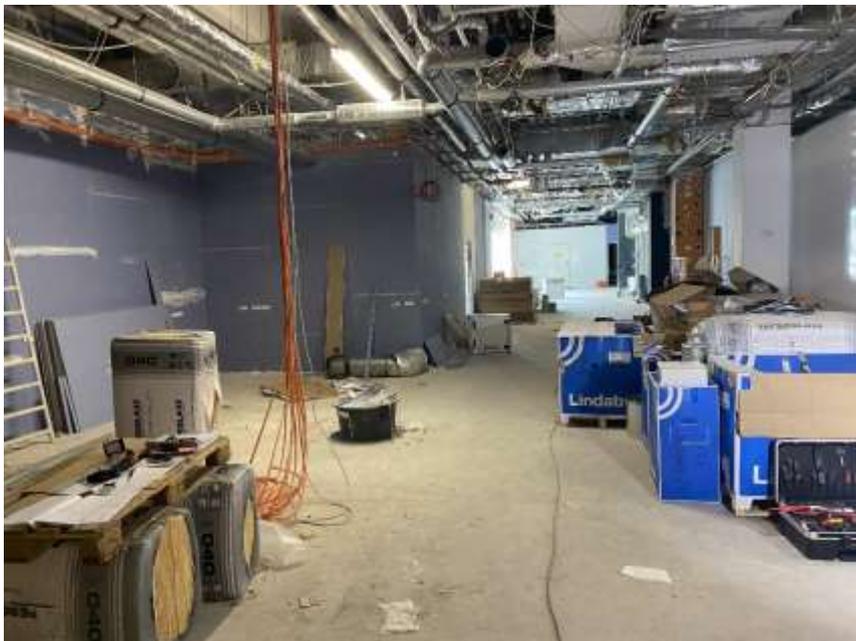


Bild 20: Zum Stichtag im Umbau befindliche Flächen (Sondereigentum)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 13



Bild 21: Zum Stichtag im Umbau befindliche Flächen (Sondereigentum)

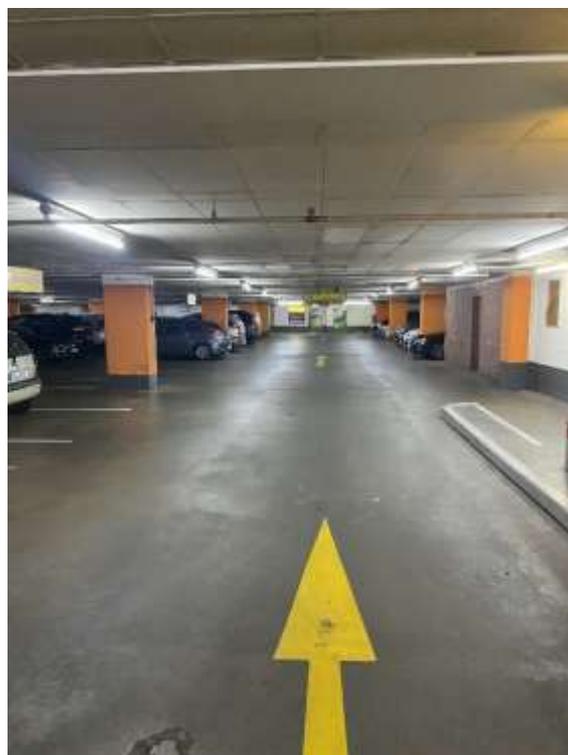


Bild 22: Ausschnitt Tiefgarage

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 13



Bild 23: Ausschnitt Tiefgarage

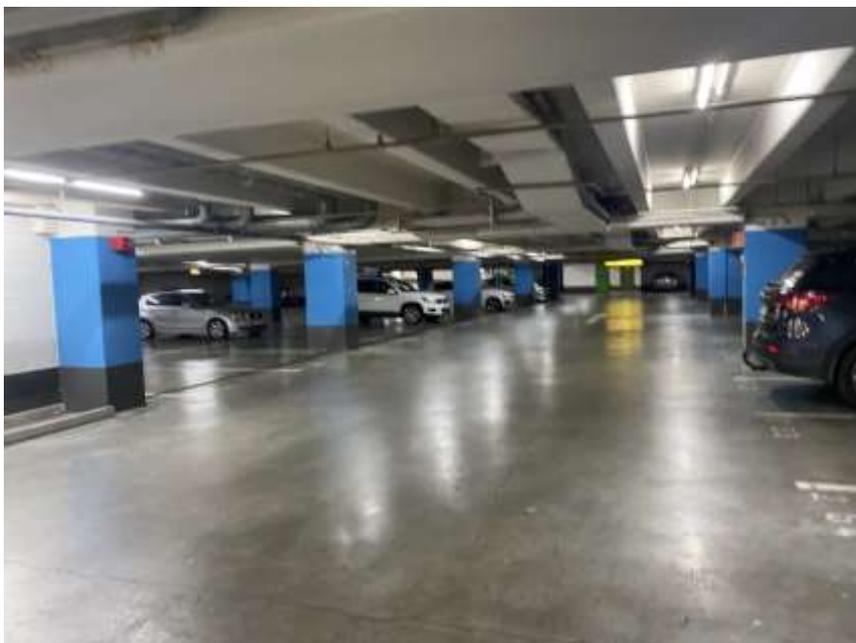


Bild 24: Ausschnitt Tiefgarage

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 13



Bild 25: Ausschnitt Tiefgarage (3. UG - zum Stichtag nicht genutzt)

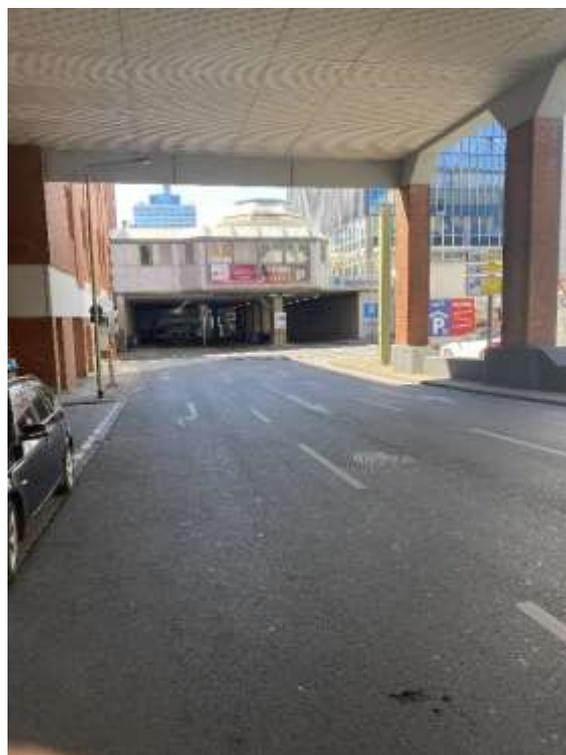
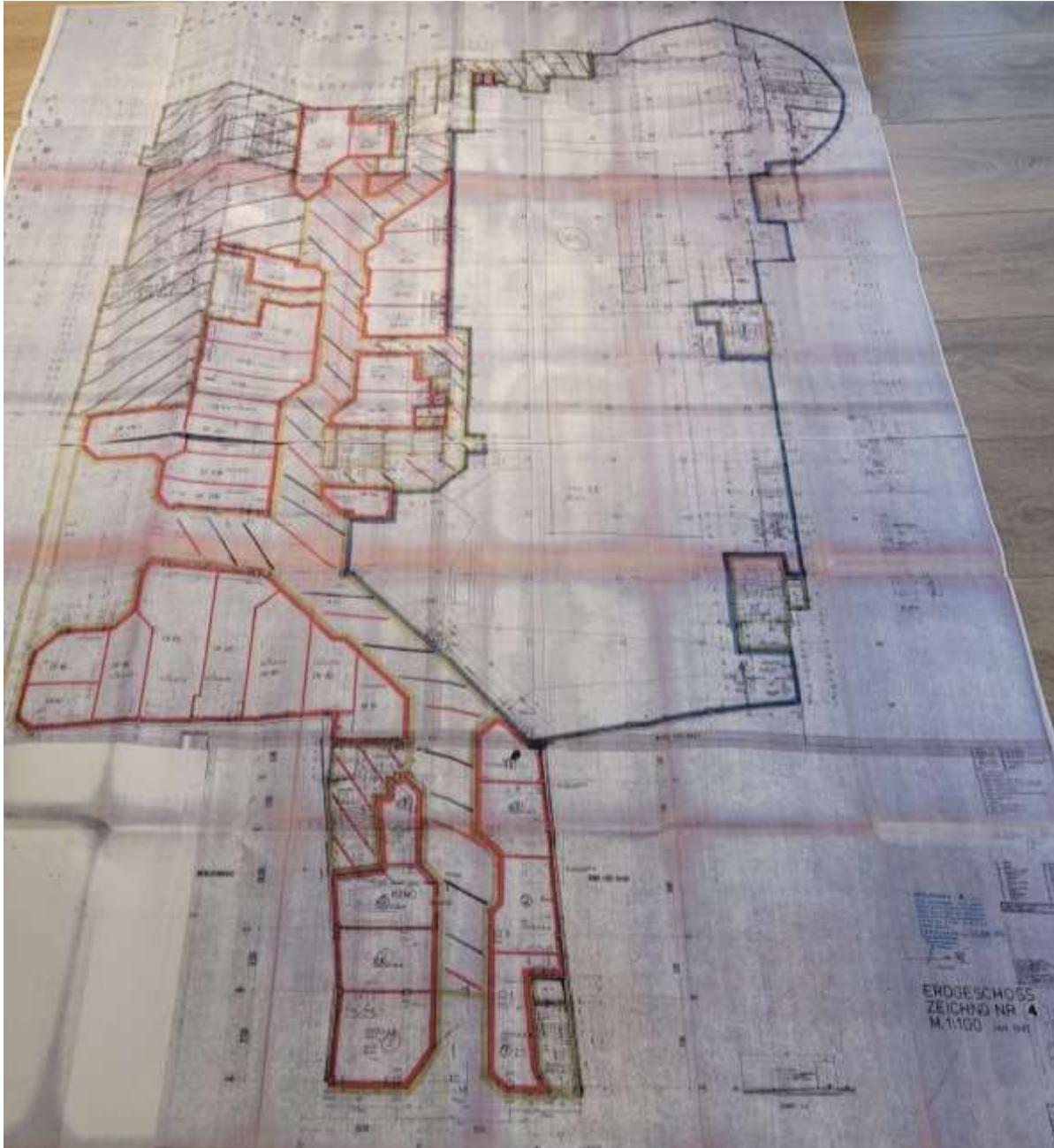


Bild 26: Zufahrt Tiefgaragen

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

Seite 1 von 7



Grundriss 1: Erdgeschoss, Flächen des Teileigentums blau farbig umrandet  
Quelle: Aufteilungsplan / WEG-Verwaltung FM Heidelberg

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

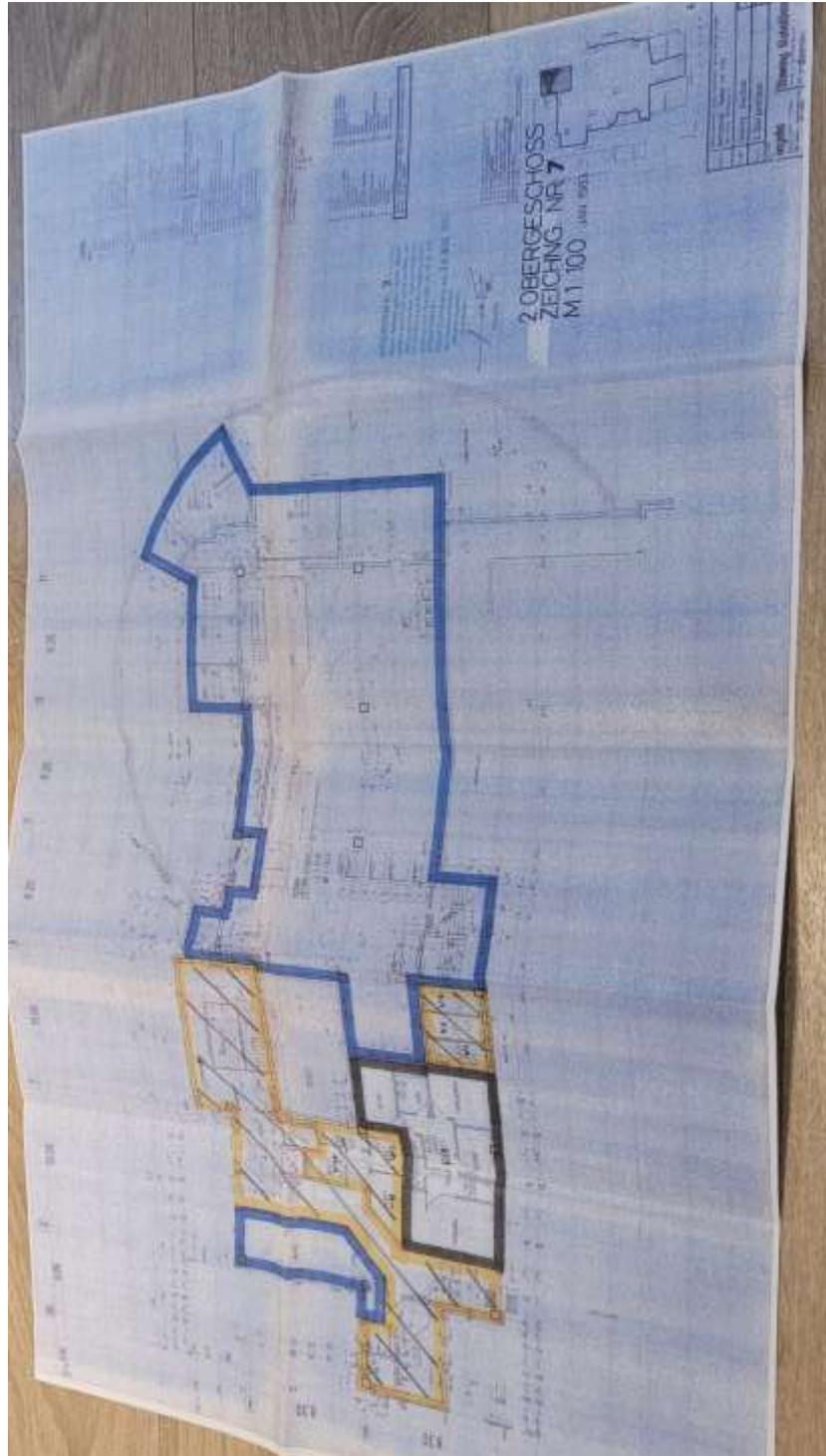
Seite 2 von 7



Grundriss 2: 1. Obergeschoss, Flächen des Teileigentums blau farbig umrandet  
Quelle: Aufteilungsplan / WEG-Verwaltung FM Heidelberg

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

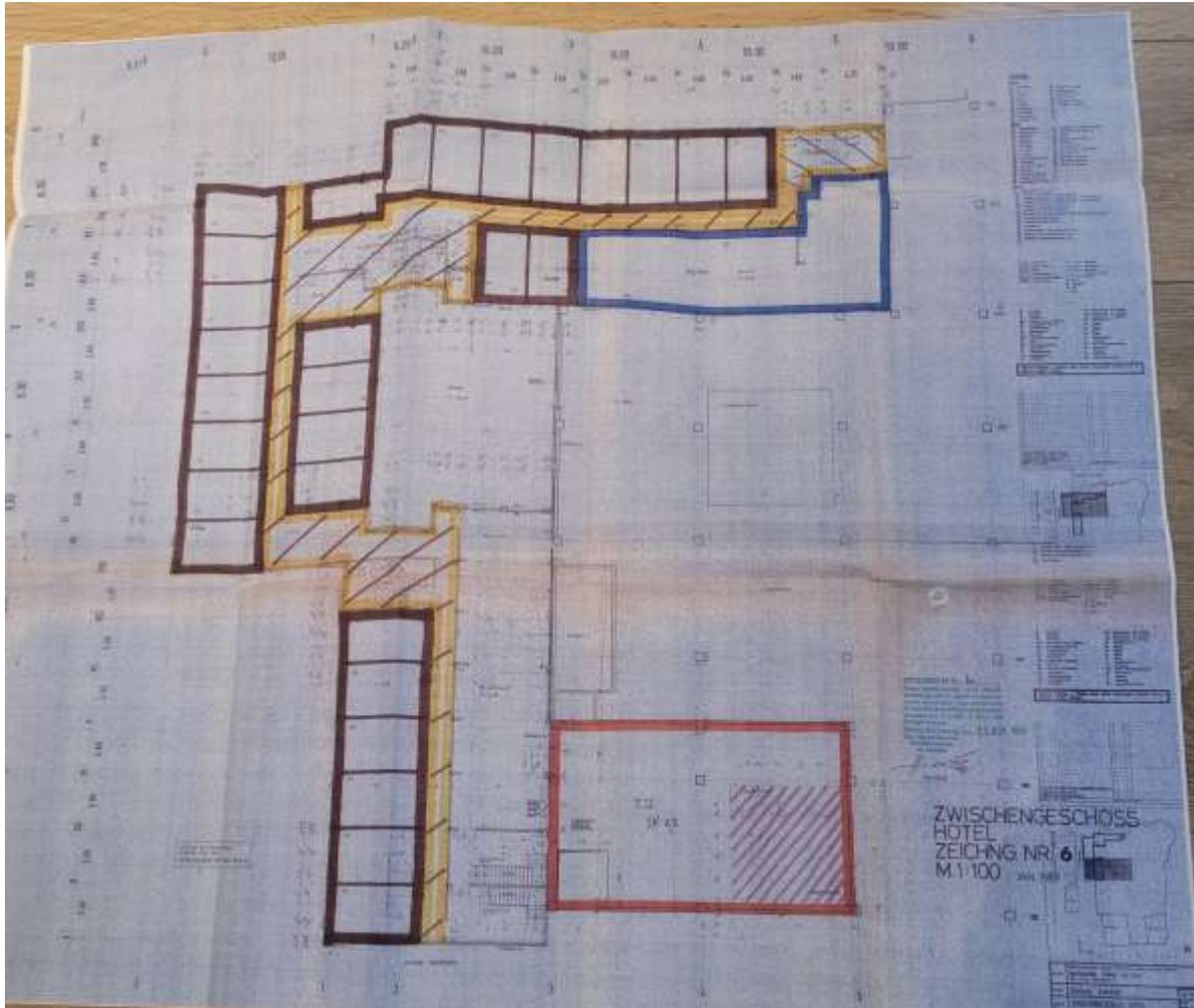
Seite 3 von 7



Grundriss 3: 2. Obergeschoss, Flächen des Teileigentums blau farbig umrandet  
Quelle: Aufteilungsplan / WEG-Verwaltung FM Heidelberg

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

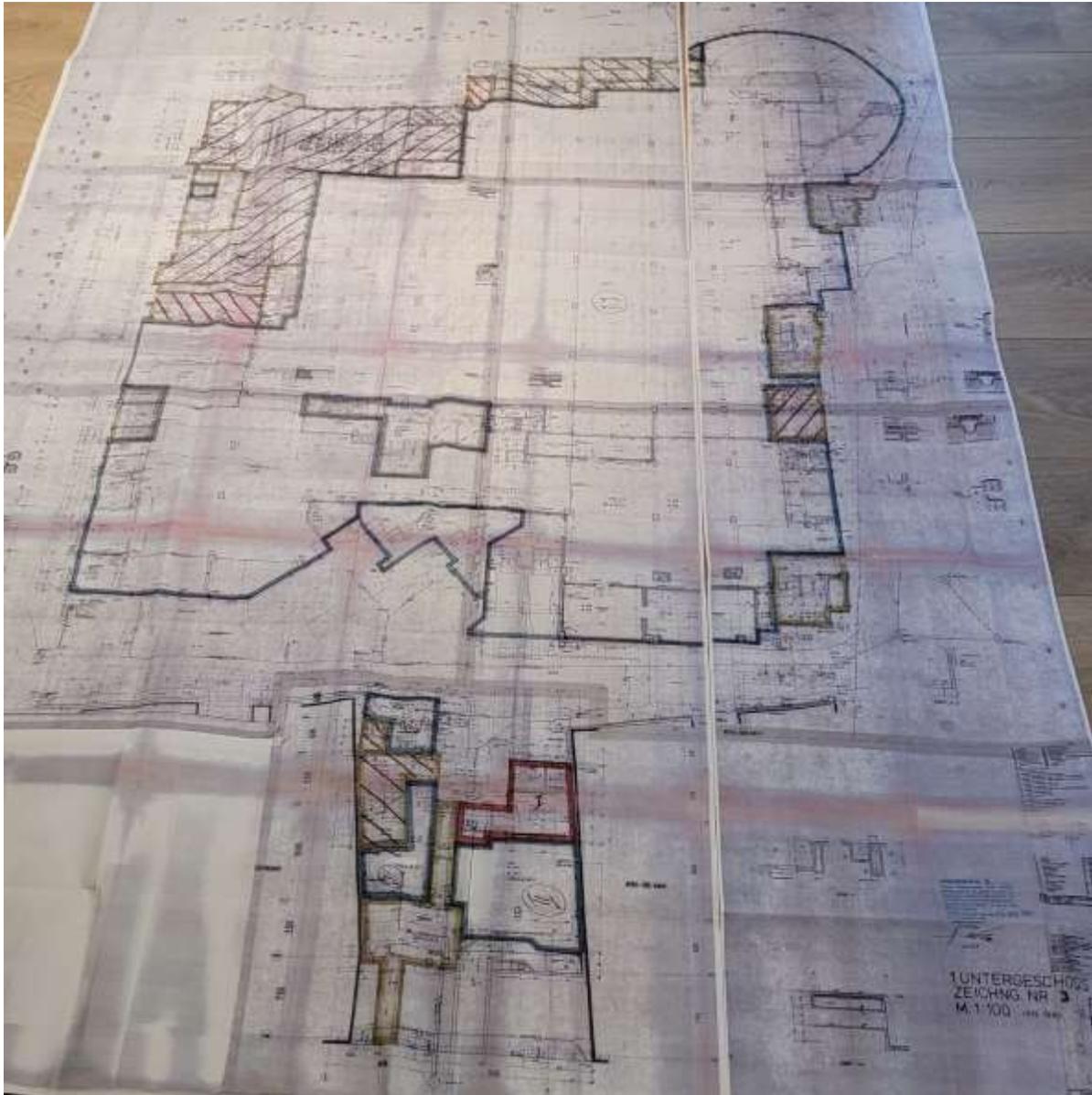
Seite 4 von 7



Grundriss 4: Zwischengeschoss. Flächen des Teileigentums blau farbig umrandet  
Quelle: Aufteilungsplan / WEG-Verwaltung FM Heidelberg

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

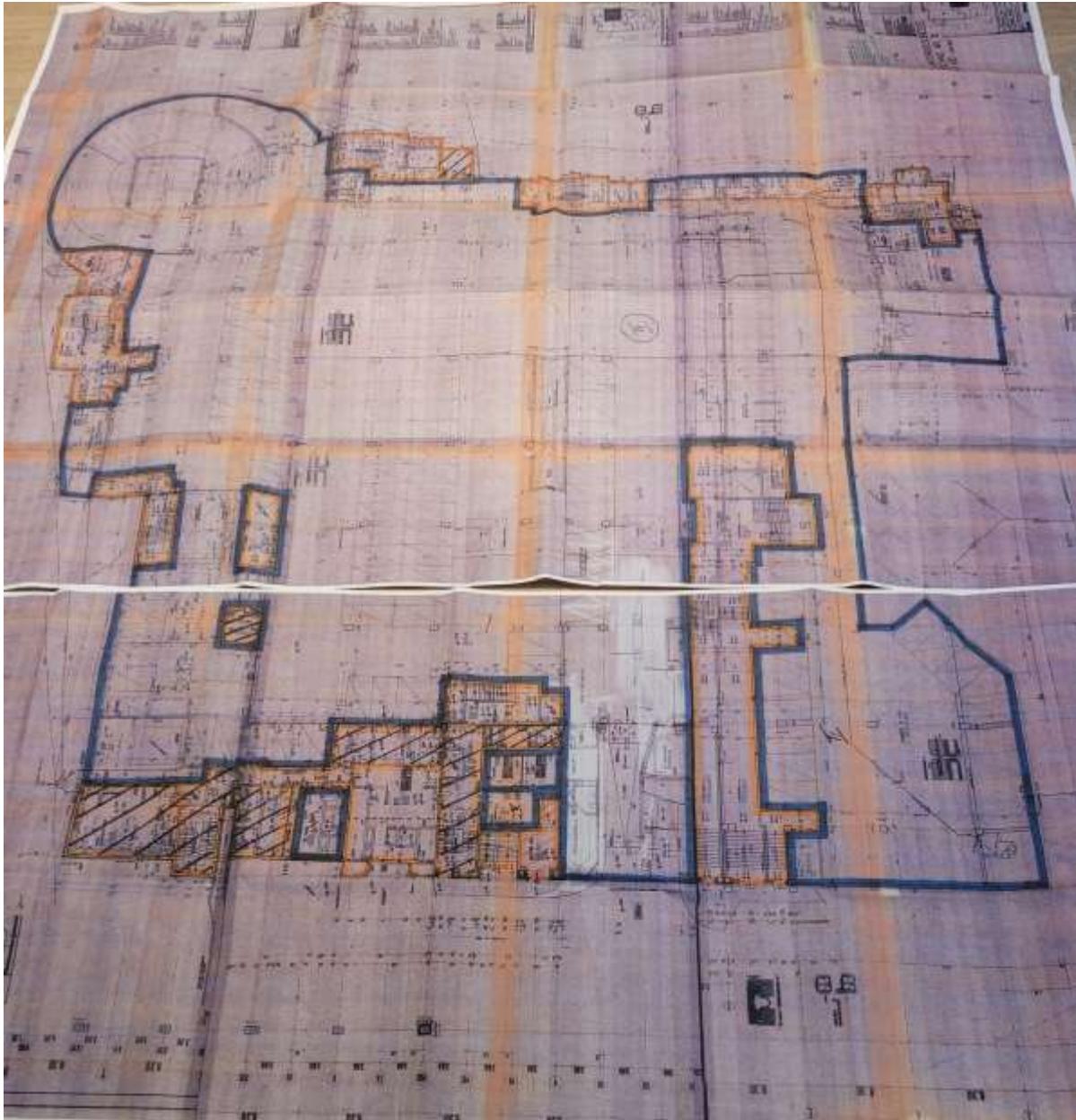
Seite 5 von 7



Grundriss 5: 1. Untergeschoss, Flächen des Teileigentums blau farbig umrandet  
Quelle: Aufteilungsplan / WEG-Verwaltung FM Heidelberg

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

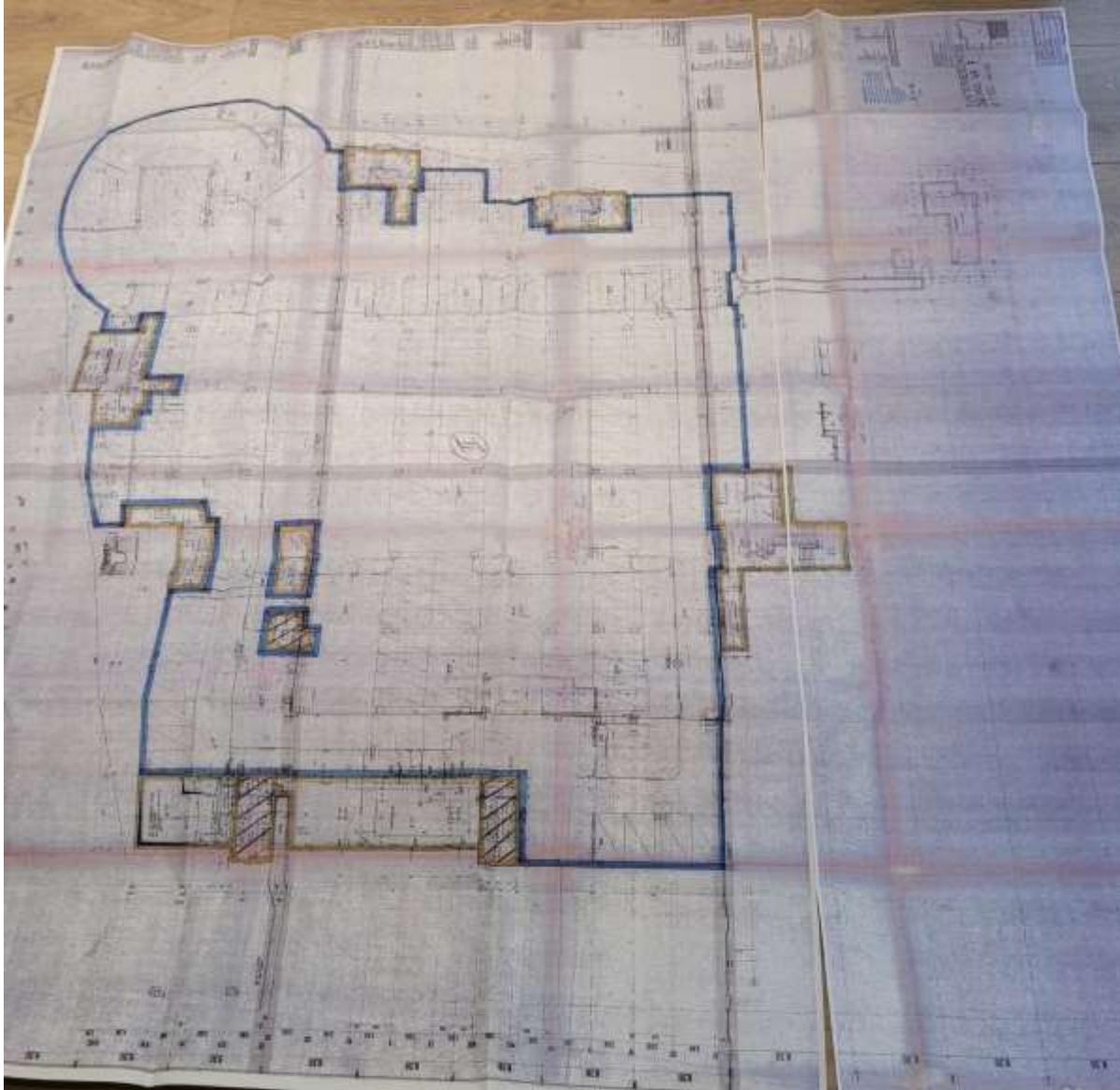
Seite 6 von 7



Grundriss 6: 2. Untergeschoss, Flächen des Teileigentums blau farbig umrandet  
Quelle: Aufteilungsplan / WEG-Verwaltung FM Heidelberg

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

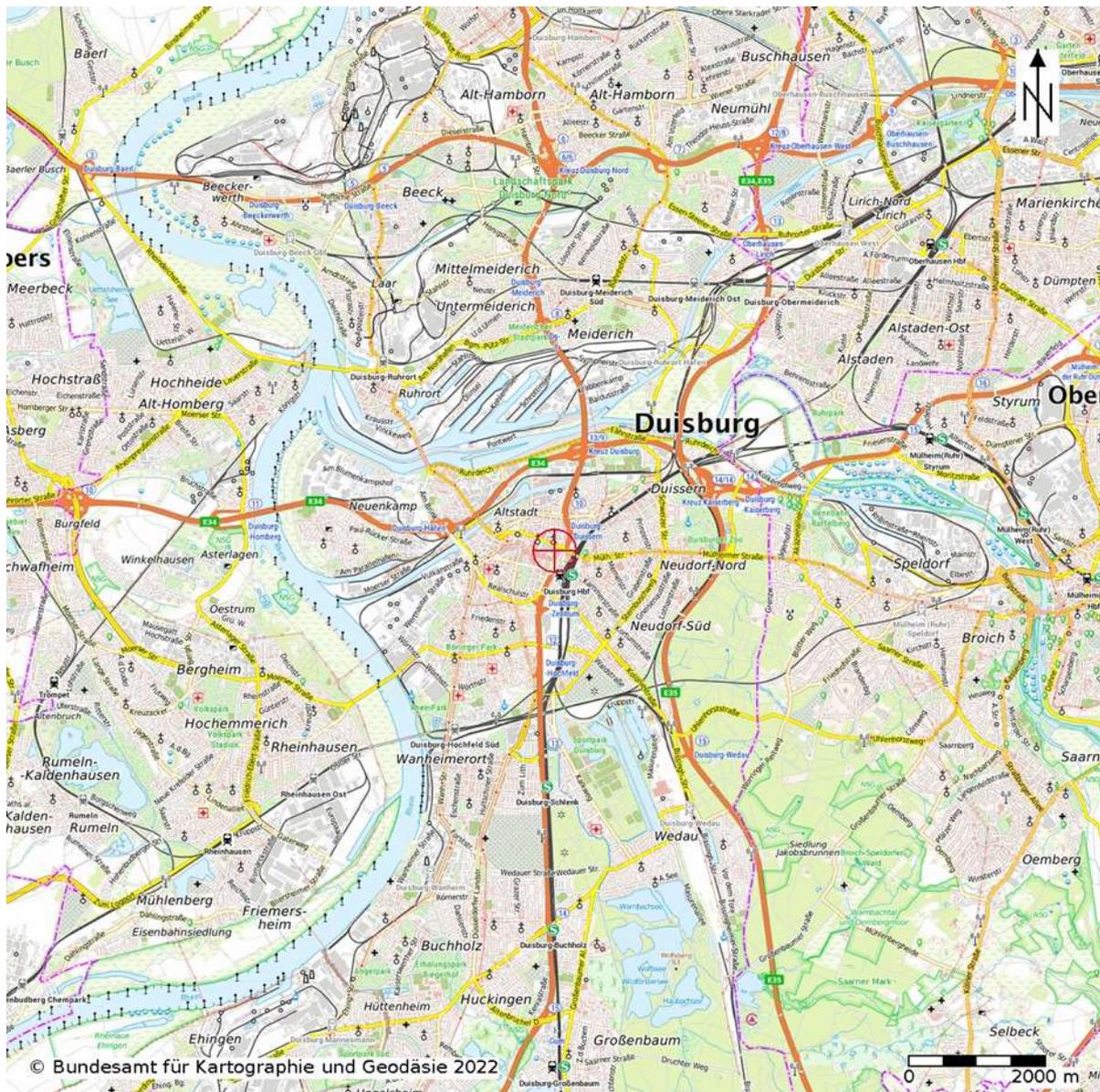
Seite 7 von 7



Grundriss 7: 3. Untergeschoss, Flächen des Teileigentums blau farbig umrandet  
Quelle: Aufteilungsplan / WEG-Verwaltung FM Heidelberg

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

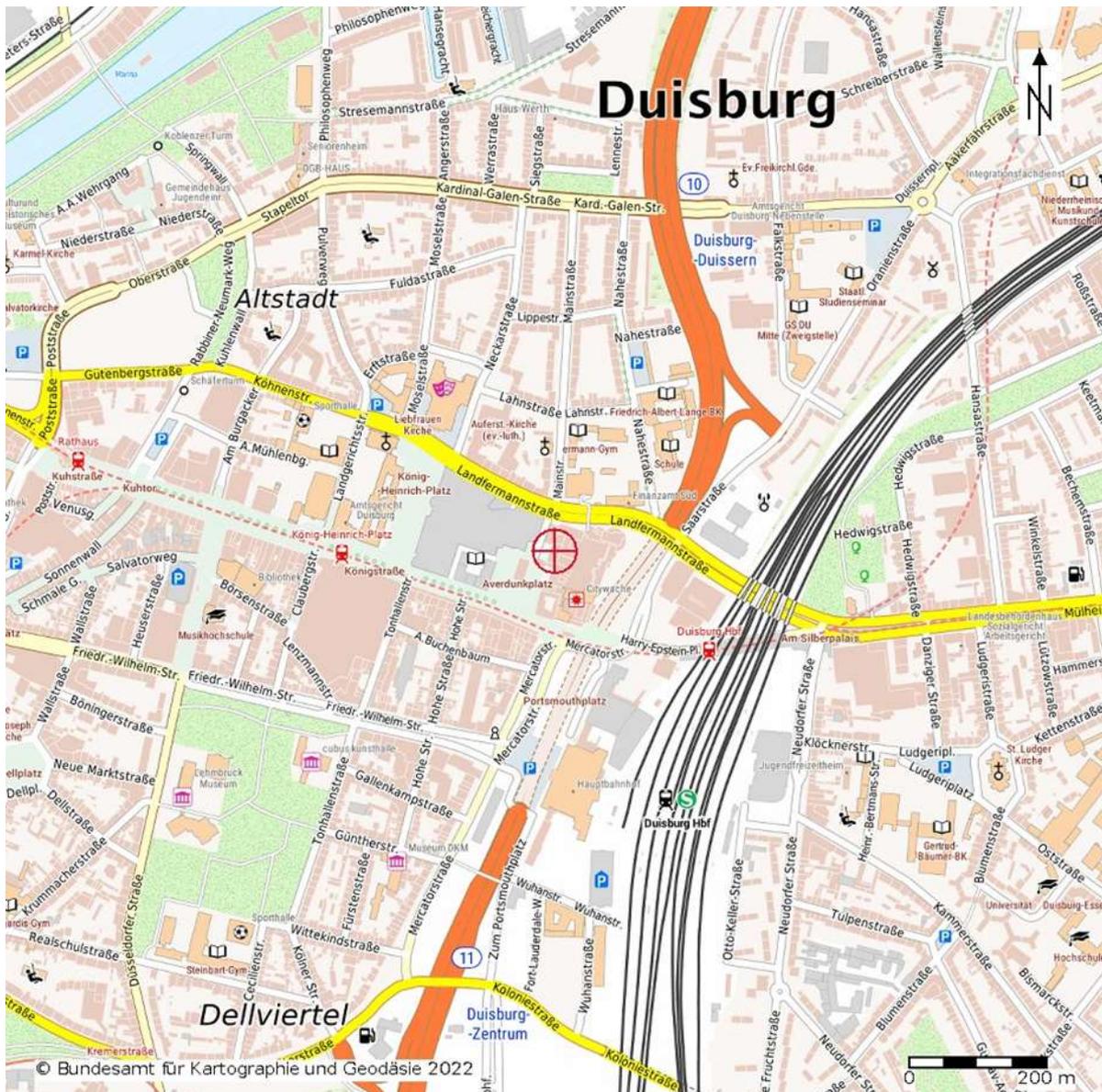
Seite 1 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



## Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 2



Der Oberbürgermeister  
**Amt für Umwelt und Grün**  
31 Stadterwaltung Duisburg, 47049 Duisburg



Sachverständigenbüro  
Lars Wegmann  
Bismarckstr. 142  
47057 Duisburg

EINGANG 02. FEB. 2016

<b>Ihre Nachricht vom</b> 27.01.2016	<b>Auskunft erteilt</b> Hr. Rüttgers	<b>Telefon</b> 0203/283-4307	<b>Datum</b> 29.01.2016
<b>Ihr Zeichen</b> 105 K 110/15	<b>Mein Zeichen</b> 31-14 Rü 173046	<b>Zimmer</b> 1313	

**Grundstück: Königstr. 63, 65  
Averdunkstr. 7  
Averdunkplatz 14  
Landfermannstr. 20, 24, 26, 30, 32, 34  
Gemarkung: Duisburg, Flur: 42, Flurstück: 270**

### Auskunft aus dem Altlastenkataster

**Wahlkreis**  
Stadterwaltung  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

**OS 317**  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

**OS 317**  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

**OS 317**  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

**OS 317**  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

**OS 317**  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

**OS 317**  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

**OS 317**  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

**OS 317**  
B.L. 47049-0001  
Telefon: 0203 283-4307  
Telefax: 0203 283-4643  
E-Mail: [umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)  
Web: [www.stadt-duisburg.de](http://www.stadt-duisburg.de)

Sehr geehrter Herr Wegmann,

im Bereich des von Ihnen angefragten Flurstücks wurden ehemals gewerbliche Tätigkeiten durchgeführt, die einen Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg rechtfertigen.

Bedingt durch die umfangreichen Bauarbeiten sowie der Bebauung selbst, besteht bei Beibehaltung der bestehenden Nutzung sowie der vorhandenen Versiegelung der Fläche keine Gefährdung über die zu berücksichtigen Wirkungspfade, sodass das angefragte Grundstück im oben genannten Kataster nur noch nachrichtlich als „frühere Verdachtsfläche OS 3177“ geführt wird.

Ferner ist im östlichen Bereich des Flurstücks 270 ein Teilbereich der Altlastverdachtsfläche „AS 3178“ verzeichnet. Der Altlastenverdacht begründet sich aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung (Emaillenfabrik mit angeschlossener Tankstelle). Die altlastenrelevanten Anlagen befinden sich jedoch außerhalb des Flurstücks 270.

Friedrich-Wilhelm-Straße 96  
47049 Duisburg  
Telefon (0203) 283-5909  
Telefon (0203) 283-3087  
Telefax (0203) 283-4643

Eingang  
Friedrich-Wilhelm-Str.96

Haltestellen des  
öffentlichen Nahverkehrs:  
Bus und Stadtbahn:  
Hauptbahnhof

[umweltamt@stadt-duisburg.de](mailto:umweltamt@stadt-duisburg.de)

Call Duisburg  
Service-Mitarbeiter  
**94000**  
Schleife 9400  
9400111

## Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 2 von 2

