

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: 11. April 2019
Az.: **106 K 56, 57, 58,
60, 61, 62, 65, 67,
68-18**

GUTACHTEN

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

a)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13288** eingetragenen **65,63/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplans**

b)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13289** eingetragenen **63,82/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans**

c)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13290** eingetragenen **47,09/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 4 des Aufteilungsplans**

e)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13292** eingetragenen **56,67/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 6 des Aufteilungsplans**

f)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13293** eingetragenen **51,33/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 7 des Aufteilungsplans**

g)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13294** eingetragenen **48,16/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 8 des Aufteilungsplans**

j)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13308** eingetragenen **157,56/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Zwischengeschoss, Nr. 22 des Aufteilungsplans**

l)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13323** eingetragenen **20,67/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der Praxis im 1. Obergeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans**

m)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13324** eingetragenen **25,88/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der Praxis im 1. Obergeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplans**



Der **Verkehrswert des Teileigentums Shop Nr. 2** wurde zum Stichtag 20.03.2019 ermittelt mit rd.

58.000 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Shop Nr. 3** wurde zum Stichtag 20.03.2019 ermittelt mit rd.

56.400 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Shop Nr. 4** wurde zum Stichtag 20.03.2019 ermittelt mit rd.

41.600 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Shop Nr. 6** wurde zum Stichtag 20.03.2019 ermittelt mit rd.

50.000 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Shop Nr. 7** wurde zum Stichtag 20.03.2019 ermittelt mit rd.

45.300 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Shop Nr. 8** wurde zum Stichtag 20.03.2019 ermittelt mit rd.

42.500 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Shop Nr. 22** wurde zum Stichtag 20.03.2019 ermittelt mit rd.

139.000 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Praxis Nr. 1** wurde zum Stichtag
20.03.2019 ermittelt mit rd.

18.300 €.

Der **Verkehrswert des Teileigentums Praxis Nr. 2** wurde zum Stichtag
20.03.2019 ermittelt mit rd.

22.900 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	7
2	Allgemeine Angaben	10
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	10
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	10
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	11
2.4	WEG-Verwalter	13
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB.....	13
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	13
2.7	Annahmen für das Gutachten.....	14
3	Grund- und Bodenbeschreibung	16
3.1	Lage.....	16
3.1.1	Großräumige Lage	16
3.1.2	Kleinräumige Lage	18
3.2	Beurteilung der Lage	18
3.3	Gestalt und Form	19
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	20
3.5	Privatrechtliche Situation.....	21
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	24
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	24
3.6.2	Bauplanungsrecht	25
3.6.3	Bauordnungsrecht.....	25
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	25
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	25
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	26
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	29
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	29
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftskomplex.....	29
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	29
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	29
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	30
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	30
4.3	Nebengebäude.....	31
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	31
4.4	Außenanlagen.....	31
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	31
4.5	Sondereigentum Nr. 2:	31
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	31
4.6	Sondereigentum Nr. 3:	32
4.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	32
4.7	Sondereigentum Nr. 4:	33
4.7.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	33
4.8	Sondereigentum Nr. 6:	34
4.8.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	34
4.9	Sondereigentum Nr. 7:	34
4.9.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	34
4.10	Sondereigentum Nr. 8:	35
4.10.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	35
4.11	Sondereigentum Nr. 22:	36
4.11.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	36
4.12	Sondereigentum Nr. P 1:.....	37
4.12.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	37

4.13	Sondereigentum Nr. P 2:.....	37
4.13.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	37
4.13.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	38
4.13.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	38
4.14	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	39
4.15	Allgemeine Beurteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums.....	39
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	41
5.1	Festlegung der unterstellten Nachfolgenutzung.....	41
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	41
5.2.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	41
5.2.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	41
5.2.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	42
5.3	Bodenwertermittlung	44
5.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Teileigentume (zusammengefasst)	46
5.4	Ertragswertermittlung	47
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	48
5.4.3	Ertragswertberechnung	50
5.4.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	51
6	Verkehrswert	57
6.1	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Teileigentume	57
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	61
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	61
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	62
8	Verzeichnis der Anlagen.....	63

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Das Gutachten behandelt neun Teileigentume in einem 1984 errichteten, mittelgroßen Wohn- und Geschäftskomplex, bestehend aus Einzelhandels- und Büroflächen, einem Hotel sowie Wohnungen. Das unter dem Namen „Averdunk-Zentrum“ bekannte Einkaufszentrum befindet sich in der Duisburger Innenstadt, am östlichen Ende auf der Nordseite der Königstraße.

Die Größe der Teileigentume bemisst sich gemäß Teilungserklärung wie folgt:

SE Nr. 2	=	133,00 m ² ;
SE Nr. 3	=	110,62 m ² ;
SE Nr. 4	=	93,00 m ² ;
SE Nr. 6	=	105,00 m ² ;
SE Nr. 7	=	99,00 m ² ;
SE Nr. 8	=	100,00 m ² ;
SE Nr. 22	=	285,00 m ² ;
SE Nr. P 1	=	67,36 m ² ;
SE Nr. P 2	=	<u>84,60 m²</u>
		<u>1.077,58 m²</u>

Mietverhältnisse:

Einheit 2: im EG leerstehend; im OG mit anderen Sondereigentumen verbunden

Einheit 3: im EG (Nutzungsvereinbarung gegen Betriebskostenpauschale), im OG mit anderen Sondereigentumen verbunden

Einheit 4 :im EG mit Einheit 3 verbunden (Nutzungsvereinbarung gegen Betriebskostenpauschale), im OG mit anderen Sondereigentumen verbunden

Einheit 6: im EG mit Einheit 5 (106 K 059-18) verbunden und vermietet; im OG mit anderen Sondereigentumen verbunden

Einheit 7: im EG vermietet, im 1 OG vermietet, gemeinsam mit den Flächen im 1. OG der Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1 und P 2 (Teileigentume stellen wirtschaftlich eine Einheit dar);

Einheit 8: im EG (Nutzungsvereinbarung gegen Betriebskostenpauschale); im OG mit anderen Sondereigentumen verbunden

Einheit 22 ist mit dem Shop 23 und 24 verbunden, die nicht Gegenstand der Bewertung sind (Nutzungsvereinbarung nur für die Flächen im 1. OG)

Einheit P1: gemeinsam mit den Flächen im 1. OG der Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 2 (Teileigentume stellen wirtschaftlich eine Einheit dar);

	Einheit P2: gemeinsam mit den Flächen im 1. OG der Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1 (Teileigentume stellen wirtschaftlich eine Einheit dar);
Baujahr:	1984 gemäß Bauakte
Grundstücksgröße:	10.676 m ²
Mietverhältnisse:	Vermietet/Leerstand
Besonderheiten:	<p>Es bestehen aufgrund von Umbauten (sowohl am Sondereigentum als auch am Gemeinschaftseigentum) erhebliche Abweichungen zwischen den Grundrissen gemäß Aufteilungsplan und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.</p> <p>Die einzelnen Teileigentume waren in der Örtlichkeit nicht mehr eindeutig identifizierbar bzw. gegeneinander abgrenzbar.</p>
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	<ul style="list-style-type: none">- Zwangsversteigerungsvermerk- Zwangsverwaltungsvermerk- Mehrere Grunddienstbarkeiten sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeiten
Baulastenverzeichnis:	Eintragungen in Form von baurechtlichen Auflagen (Schallschutzbestimmung für Aufenthaltsräume).
Altlastensituation:	Frühere Verdachtsfläche OS317; im östlichen Bereich des Flurstücks 270 ist ein Teilbereich der Altlastenverdachtsfläche "AS 3178" verzeichnet (ehemaligen gewerblichen Nutzung Emaillefabrik mit angeschlossener Tankstelle). Die altlastenrelevanten Anlagen befinden sich jedoch außerhalb des Flurstücks 270
Mietbindungen:	Keine
WEG-Verwalter:	Xxx Xxx Xxx
Wertermittlungstichtag:	20.03.2019
Verkehrswert:	474.000 €
	für die einzelnen Teileigentume rein rechnerisch aufgeteilt:
	SE Nr. 2 58.000 €
	SE Nr. 3 56.400 €
	SE Nr. 4 41.600 €
	SE Nr. 6 50.000 €

	SE Nr. 7	45.300 €
	SE Nr. 8	42.500 €
	SE Nr. 22	139.000 €
	SE Nr. P1	18.300 €
	SE Nr. P2	22.900 €
Ertragswert:		474.000 €
Verkehrswert/m ² :		440 €/m ²
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:		Nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einzelhandelsfläche in einem mittelgroßen Wohn- und Geschäftskomplex, bestehend aus Einzelhandels- und Büroflächen, einem Hotel und Wohnungen.

Objektadresse: Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65
47051 Duisburg

Grundbuchangaben:

- a) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13288, lfd. Nr. 1;
- b) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13289, lfd. Nr. 1;
- c) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13290, lfd. Nr. 1;
- e) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13292, lfd. Nr. 1
- f) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13293, lfd. Nr. 1;
- g) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13294, lfd. Nr. 1;
- j) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13308, lfd. Nr. 1;
- l) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13323, lfd. Nr. 1
- m) Grundbuch von Duisburg, Blatt 13324, lfd. Nr. 1;

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart
(siehe hierzu Pkt. 4.6).

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen 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 m²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Duisburg
Zwangsvorsteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Auftrag vom 26.02.2019 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: Xxx
Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	<p>Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.</p> <p>Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.</p>
Wertermittlungstichtag:	20.03.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	<p>20.03.2019 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)</p> <p>Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</p>
Tag der Ortsbesichtigung:	20.03.2019
Umfang der Besichtigung etc.	<p>Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Objekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten des Gemeinschaftseigentums beschränkten sich auf eine Außenbesichtigung sowie auf die Passage im EG und Teile der Treppenhäuser.</p> <p>Die gegenständlichen Teileigentume konnten besichtigt werden.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Herr xxx (Objektmanager)• Herr xxx (Zwangsverwalter)• vor Ort angetroffene Mieter• Frau xxx (Mitarbeiterin des Unterzeichners)• Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 12.12.2018, 13.12.2018 und 14.12.2018 <p>Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <p>Es wurden keine Unterlagen oder sonstige Informationen überlassen.</p> <p>Durch den Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <p>Es wurden keine Unterlagen oder sonstige Informationen überlassen.</p>

Durch den Zwangsverwalter wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Jahresbericht** vom 07.02.2019
- **Hausgeldabrechnung** vom 15.06.2018
- **Teilungserklärung** vom 02.12.1983
- **Berechnung Nutzflächen** vom 05.08.1981
- **Grundrisszeichnung**
- **Einnahme-Überschussrechnung 2019** vom 07.03.2019
- **Protokoll der Eigentümerversammlung** vom 5. September 2018

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

- Angaben zum **Hausgeld** und der **Instandhaltungsrücklage**
- **Aufteilungspläne**
- **Bestandspläne**

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte NRW** im Maßstab 1:500 vom 25.01.2019
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW**, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0])(<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> “
- **Grundstücksmarktbericht 2019** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2018) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Bauakten (10 Bände)** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

2.4 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter: Xxx
Xxx
Xxx

2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB: Nicht vorhanden

2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 25.02.2019 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,

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Es werden Gewerbebetriebe geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Es bestehen bauliche Mängel, wobei Verdacht auf Hausschwamm nicht besteht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht

Es bestehen folgende Besonderheiten:

Viele Teileigentume innerhalb des Averdunk-Zentrums weichen in Ihrer tatsächlichen Aufteilung und Größe erheblich von den Grundrissen und den Größenangaben in der Teilungserklärung ab.

Innere Umbauten haben teilweise dazu geführt, dass einige Sondereigentume nicht mehr genau zu identifizieren sind, bzw. dass Grenzen zwischen den Sondereigentumen, abweichend vom Aufteilungsplan, verschoben oder nicht mehr vorhanden sind. Teilweise erstrecken sich die Nutzun-

gen bzw. Mietverhältnisse auch über mehrere Teileigentume. Zudem wurden auch Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen, ohne dass entsprechende Veränderungen der Teilungserklärung erfolgten.

Auch im vorliegenden Fall bestehenden erhebliche Abweichungen zwischen Örtlichkeit und Aufteilungsplan. Die gegenständlichen Sondereigentum sind vor Ort nicht mehr genau zu identifizieren bzw. gegen die anderen Sondereigentume abgrenzbar.

Damit weichen Beschaffenheit und Rechtszustand der betroffenen Teileigentume vom "Regelfall" ab; zur umfassenden Beurteilung wäre eine fachkundige Interpretation der Rechtslage erforderlich. Das ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen für die Wertermittlung und auch durch den erteilten Auftrag nicht gedeckt.

Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten bzw. der auf das Grundstück einwirkenden Rechtssituation keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen. Zur Findung von bewertungstheoretischen Modellansätzen für die Wertermittlung wurden vom Sachverständigen deshalb vereinzelt Recherchen in allgemein zugänglichen Quellen hinsichtlich der zu Bewertungsobjekts festgestellten Problematik angestellt und unter den Aspekten der Wertermittlung ausgewertet (Abschnitt 2.7).

Damit ist jedoch keine Interpretation der Rechtslage im Sinne eines Rechtsgutachtens verbunden; es wurden lediglich Annahmen für die hier vorzunehmenden Wertermittlung abgeleitet, die im weiteren Verlauf des Gutachtens kenntlich gemacht werden (Abschnitt 2.7).

Sonstiges:

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragungsgemäß 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.

2.7 Annahmen für das Gutachten

Vorbemerkung:

Die gegenständlichen Teileigentume wurden durch Umbauten so verändert, dass sie, abweichend vom Aufteilungsplan, in der Örtlichkeit nicht mehr eindeutig zu identifizieren bzw. gegeneinander abgrenzbar sind.

Sämtliche Teileigentume (zumindest deren Flächen im 1. OG), mit Ausnahme SE Nr. 22, sind Gegenstand einer Mietfläche bzw. eines Mietvertrages (Stadt Duisburg – IMD –City-Wache) und stellen somit zum Stichtag wirtschaftlich eine Einheit dar.

SE Nr. 22 (EG) stellte zum Wertermittlungsstichtag eine Einheit dar mit SE Nr. 23 und SE Nr. 24, wobei SE 23 und SE 24 nicht Bestandteil des Zwangsversteigerungsbeschlusses sind (anderer Eigentümer).

Aus Sicht des Unterzeichners handelt es sich im vorliegenden Fall um „isolierte Miteigentumsanteile“.

Dies ist wie folgt begründet:

BGH, Urteil vom 05.12.2003 – V ZR 447/01

Amtlicher Leitsatz:

- a. Wird bei Bauausführung einer Wohnungseigentumsanlage von dem Aufteilungsplan in einer Weise abgewichen, die es unmöglich macht, die errichteten Räume einer in dem Aufteilungsplan ausgewiesenen Raumeinheit zuzuordnen, entsteht an ihnen kein Sondereigentum, sondern gemeinschaftliches Eigentum.
- b. Kann aus diesem Grund nur ein isolierter, nicht mit Sondereigentum verbundener Miteigentumsanteil erworben werden, so sind die Miteigentümer verpflichtet, den Teilungsvertrag nebst Aufteilungsplan der tatsächlichen Bebauung anzupassen, soweit ihnen dies - ggf. auch gegen Ausgleichszahlungen - zumutbar ist.

Elementarer Bestandteil des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist die Berücksichtigung verkehrswertbeeinflussender Umstände, die von der Wirtschafts- und Rechtsordnung gesetzt sind. In der Verkehrswertdefinition wird daher die Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten besonders herausgestellt.

Aufgrund des BGH-Urteils, das die Miteigentümer verpflichtet, den Teilungsvertrag an die tatsächliche Bebauung anzupassen, wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass der Missstand mittelfristig behoben wird. Die nachfolgende Verkehrswertermittlung wird daher auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abgestellt.

Ausschließlich für die Wertermittlung werden in der Ertragswertermittlung die Miteigentumsanteile entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen zusammengefasst.

Die Abstimmung auf die tatsächlichen Gegebenheiten entspricht auch den gängigen Verhaltensweisen der Marktteilnehmer und somit dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, der in der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ausdrückliche Erwähnung findet.

In die Wertermittlung fließen Größen bzw. Flächenangaben ein, die in der Teilungserklärung vermerkt sind. Ein Aufmaß vor Ort ist nicht erfolgt.

Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der ermittelte Wert später auf die einzelnen Teileigentume – rein rechnerisch entsprechend ihrer Miteigentumsanteile – wieder aufgeteilt.

Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren wird ausdrücklich empfohlen, vor Vermögensdisposition eine juristische Beratung hinzuzuziehen. Gleichzeitig wird eine Innenbesichtigung empfohlen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 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 502.058 Einwohnern (Stand 31.12.2017) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 106.281 Einwohnern bei 21,2%.

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 A 3 und der A 40 bestehen Anschlüsse an die A 42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A 59 (Nord-Süd-Achse), die A 57 im Westen und die A 524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Rhein-Ruhr-Flughafen 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 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 Februar 2019 rd. 11,1 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (6,6 % bzw. 5,3 %).

Mit Stand 2016 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 88,8 unter dem Landesdurchschnitt NRW (100,0) und dem Bundesdurchschnitt. Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens. Im Städteranking (IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche) der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegt Duisburg im Niveau- und Dynamikranking jeweils den Platz 67; im Zukunftsranking den Platz 70. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

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

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Die Lage der Immobilie bringt eine sehr gute Verkehrsanbindung mit sich.

Autobahnzufahrt:

BAB 59, Ausfahrt Duisburg-Duissern, in ca. 300 m Entfernung

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 200 m Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport 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.

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Grundstück befindet sich in direkter Zentrumslage von Duisburg auf der Nordseite der Königstraße und wird zudem von der A 59 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 Averdunk-Zentrums 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-V-geschossige Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen auf.

Am Averdunkplatz ist zudem ein XVI-stöckiges Bürohochhaus prägend.

Beeinträchtigungen:

Erhöhte Immissionen bestehen aufgrund der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden A 59, die auf das gegenständliche Teileigentum jedoch keine größere Auswirkung hat.

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung und Entwicklung der Lage:

Die Lage des Grundstücks kann im Bereich der Königstraße grundsätzlich als 1 A bis 1 B eingeschätzt werden, wobei auf der Nordseite der Königstraße (Bankenseite) aufgrund geringerer Passantenfrequenz geringere Mieten erzielt werden, als auf der Südseite der Königstraße. Das Averdunk-Zentrum liegt zudem im östlichen Randbereich der Königstraße. Hier sind die Passantenströme auslaufend.

Die Entwicklung der Duisburger Innenstadt hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt.

Zum Stichtag ist mit Arbeiten zur Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes begonnen worden, der sich in unmittelbarer Nähe des Averdunk-Zentrums befindet. Die Bebauung der ca. 2.000 m² großen Fläche am Portsmouthplatz zwischen Königstraße, neuer Mercatorstraße und Hauptbahnhof ist Zielsetzung der Erneuerung des Hauptbahnhofumfeldes und geht auf den Masterplan für die Innenstadt des Büros Foster zurück.

Es entsteht ein architektonisch hochwertiges Büro- und Geschäftshaus mit 6 Obergeschossen und 2 Tiefgeschossen mit Tiefgarage. Die Bruttogrundfläche bemisst sich auf rd. 17.000 m². Es soll eine Mietfläche von ca.

10.000 m² entstehen, die sich auf Gastronomie im Erdgeschoss und Büroflächen in den Obergeschossen verteilt.

Im Umfeld von wenigen 100 Metern zum Averdunk-Zentrum befinden sich mit dem Forum (Nettoverkaufsfläche ca. 52.000 m², Fertigstellung 2009) und dem CityPalais (Mietfläche ca. 21.000 m², Fertigstellung 2007) zwei moderne Shopping-Center.

Im westlichen Teil der Königstraße wurde die im Jahr 1994 errichtete Königs-Galerie (Mietfläche ca. 20.000 m²) zwischenzeitlich modernisiert und im Jahr 2011 neueröffnet. In unmittelbarer Nähe hierzu eröffnete im Jahr 2015 das Duisburger Stadtfenster, in dem mittlerweile die Zentralbibliothek und die VHS angesiedelt sind.

Im Bereich Düsseldorfer Straße, Ecke Börsenstraße ist für Ende des Jahres 2019 der Abriss der ehemaligen Stadtbibliothek und des alten Volksbankgebäudes geplant. Hier soll ein fünfgeschossiges Büro- und Geschäftshaus mit 4.800 m² Bürofläche und 3.900 m² Verkaufsfläche im Unter- und Erdgeschoss entstehen. Wie der Presse zu entnehmen war, soll ein Großteil davon durch den Lebensmittelhändler Edeka angemietet 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 in Teilen eine positive Entwicklung genommen hat und dass diese Entwicklung anhält. Gleichzeitig hat sich die Konkurrenzsituation für das Averdunk-Zentrum hinsichtlich der Qualität und Konzeption der angebotenen Flächen aber weiter verschärft.

3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück 270

10.676 m² gem. Grundbuchangabe

Form:

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

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Straßenausbau; Erschließung:	Die Landfermannstraße ist eine öffentliche, klassifizierte Straße (L 78) mit asphaltierter Fahrbahn und beidseitig 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 Averdunk-Zentrums besteht eine öffentliche, bewirtschaftete Tiefgarage. Zum Stichtag war die Tiefgarage, insbesondere aufgrund eines innerhalb des Gebäudes befindlichen Fitness-Studios, stark frequentiert. Auf den Nachbargrundstücken befinden sich weitere Tiefgaragenstellplätze.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss• Telefonanschluss• Fernwärmeanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es bestehen Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen befindet sich das zu bewertende Objekt in einem Erdbebenzonenbereich der Kategorie 0-3. Da sich die vorgenannte Zone über die gesamte Niederrheinische Bucht erstreckt, ist für das Bewertungsobjekt kein gesonderter Werteinfluss feststellbar. Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 07.03.2019 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: <p>Im Bereich des gegenständlichen Flurstücks wurden ehemals gewerbliche Tätigkeiten durchgeführt, die einen Eintrag im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg rechtfertigen.</p>
	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 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.

Anmerkung:

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

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 12.12.2018, 13.12.2018 und 14.12.2018 vor. Hiernach besteht in Abteilung II der Grundbücher folgende Eintragungen:

Blatt 13288, Blatt 13289, 13290, Blatt 13292, Blatt 13293, Blatt 13294, Blatt 13308, Blatt 13323, Blatt 13324

Lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – befristetes Verbot anderer Nutzungen als zum Betrieb eines Selbstbedienungswarenhauses oder eines Hotels – befristetes Verbot, der Plaza-West GmbH 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 9309 A 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. Ingetragen 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 -. Eingetragen 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 – Abwasserleitungsrecht – für die Stadt Duisburg. Eingetragen 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. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II, Nr. 4, 5, 6, 7, 8 und 9 am 20. Dezember 1985.

Lfd. Nr. 11

Je 1 Grunddienstbarkeit – Nutzung von Leitungen zur Entnahme von Strom, Wasser, Fernwärme – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 42 Flurstück 269 eingetragen in Duisburg Blatt 0037 – und Flur 331 Flurstück 284 – eingetragen in Duisburg Blatt 0141 -. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. April 1984

am 20. Dezember 1985.

Blatt 13288

Lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung des Teileigentums ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 056/18). Eingetragen am 12.12.2018.

Blatt 13289

Lfd. Nr. 17

Die Zwangsversteigerung des Teileigentums ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 057/18). Eingetragen am 12.12.2018.

Blatt 13290

Lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 058/18). Eingetragen am 12.12.2018.

Blatt 13292

Lfd. Nr. 12

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 4. April 2002 (46 L 88/02). Eingetragen am 5. April 2002

Lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 060/18). Eingetragen am 13.12.2018.

Blatt 13293

Lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 061/18). Eingetragen am 13.12.2018.

Blatt 13294

Lfd. Nr. 17

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 062/18). Eingetragen am 12.12.2018.

Blatt 13308

Lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 065/18). Eingetragen am 12.12.2018.

Blatt 13323

Lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 067/18). Eingetragen am 13.12.2018.

Blatt 13324

Lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 068/18). Eingetragen am 12.12.2018.

Anmerkung:	<p>Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung 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 Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) einbezogen ist.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.</p>

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Das Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichner am 06.03.2019 schriftlich erfragt. Demnach bestehen im Baulastenblatt 1388 Eintragungen in Form von baurechtlichen Auflagen (Schallschutzbestimmung für Aufenthaltsräume).</p> <p>Aus sachverständiger Sicht haben die Baulasten zum Wertermittlungsstichtag 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>Durch den Unterzeichner wurde die Denkmalliste der Stadt Duisburg im Internet abgerufen.</p> <p>Danach ist das Objekt kein Denkmal bzw. es liegt nicht in der Nähe eines Denkmals oder innerhalb eines Denkmalsbereichs.</p>

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan 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.

3.6.3 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Allgemeines:

In der Vergangenheit waren im Averdunk-Zentrum bereits zahlreiche Zwangsversteigerungsverfahren anhängig. Innerhalb des gesamten Averdunk-Zentrums 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.

Die Vermietungssituation der gegenständlichen Teileigentume stellte sich gemäß Angaben der Zwangsverwaltung bzw. der WEG-Verwaltung zum Stichtag wie folgt dar:

Die Sondereigentume Nr. 7 sowie die Einheiten 2, 3, 4, 6, 7, 8, P1 und P2 mit deren Flächen im 1. OG stellen wirtschaftliche eine Einheit dar. Es besteht ein Mietvertrag mit der Stadt Duisburg - IMD.

SE Nr. 2 (Shop):

Erdgeschoss:
Leerstand

1. Obergeschoss:
Nutzung durch Stadt Duisburg (City-Wache)

Anmerkung:
Teilflächen des SE-Nr. 2 im 1. OG wurden zu einem Innenhof umgebaut

SE Nr. 3 (Shop):

Erdgeschoss:
Nutzung als Verkaufsraum für Modeschmuck (verbunden mit Shop NR. 4);
durch die WEG-Verwaltung überlassen in Form einer Nutzungsvereinbarung;
Entschädigungszahlung für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 300 €/mtl. zzgl. 19 % Mehrwertsteuer in Höhe von 57 €

Die Vereinbarung besteht seit dem 01.04.2018 und ist mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende kündbar.

1. Obergeschoss:
Nutzung durch Stadt Duisburg (City-Wache)

SE Nr. 4 (Shop):

Erdgeschoss:
Nutzung als Verkaufsraum für Modeschmuck (verbunden mit Shop NR. 3);
durch die WEG-Verwaltung überlassen in Form einer Nutzungsvereinbarung;
Entschädigungszahlung für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 170 €/mtl. zzgl. 19 % Mehrwertsteuer in Höhe von 32,30 €

Die Vereinbarung besteht seit dem 01.04.2018 und ist mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende kündbar.

1. Obergeschoss:
Nutzung durch Stadt Duisburg (City-Wache)

SE Nr. 6 (Shop):

Erdgeschoss:

Nutzung durch einen Imbiss;

gemäß Angaben der Zwangsverwaltung stellte sich die Vermietungssituation zum Stichtag wie folgt dar:

Grundmiete:	230,00 €
Nebenkostenvorauszahlung:	470,00 €
<u>Umsatzsteuer</u>	<u>133,00 €</u>
Gesamtmieteinnahme mtl.:	833,00 €

Der Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor. Nach Angabe des Zwangsverwalters bezieht sich die o.g. Miete ausschließlich auf das gegenständliche Teileigentum Nr. 6. Für das Teileigentums Nr. 5 (Parallelverfahren 106 K 059-18), dass zum Stichtag ebenfalls als Imbiss genutzt wurde und über einen Durchbruch mit dem Teileigentum Nr. 6 verbunden ist, besteht eine separate Vereinbarung.

1. Obergeschoss:

Nutzung durch Stadt Duisburg (City-Wache)

SE Nr. 7 (Shop):

Nutzung durch die Citywache und das Ordnungsamt der Stadt Duisburg im EG sowie im 1. OG
EG und OG sind durch eine in Shop 7 liegende Treppe miteinander verbunden.

Die Mietfläche erstreckt sich im 1. OG auf die Flächen der Sondereigentume Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, P1 und P2. Gemäß vorgelegtem Mietvertrag der WEG-Verwaltung stellte sich die Vermietungssituation wie folgt dar:

Shop Nr. 7 EG:	476,88 €
Büroräume 1. OG:	2.528,30 €
Innenhof 1. OG: mietzinsfrei	0,00 €
+ Mietanpassung von 4,8 %	144,25 €
<u>Nebenkostenvorauszahlung:</u>	<u>2.265,00 €</u>
Gesamtmieteinnahme ab 01.01.2013:	5.414,43 €

Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.09.2007.

SE Nr. 8 (Shop):

Erdgeschoss:

Nutzung als Ausstellungsfläche;

durch die WEG-Verwaltung überlassen in Form einer Nutzungsvereinbarung;

Entschädigungszahlung für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 150 €/mtl. zzgl. 19 % Mehrwertsteuer in Höhe von 28,50 €

Die Vereinbarung besteht seit dem 01.10.2017 und ist mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende kündbar.

1. Obergeschoss:

Nutzung durch Stadt Duisburg (City-Wache)

SE Nr. 22 (Shop):

Erdgeschoss:

SE Nr. 22 stellte zum Wertermittlungsstichtag eine Einheit dar mit SE Nr. 23 und SE Nr. 24, wobei SE 23 und SE 24 nicht Bestandteil des Zwangsversteigerungsbeschlusses sind (anderer Eigentümer).

Zwischengeschoss:

Das im Grundbuch aufgeführte Zwischengeschoss ist nach Aussage des Objektmanagers nicht vorhanden

1. Obergeschoss:

Die Fläche im 1. Obergeschoss, die zum Stichtag durch eine Kampfsportschule genutzt wurde, ist in Form einer Nutzungsvereinbarung mit einer monatlichen Entschädigungszahlung für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 472,50 € zzgl. 19 % Mehrwertsteuer in Höhe von 89,78 € durch die WEG-Verwaltung überlassen worden.

Die Vereinbarung seit dem 01.01.2008 und ist mit einer Frist von 6 Wochen zum Monatsende kündbar.

SE Nr. 1 (Praxis):

1. Obergeschoss:

Nutzung durch Stadt Duisburg (City-Wache)

SE Nr. 2 (Praxis):

1. Obergeschoss:

Nutzung durch Stadt Duisburg (City-Wache)

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftskomplex

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Das Grundstück ist bebaut mit einem bis zu 7-geschossigen mittelgroßen Wohn- und Geschäftskomplex, bestehend aus Einzelhandels- und Büroflächen, einem Hotel, Wohnungen und einer Tiefgarage.
Baujahr:	1984 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Umbauten und Teilmodernisierungen im Jahr 1997
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung – EnEV – lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen.
Außenansicht:	überwiegend Verblendermauerwerk, teilweise auch vorgehängte Fassaden aus Leichtmetall

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise, teilweise in Betonskelettbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

Treppen:	Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Terrazzobelag. Treppengeländer aus Metall.
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüren (im Bereich Landfermannstraße) im Leichtmetallrahmen mit Lichtausschnitten. Klingelbretter mit Gegensprechanlage. Drehtür am Eingang von der Königstraße aus.
Dach:	Sowohl Flachdächer, als auch Sattel- und Walmdächer. Eindeckungen mit Ziegeln oder Bitumenbahnen. Dachentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gewerbetypische Versorgungsanschlüsse mit zahlreichen Brennstellen und Steckdosen
Heizung:	Fernwärmeanschluss
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

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

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Tiefgarage
besondere Einrichtungen:	<p>Insgesamt 10 Aufzüge im Objekt, davon 3 Lastenaufzüge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sprinkler-Anlagen • Rauchmeldeanlagen • Belüftungsanlagen • Be- und Entladerampen • Kühlräume • Rolltreppen
Besonnung und Belichtung:	In Teilen für heutige Verhältnisse unzureichend
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten keine größeren Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine vorhanden

Allgemeinbeurteilung: Das Gemeinschaftseigentum präsentierte sich in einem baujahrtypischen, normalen baulichen Zustand. Größere Modernisierungen, die zu einer wesentlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen würden, waren nicht erkennbar. Die Liegenschaft vermittelt einen durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine.

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Pflasterungen
- Anpflanzungen

4.5 Sondereigentum Nr. 2:

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Shop im EG und 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Nutzfläche: Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt:

SE Nr. 2: 133 m²

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

Raumaufteilung/Orientierung: In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden:

Erdgeschoss:

1 Verkaufsraum, 1 WC

1. OG:

Das Sondereigentum ist im 1. OG gegenüber anderen Sondereigentumen nicht abgrenzbar. Die Flächen sind Teil einer wirtschaftlichen Mieteinheit (City-Wache), die die Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8 sowie P1 und P2 umfassen.

Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (**Anlage 2**) ab.

Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in **Anlage 3**, wobei auch hier kleinere Abweichungen beste-

hen.

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

4.6 Sondereigentum Nr. 3:

4.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Shop im EG und 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Nutzfläche: Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt:

SE Nr. 3: 110,62 m²

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

Raumaufteilung/Orientierung: In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden:

Erdgeschoss:

1 Verkaufsraum, 1 WC

1. OG:

Das Sondereigentum ist im 1. OG gegenüber anderen Sondereigentumen nicht abgrenzbar. Die Flächen sind Teil einer wirtschaftlichen Mieteinheit (City-Wache), die die Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8 sowie P1 und P2 umfassen.

Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (**Anlage 2**) ab.

Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in **Anlage 3**, wobei auch hier kleinere Abweichungen bestehen.

Das Sondereigentum Nr. 3 ist mit dem Sondereigentum Nr. 4 verbunden.

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

4.7 Sondereigentum Nr. 4:

4.7.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Shop im EG und 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
Nutzfläche:	Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt: SE Nr. 4: 93 m ² Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.
Raumaufteilung/Orientierung:	In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden: <u>Erdgeschoss:</u> 1 Verkaufsraum, 1 WC <u>1. OG:</u> Das Sondereigentum ist im 1. OG gegenüber anderen Sondereigentumen nicht abgrenzbar. Die Flächen sind Teil einer wirtschaftlichen Mieteinheit (City-Wache), die die Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8 sowie P1 und P2 umfassen. Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (Anlage 2) ab. Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in Anlage 3 , wobei auch hier kleinere Abweichungen bestehen. Das Sondereigentum Nr. 4 ist mit dem Sondereigentum Nr. 3 verbunden.
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.
Besonnung/Belichtung:	durchschnittlich

4.8 Sondereigentum Nr. 6:

4.8.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Shop im EG und 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.
Nutzfläche:	Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt: SE Nr. 6: 105 m ² Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.
Raumaufteilung/Orientierung:	In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden: <u>Erdgeschoss:</u> 1 Raum, 1 WC <u>1. OG:</u> Das Sondereigentum ist im 1. OG gegenüber anderen Sondereigentumen nicht abgrenzbar. Die Flächen sind Teil einer wirtschaftlichen Mieteinheit (City-Wache), die die Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8 sowie P1 und P2 umfassen. Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (Anlage 2) ab. Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in Anlage 3 , wobei auch hier kleinere Abweichungen bestehen.
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.
Besonnung/Belichtung:	durchschnittlich

4.9 Sondereigentum Nr. 7:

4.9.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Shop im EG und 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.
Nutzfläche:	Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt: SE Nr. 7: 99 m ² Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau.

Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung:

In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden:
Erdgeschoss:
Eingangsbereich, Bürofläche, gewendelte Treppe in das 1. OG

1. OG:

Das Sondereigentum ist im 1. OG gegenüber anderen Sondereigentumen nicht abgrenzbar. Die Flächen sind Teil einer wirtschaftlichen Mieteinheit (City-Wache), die die Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8 sowie P1 und P2 umfassen.

Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (**Anlage 2**) ab.

Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in **Anlage 3**, wobei auch hier kleinere Abweichungen bestehen.

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.

Besonnung/Belichtung:

durchschnittlich

4.10 Sondereigentum Nr. 8:

4.10.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an dem Shop im EG und 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Nutzfläche:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt:

SE Nr. 8: 100 m²

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

Raumaufteilung/Orientierung:

In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden:
Erdgeschoss:
1 Verkaufsraum

1. OG:

Das Sondereigentum ist im 1. OG gegenüber anderen Sondereigentumen nicht abgrenzbar. Die Flächen sind Teil einer wirtschaftlichen Mieteinheit (City-Wache), die die Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8 sowie P1 und P2 umfassen.

Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (**Anlage 2**) ab.

Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in **Anlage 3**, wobei auch hier kleinere Abweichungen bestehen.

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

4.11 Sondereigentum Nr. 22:

4.11.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Shop im EG, 1. OG, und Zwischengeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Nutzfläche: Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt:

SE Nr. 22: 285 m²

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

Raumaufteilung/Orientierung: In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden:

Erdgeschoss:

1 Verkaufsraum, 1 WC

1. OG:

Flächen der Kampfschule

Zwischengeschoss:

nicht vorhanden

Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (**Anlage 2**) ab.

Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in **Anlage 3**, wobei auch hier kleinere Abweichungen bestehen.

Die Einheit Nr. 22 ist im EG mit den Einheiten 23 und 24 verbunden, die nicht Gegenstand der Bewertung sind.

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

4.12 Sondereigentum Nr. P 1:

4.12.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Praxis im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. P 1 bezeichnet.
Nutzfläche:	Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt: SE Nr. P 1: 67,36 m ² Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.
Raumaufteilung/Orientierung:	In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden: <u>1. OG:</u> Das Sondereigentum ist im 1. OG gegenüber anderen Sondereigentumen nicht abgrenzbar. Die Flächen sind Teil einer wirtschaftlichen Mieteinheit (City-Wache), die die Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8 sowie P1 und P2 umfassen. Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (Anlage 2) ab. Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in Anlage 3 , wobei auch hier kleinere Abweichungen bestehen.
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.
Besonnung/Belichtung:	durchschnittlich

4.13 Sondereigentum Nr. P 2:

4.13.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Praxis im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. P 2 bezeichnet.
Nutzfläche:	Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Nutzfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung wie folgt: SE Nr. P2: 84,60 m ² Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung:	In der Örtlichkeit wurden folgende Räume vorgefunden: <u>1. OG:</u> Das Sondereigentum ist im 1. OG gegenüber anderen Sondereigentumen nicht abgrenzbar. Die Flächen sind Teil einer wirtschaftlichen Mieteinheit (City-Wache), die die Teileigentume 2, 3, 4, 6, 7, 8 sowie P1 und P2 umfassen. Die Örtlichkeit weicht vom Aufteilungsplan (Anlage 2) ab. Die Örtlichkeit entspricht weitestgehend dem Grundriss in Anlage 3 , wobei auch hier kleinere Abweichungen bestehen.
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen.
Besonnung/Belichtung:	durchschnittlich

4.13.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die besichtigten Flächen waren überwiegend ausstattungsgleich und werden zu einer Einheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Linoleumplatten; PVC; Teppich; Laminat; Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Akustikplatten mit eingelassenen Lichtquellen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischiebenisolierverglasung; Schaufensterfronten
Türen:	Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge; Ganzglastüren
sanitäre Installation:	Baujahrtypische Damen- und Herren-WCs mit sanitären Installationen in Form von <ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC's • Urinale • Handwaschbecken

4.13.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten waren keine größeren Schäden und Mängel erkennbar.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Die Teileigentum vermittelte einen durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck.

4.14 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es bestehen Sondernutzungsrechte an Aufenthaltsräume/Sozialbereich, Zugangsfläche, Müllraum und Technikzentrale sowie als Passage gekennzeichnete Fläche. Siehe hierzu Auszug aus der Teilungserklärung (Anlage 4). Die Sondernutzungsrechte sind nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführt.
	Es handelt sich um Funktionsräume. Die Flächen bleiben ohne gesonderten Mietansatz.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Hausgeld und Instandhaltungsrücklage:	Nach schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung werden für die aus der Insolvenzmasse freigegebenen Einheiten keine Hausgelder berechnet.
	Für das noch unter Zwangsverwaltung bestehende Teileigentum Nr. 6 beträgt das zu zahlende Hausgeld 561,91 €
	Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft wurde per 31.12.2017 mit insgesamt 561.888,47 € angegeben. Einem Erwerber wird empfohlen, diesbezüglich vor Vermögensdisposition Rücksprache mit dem WEG-Verwalter zu nehmen.
	Der Anteil bezogen auf die Einheiten in der Zwangsversteigerung (Shop 36, Praxis 3, 5, 6, 8, Praxis 7, Shop 5, Shop 6, Shop 10) beträgt insgesamt 20.256,66 €. Wie hoch der Anteil für das Teileigentum Nr. 6 ist, blieb unklar.
	Der Anteil bezogen auf die insolvenzfreen Einheiten (Shop 2, 3, 4, 7, 8, 9, 22, P 1, P 2) beträgt insgesamt 24.775,91 €. Wie hoch der Anteil für die einzelnen Sondereigentume ist, blieb unklar.

4.15 Allgemeine Beurteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums:	Bei Analyse des Gemeinschafts- und Sondereigentums sind 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.

Das Averdunk-Zentrum bedarf in Verbindung mit einem zu überdenkenden Betreiberkonzept einer grundsätzlichen und durchgreifenden Revitalisierung.

Hiervon sind sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch Sondereigentume betroffen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: "Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.1 Festlegung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

Eine wirtschaftliche Aufgabe des gesamten Averdunk-Zentrums und in Konsequenz daraus die Freilegung bzw. Neubebauung des Grundstücks, wäre aufgrund des Bruchteilseigentums mit zahlreichen Rechtsfragen verbunden und erscheint unwahrscheinlich. Wahrscheinlicher ist es, dass Investoren versuchen werden, Mehrheiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu erreichen, eine Vermietbarkeit der Flächen zukünftig weiter zu gewährleisten bzw. leerstehende Flächen wieder zu revitalisieren. Hierzu sind aufgrund der aufgeführten Schwächen des Averdunk-Zentrums sowohl am Gemeinschaftseigentum als auch am Sondereigentum erhebliche Investitionen notwendig. Die nachfolgende Wertermittlung stellt auf dieses Szenario ab.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 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.

5.2.2 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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

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 §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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

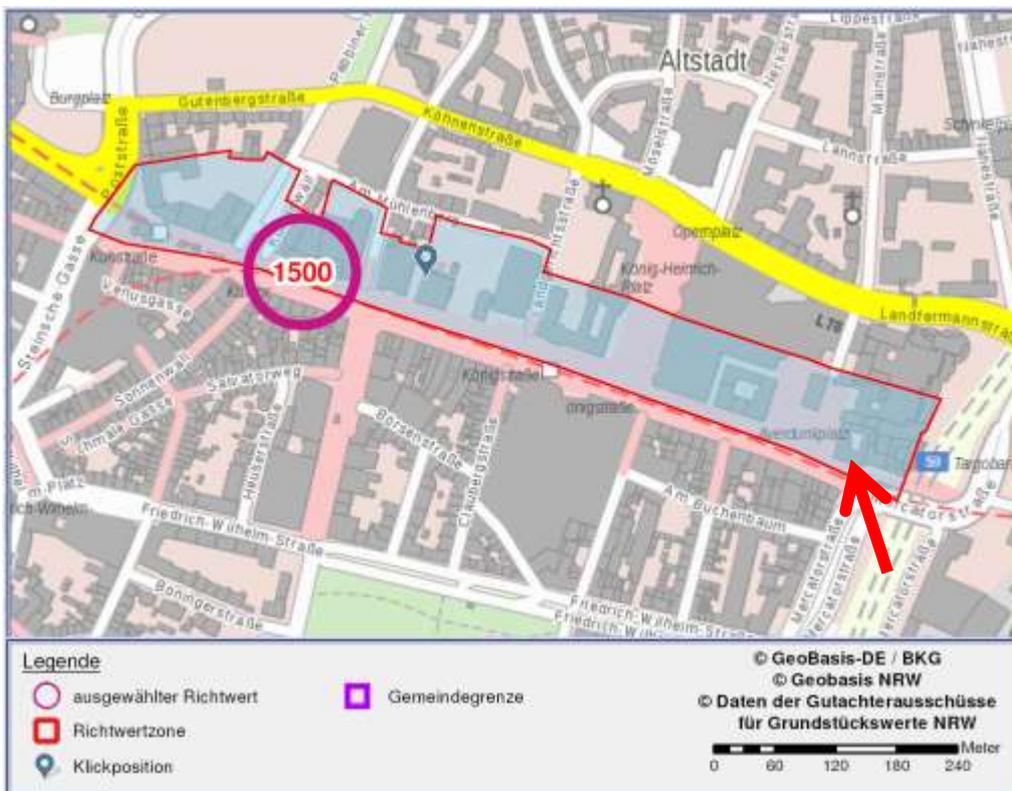
und auch

- **keine objektartspezifischen Normalherstellungskosten bzw. kein plausibles System zur Ermittlung der Herstellungskosten verfügbar** sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3 Bodenwertermittlung

Das Grundstück liegt in zwei Bodenrichtwertzonen.



Die Bodenrichtwerte sind wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	50104
Bodenrichtwert	650 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	III-V
Geschossflächenzahl	2,5
Tiefe	30 m
Bemerkung	Gutenbergstraße---Büro, Handel, Mehrfamilienhäuser
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Tabelle 1: Richtwertdetails

Lage und Wert	
Gemeinde	Duisburg
Bodenrichtwertnummer	50105
Bodenrichtwert	1500 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	III-X
Geschossflächenzahl	3,0
Bemerkung	Königstraße Höhe Hs. Nr. 5---Büro, Handel
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Tabelle 1: Richtwertdetails

Da die Zonengrenze etwa hälftig durch das gegenständliche Grundstück verläuft, wird der Mittelwert der Richtwerte in Ansatz gebracht.

$$650 \text{ €/m}^2 + 1.500 \text{ €/m}^2 / 2 = 1.075 \text{ €/m}^2$$

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

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 1.075,00 €/m ²	
Fläche	× 10.676,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 11.476.700,00 € <u>rd. 11.476.700,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 insgesamt **11.476.700 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Teileigentume (zusammengefasst)

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend den zugehörigen Miteigentumsanteilen (SE 2, 3, 4, 6, 7, 8, 22, P1 und P2) (ME = 536,810/10.000) der zu bewertenden Teileigentume ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	11.476.700,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	11.476.700,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 536,810/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	616.080,75 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 616.080,75 € <u>rd. 616.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 **616.000,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftskomplex)	1	Shop 7 EG, 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1, P 2 1 OG	607,92		5,18	3.149,43	37.793,16
		Shop 2, 3, 4, 6, 8, 22 EG	235,54		7,00	1.648,78	19.785,36
		Shop 22 1. OG	234,00		4,00	936,00	11.232,00
Summe			1.077,46	-		5.734,21	68.810,52

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	68.810,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 17.565,05 €
jährlicher Reinertrag	= 51.245,47 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 8,00 % von 616.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 49.280,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.965,47 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 8,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,818
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.296,98 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 616.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 635.296,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 161.043,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 474.253,98 €
	rd. 474.000,00 €

5.4.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen wurden der Teilungserklärung entnommen und gegenüber den vermieteten Flächen plausibilisiert. Die Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

SE-Nr.:	Fläche gemäß Teilungserklärung:
2	133,00 m ²
3	110,62 m ²
4	93,00 m ²
6	105,00 m ²
7	99,00 m ²
8	100,00 m ²
22	285,00 m ²
P 1	67,36 m ²
P 2	84,60 m ²
SUMME:	1.077,58 m²

Tatsächlich vermietete Flächen	
Vermietete Flächen (gemäß Mietvertrag) mit der Stadt Duisburg im EG/1. OG (SE 7 im EG und SE 2, 3, 4, 6, 7, 8, 22, P 1, P 2 im OG) insgesamt:	607,92 m ²
Flächen im EG (gemäß Nutzungsvereinbarungen bzw. geschätzt) SE 2, 3, 4, 6, 8, 22	235,54 m ²
Flächen im 1. OG (Nutzungsvereinbarung) Shop 22	234,00 m ²
	1.077,46 m²

Die Differenz der Flächen nach Teilungserklärung und der vermieteten bzw. gegen Nutzungsvereinbarung überlassenen Flächen ist mit 0,12 m² geringfügig.

Die vermieteten Flächen werden für die Ertragswertberechnung übernommen.

Rohrertrag

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

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmefähigkeiten des bebauten Grundstücks auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung des bebauten Grundstücks von der üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeit ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung des Grundstücks vom

üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Zur Ableitung des marktüblichen Rohertrages wurden folgende Quellen herangezogen:

a) IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2018

Für Praxisflächen liegen keine Vergleichsangaben vor. Die sachverständige Erfahrung zeigt aber, dass für Praxisflächen oftmals gleiche Mieten wie für Büros gezahlt werden.

Für Büros werden in Duisburg Mieten zwischen 6,00 €/m² und 14,00 €/m², im Mittel 9,20 €/m² erzielt. Die Höhe der Miete ist abhängig vom Nutzwert.

Ableitung des Rohertrages:

Shop 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1, P 2 (City-Wache; Ordnungsamt der Stadt Duisburg)

Die einkommende Miete entspricht rd. 5,18 €/m² und liegt unterhalb der veröffentlichten Spannen.

Aufgrund der Lage im Objekt, Größe, Art und Beschaffenheit hält der Unterzeichner die tatsächlich einkommende Miete aber für marktüblich.

a) Niederrheinische IHK / Gewerblicher Mietpreisspiegel 2018/2019:

Hier werden für Ladenlokale folgende Lagen unterschieden:

1a-Lagen

Lagen mit der höchsten Passantenfrequenz, dichtestem Geschäftsbesatz und einem innenstadtypischen Sortiment (Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Bücher, etc.). Das Sortiment wird durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt, Geschäftsleerstände treten nur in Entwicklungs- und Umstrukturierungsprozessen des Einzelhandels auf.

1b-Lagen

Standorte mit hoher aber nicht höchster Passantenfrequenz und dichtem Geschäftsbesatz mit vereinzelten Unterbrechungen. Es dominieren Klein- und Mittelbetriebe, die neben innenstadtrelevanten Sortimenten auch den täglichen Bedarf und Spezialbedarfe decken. Des Weiteren können Dienstleistungsbetriebe, wie Gastronomie oder Banken, den Geschäftsbesatz verstärkt unterbrechen. Leerstände und mindergenutzte Grundstücke können die Einkaufsattraktivität verringern.

Für Läden bis 60 m² in 1b-Lagen wird eine Nettokaltmiete bis 17,00 €/m² veröffentlicht. Für Läden ab 100 m² werden 15,00 €/m² angegeben.

Ableitung des Rohertrages:

Shop 2, 3, 4, 6, 8 (Erdgeschoss)

Aufgrund des zu erwartenden hohen Hausgeldes, der geringen Passantenfrequenz innerhalb der Passage, der Größe, Art und Ausstattung des Shops, hält der Unterzeichner einen unterdurchschnittlichen Ansatz in Höhe von 7 €/m² für marktüblich.

Shop 22 (überlassen an Kampfsportschule 1. OG)

Aufgrund der noch geringen Passantenfrequenz im 1. OG, der Größe und Art des Shops sowie der Zugangsmöglichkeit, hält der Unterzeichner einen deutlich unterdurchschnittlichen Ansatz in Höhe von 4 €/m² für marktüblich.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Im vorliegenden Fall wurden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) ermittelt.

Verwaltungskosten

Die Größe, die Komplexität und die geschilderte Problematik des Objekts bedingen 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,- €/m² erscheint marktüblich.

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.

- für die Mieteinheit Shop 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1, P 2 EG, 1 OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	1.889,66
Instandhaltungskosten	----	8,00	4.863,36
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	8,00	----	3.023,45
Betriebskosten	----	----	----
Summe			9.776,47 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Shop 2, 3, 4, 6, 8, 22 EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	989,27
Instandhaltungskosten	----	8,00	1.884,32
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	8,00	----	1.582,83
Betriebskosten	----	----	----
Summe			4.456,42 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Shop 22 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	561,60
Instandhaltungskosten	----	8,00	1.872,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	8,00	----	898,56
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.332,16 (ca. 30 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

Auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt lässt sich grundsätzlich eine abnehmende Dynamik über alle Städtelassen und Segmente hinweg beobachten. Immer größere Teile des Einzelhandelsumsatzes werden im Onlinehandel erzielt. Dem Bundesverband E-Commerce und Versandhandel (bevh) zufolge wuchs der E-Commerce-Umsatz 2017 um 10,9 Prozent – inzwischen wird demnach ein Achtel des gesamten Einzelhandelsumsatzes mit E-Commerce erzielt – Tendenz steigend. Diese Entwicklungen haben auch Auswirkungen auf Einzelhandelsimmobilien bzw. den stationären Einzelhandel. Auch Shopping-Center stehen veränderten Erwartungen der Käufer gegenüber.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Kauf- und Warenhäusern liegt gemäß Sachwertrichtlinie zwischen 40 und 60 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Es besteht ein Trend, wonach sich wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern weiter verkürzen (vgl. Königsgalerie) Es wird ein Ansatz von 40 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer"

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

2018 – 1984 = 34 Jahre Gebäudealter

40 Jahre GND – 32 Jahre Gebäudealter = rechnerische Restnutzungsdauer von 8 Jahren

Aufgrund einer unterstellten Revitalisierung des Objekts (vgl. 5.1) ergibt sich eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Modelle zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von modernisierten Shoppingcentern liegen nicht vor. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach unterstellter Revitalisierung wird im sachverständigen Ermessen mit 20 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 Entwicklungspotential, 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 Kapi-

tals, 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. Hierbei handelt es sich um durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für durchschnittliche Objekte.

Mit Blick auf die Leerstandsquote im Objekt, der für ein Shopping-Center untypischen Eigentumsform von Wohnungs- und Teileigentum sowie der geringen Restlaufzeit, erscheint das Risiko einer Investition überdurchschnittlich hoch. Zudem sind die geringe Marktgängigkeit vergleichbarer Teileigentume und die angespannte wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen.

Zudem bestehen aufgrund der „isolierten Miteigentumsanteile“ zahlreiche Rechtsfragen, die die Marktgängigkeit weiter einschränken.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-161.043,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Revitalisierungskosten am Gemeinschaftseigentum (Pauschalansatz) -3.000.000,00 € 	
Summe	-161.043,00 €

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 €/m² bis über 1.000 €/m².¹

Revitalisierung bzw. Refurbishment kommt bei vergleichbaren Spezialimmobilien letztendlich einer Projektentwicklung gleich. Sie ist mit zahlreichen Imponderabilien behaftet ist, 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 –

¹ Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, Fachgruppe Einzelhandelsimmobilien des HypZert e.V

und das auch nur, wenn zuvor ein neues Betreiberkonzept für das Averdunk-Zentrum entwickelt wird.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die o.g. Wertbeeinflussung wurde daher nur grob überschlägig sachverständig geschätzt. Die angegebene Wertbeeinflussung muss nicht mit den tatsächlichen anfallenden Kosten übereinstimmen.

6 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.

Die Verkehrswertermittlung ist nicht mathematisch genau, dies gilt insbesondere für Objekte, die mit zahlreichen Imponderabilien behaftet sind (hier: angenommene Revitalisierung und grob geschätzte Revitalisierungskosten, Dauer der Revitalisierungsphase und Vermarktungsphase, WEG-spezifische Rechtsfragen)

Der **Verkehrswert** für den 536,810/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Shops und Praxis im EG und 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 22, P 1 und P 2** bezeichnet

Teileigentumsgrundbücher	Blätter	lfd. Nr.
Duisburg	13288, 13289, 13290, 13292, 13293, 13294, 13308, 13323, 13324	1
Gemarkung Duisburg	Flur 42	Flurstück 270

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

474.000 €

in Worten: vierhundertvierundsiebzigttausend Euro

ermittelt.

6.1 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Teileigentume

Die Teileigentume stellen in Ihrer Nutzung zum Stichtag wirtschaftlich eine Einheit dar.

Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der ermittelte Wert später auf die einzelnen Teileigentume – **rein rechnerisch entsprechend ihrer Miteigentumsanteile** – aufgeteilt.

Der Verkehrswert für den

a)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13288** eingetragenen **65,63/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

58.000 €

in Worten: achtundfünfzigtausend Euro

ermittelt.

b)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13289** eingetragenen **63,82/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

56.400 €

in Worten: sechshundfünfzigtausendvierhundert Euro

ermittelt.

c)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13290** eingetragenen **47,09/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 4 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

41.600 €

in Worten: einundvierzigtausendsechshundert Euro

ermittelt.

e)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13292** eingetragenen **56,67/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 6 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

50.000 €

in Worten: fünfzigtausend Euro

ermittelt.

f)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13293** eingetragenen **51,33/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 7 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

45.300 €**in Worten: fünfundvierzigtausenddreihundert Euro**

ermittelt.

g)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13294** eingetragenen **48,16/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Nr. 8 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

42.500 €**in Worten: zweiundvierzigtausendfünfhundert Euro**

ermittelt.

j)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13308** eingetragenen **157,56/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Shop im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Zwischengeschoss, Nr. 22 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

139.000 €**in Worten: einhundertneununddreißigtausend Euro**

ermittelt.

l)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13323** eingetragenen **20,67/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der Praxis im 1. Obergeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

18.300 €**in Worten: achtzehntausenddreihundert Euro**

ermittelt.

m)

im Teileigentumsgrundbuch von **Duisburg, Blatt 13324** eingetragenen **25,88/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftskomplex bebauten Grundstück Gemarkung Duisburg, Flur 42, Flurstück 270 in 47051 Duisburg, Landfermannstraße 20, 24, 26, 30, 32, 34, Averdunkstraße 7, Averdunkplatz 14, Königstraße 63, 65, Größe: 10.676 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der Praxis im 1. Obergeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplans**

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2019 mit rd.

22.900 €

in Worten: zweiundzwanzigtausendneuhundert 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 11. April 2019



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2019
- (2) Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2019
- (3) Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter – Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2019
- (4) Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2019
- (5) Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- (6) Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 4. Auflage 2013
- (7) Pohnert, Ehrenberg, Haase, Joeris, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Luchterhand Verlag, 7. Auflage 2010

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Grundrisse aus der Teilungserklärung (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Bestandsplan (im Detail abweichend)
- Anlage 4: Sondernutzungsrechte
- Anlage 5: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 17



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 17



Bild 3: Umgebungsbebauung Landfermannstraße



Bild 4: Umgebungsbebauung Landfermannstraße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 17



Bild 5: Umgebungsbebauung Königstraße



Bild 6: Umgebungsbebauung Blickrichtung Hauptbahnhof

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 17



Bild 7: Eingangsbereich Landfermannstraße



Bild 8: Eingangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 17



Bild 9: Innenansichten



Bild 10: Lastenaufzug

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 17



Bild 11: Personenaufzüge



Bild 12: Sanitärbereiche

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 17



Bild 13: Rolltreppen zu den Obergeschossen



Bild 14: Übersicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 17



Bild 15: Teileigentum Nr. 2 EG im EG



Bild 16: Teileigentum Nr. 2 EG im EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 17



Bild 17: Teileigentum Nr. 2 im EG



Bild 18: Teileigentum Nr. 2 im EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 17



Bild 19: Teileigentum Nr. 3 und 4 im EG



Bild 20: Teileigentum Nr. 3 und 4 im EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 17



Bild 21: Teileigentum Nr. 6 im EG (verbunden mit TE Nr. 5)



Bild 22: Teileigentum Nr. 6 (verbunden mit TE Nr. 5) im EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 17



Bild 23: Teileigentum Nr. 7 im EG



Bild 24: Teileigentum Nr. 7 im EG mit Zugang in das 1. OG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 17



Bild 25: Teileigentum Nr. 8 im EG



Bild 26: Teileigentum Nr. 8 im EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 17



Bild 27: Teileigentum Nr. 22 im EG



Bild 28: Teileigentum Nr. 22 im EG (verbunden mit TE Nr. 23 und 24 nicht Bestandteil des Beschlusses)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 17



Bild 29: Teileigentum Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1 und P 2 im 1. OG



Bild 30: Teileigentum Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1 und P 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 17



Bild 31: Teileigentum Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1 und P 2

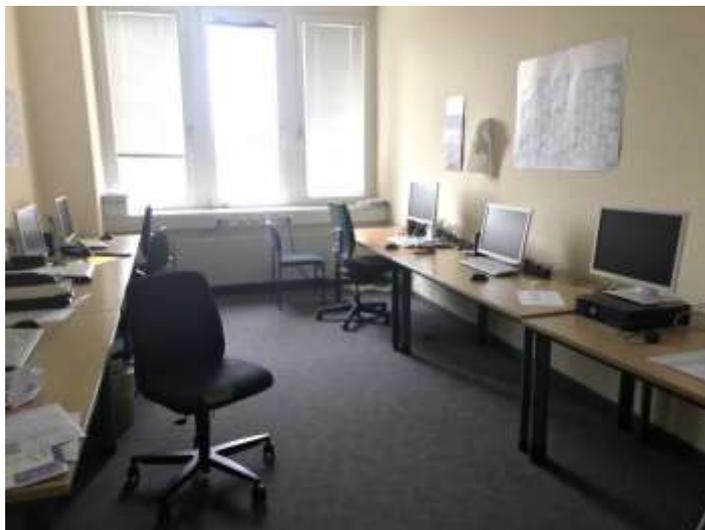


Bild 32: Teileigentum Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1 und P 2

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 17



Bild 33: Teileigentum Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1 und P 2



Bild 34: Teileigentum Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, P 1 und P 2

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

Seite 1 von 5

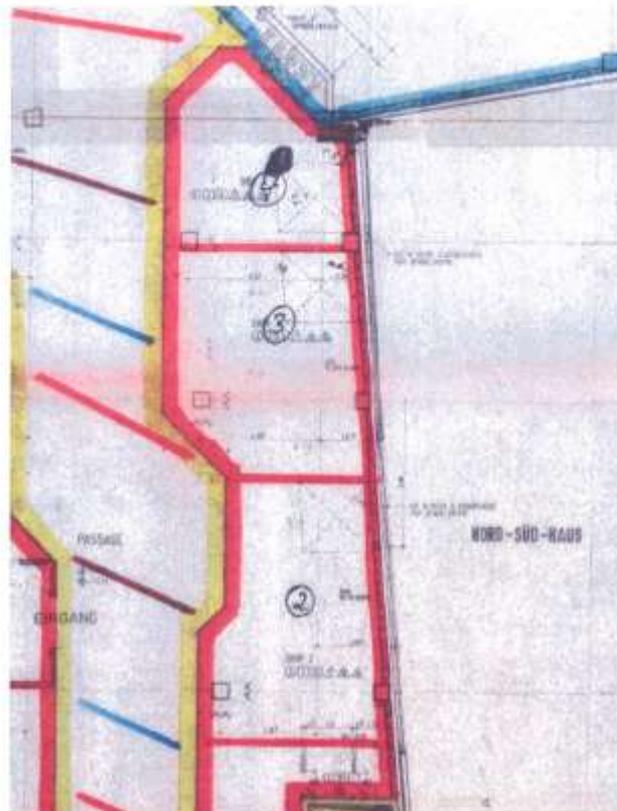


Bild 1: SE Nr. 2, 3, 4 im EG

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

Seite 2 von 5



Bild 2: SE Nr. 6, 7, 8 im EG

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

Seite 3 von 5

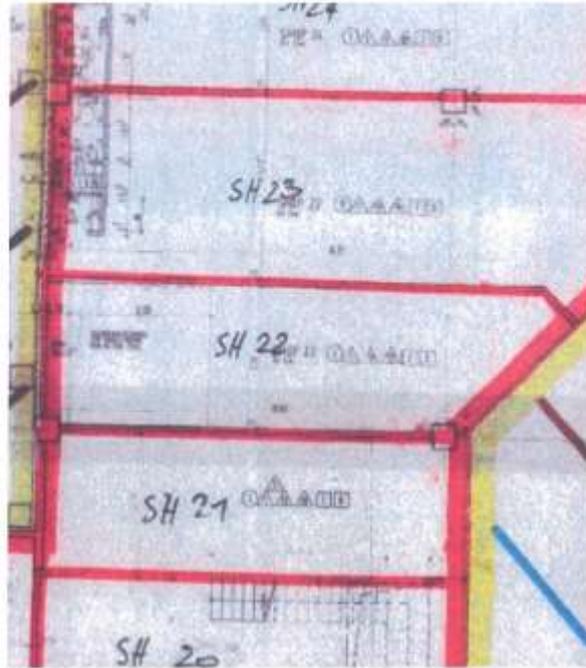


Bild 3: SE Nr. 22 im EG

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

Seite 4 von 5

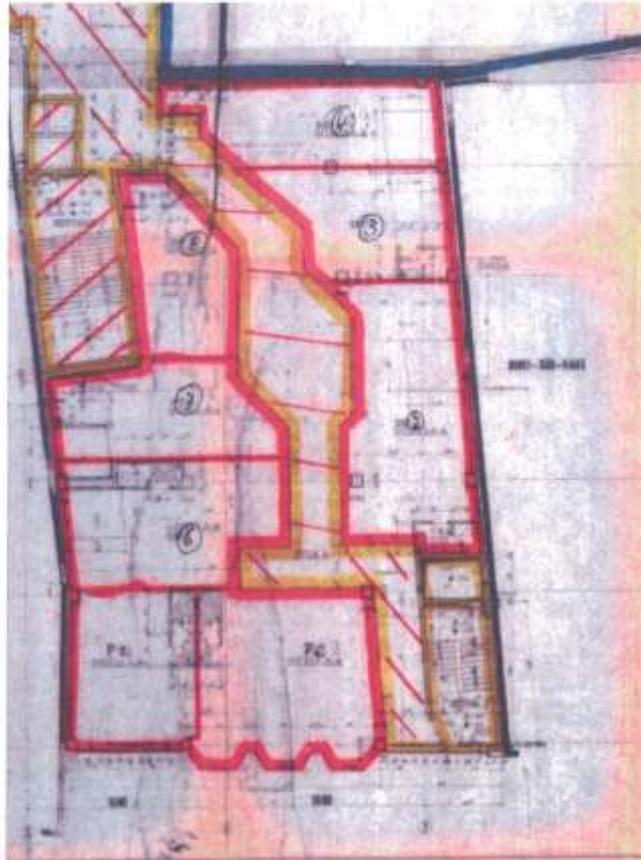


Bild 4: SE Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, P1 und P2 im 1. OG

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

Seite 5 von 5

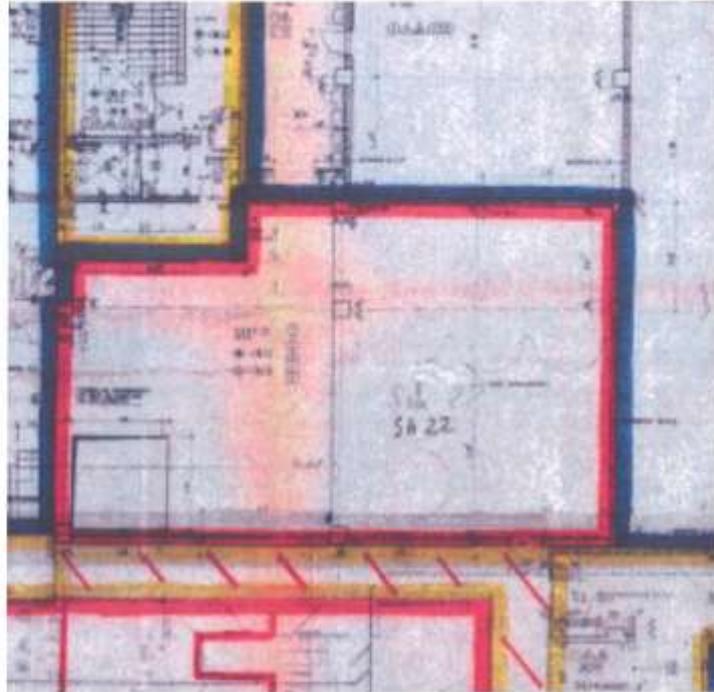


Bild 5: SE Nr. 22 im 1. OG

Anlage 3: Bestandsplan (im Detail abweichend)

Seite 1 von 3

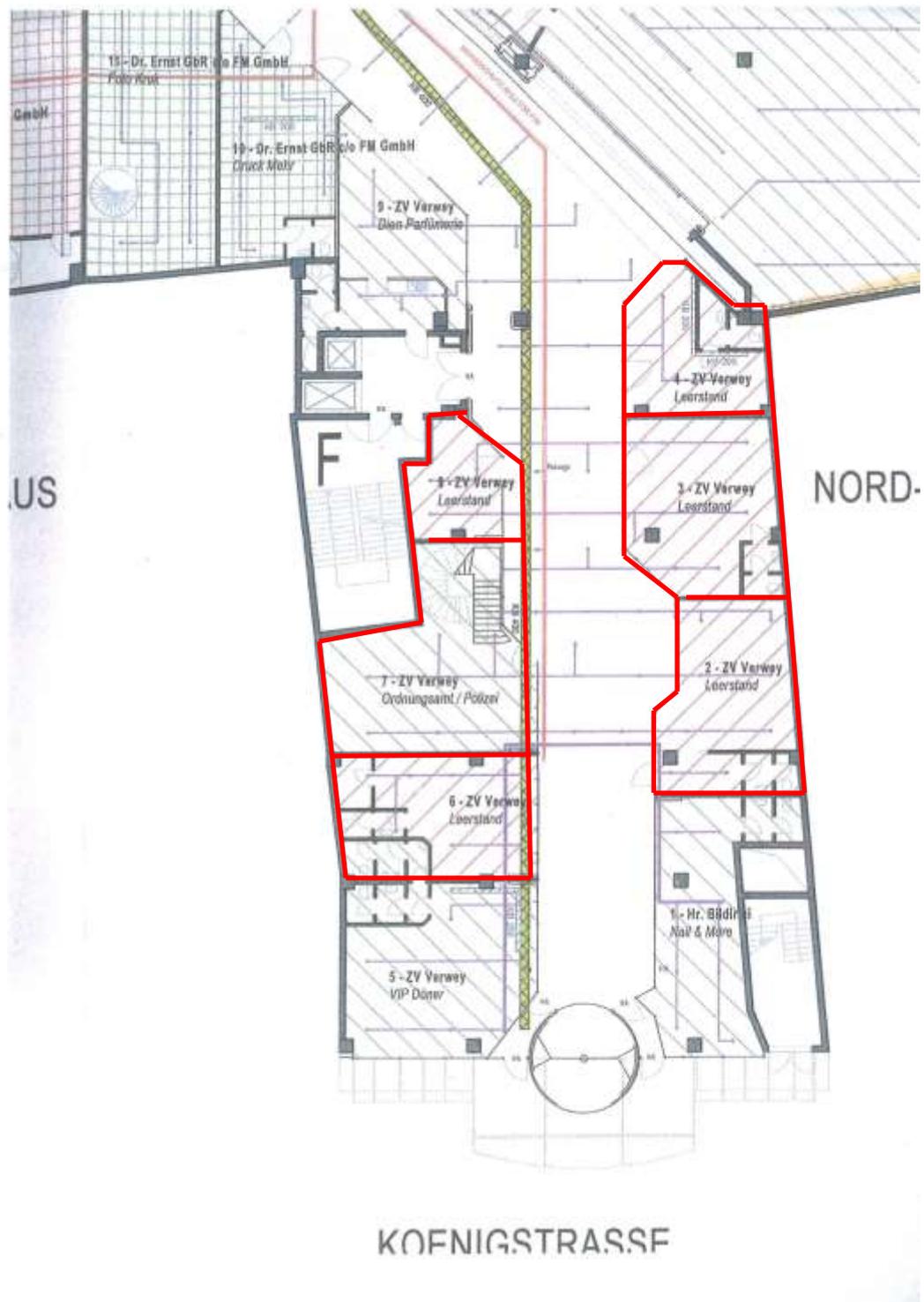


Bild 1: SE 2, 3, 4, 6, 7, 8 im EG

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 1 von 21

- 15 -

3.2 Teileigentümer Roland Ernst-Averdunk-Objekt-Duisburg KG
Miteigentumsanteil 65,63/10.000 stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG und
1. OG, Plan Nr. 4 bzw. 5 liegenden, mit Shop Nr.
2 gekennzeichneten und orange umrandeten Fläche
mit ca. 133 qm;

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungsrechte verbunden:

- a) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat U-V/5-6, gelegenen, als Fahrradraum bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 und 3.3 bis 3.36 bezeichnet;
- b) an den im 1. OG, Plan Nr. 5, Planquadrat J/4-5 und K-L/4-5, liegenden, als Aufenthaltsräume/Sozialbereich bezeichneten und orange schraffierten Flächen, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 und 3.3 bis 3.44 bezeichnet;
- c) an der im 2. OG, Plan Nr. 2, Planquadrat V/8-9, liegenden, als Technikraum Shops bezeichneten und orange schraffierten Flächen, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit den Ziffern 3.1 und 3.3 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 2 von 21

- 16 -

- d) an der im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat N-U/1-3, liegenden, als Anlieferungsraum Shops bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 und 3.3 bis 3.36 bezeichnet;
- e) an der im Erdgeschoß, Plan Nr. 4 liegenden, als Passage gekennzeichneten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1, 3.3-3.36 und 4.1 bis 4.162 sowie 2. bezeichnet;
- f) an der im 1. OG, Plan Nr. 5, gelegenen und als Zugangsfläche bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.3, 3.4, 3.6-3.8, 3.10-3.12, 3.20, 3.22, 3.37-3.44 bezeichnet;
- g) an der im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat M/10, gelegenen, als Müllraum bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1, 3.3-3.44 bezeichnet;
- h) an der auf dem 5. OG befindlichen, im Plan Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und orange schraffierten Technikzentrale, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 und 3.3 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 3 von 21

- 17 -

3.3 Teileigentümer Utto und Hanka Albert
Miteigentumsanteil 63,62/10.000 stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG und
1. UG, Plan Nr. 4 bzw. 5, liegenden, mit Shop Nr.
3 gekennzeichneten und orange umrandeten Fläche
mit ca. 110,62 qm;

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungs-
rechte verbunden:

- a) an den im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat U-V/
5-6, gelegenen, als Fahrradraum bezeichneten
und orange schrafflierten Flächen, ausübbar
gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teil-
eigentumsrechte mit Ziffern 3.1, 3.2 und 3.4
bis 3.36 bezeichnet;
- b) an den im 1. UG, Plan Nr. 5, Planquadrat J/
4-5 und K-L/4-5, liegenden, als Aufenthalts-
räume/Sozialbereich bezeichneten und orange
schrafflierten Flächen, ausübbar gemeinsam
mit den Sondereigentümern der Teileigentums-
rechte mit Ziffern 3.1, 3.2 und 3.4 bis 3.44
bezeichnet;
- c) an der im 2. UG, Plan Nr. 2, Planquadrat V/
8-9, liegenden, als Technikraum Shops bezeich-
neten und orange schrafflierten Flächen, aus-
übbar gemeinsam mit den Sondereigentümern
der Teileigentumsrechte mit den Ziffern 3.1,
3.2 und 3.4 bis 3.44 bezeichnet;

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 4 von 21

- 18 -

- d) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat N-U/1-3, liegenden, als Anlieferungsraum Shops bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1, 3.2 und 3.4 bis 3.36 bezeichnet;
- e) an der im Erdgeschoß, Plan Nr. 4 liegenden, als Passage gekennzeichneten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1, 3.2, 3.4 bis 3.36 und 4.1 bis 4.162 sowie 2. bezeichnet;
- f) an der im 1. OG, Plan Nr. 5, gelegenen und als Zugangsfläche bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.2, 3.4, 3.6-3.8, 3.10-3.12, 3.20, 3.22, 3.37-3.44 bezeichnet;
- g) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat M/10, gelegenen, als Müllraum bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1, 3.2, 3.4-3.44 bezeichnet;
- h) an der auf dem 5. OG befindlichen, im Plan Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und orange schraffierten Technikzentrale, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1, 3.2 und 3.4 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 5 von 21

- 19 -

3.4 Teileigentümer Roland Ernst-Averdunk-Objekt-Duisburg KG
Miteigentumsanteil 47,09/10.000 stiel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG und
1. UG, Plan Nr. 4 bzw. 5, liegenden, mit Shop Nr. 4
gekennzeichneten und orange umrandeten Fläche mit
ca. 93 qm;

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungsrechte
verbunden:

- a) an der im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat U-V/
5-6, gelegenen und als Fahrradraum bezeichne-
ten und orange schraffierten Fläche, ausübbar
gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teil-
eigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.3 und
3.5 bis 3.36 bezeichnet;
- b) an den im 1. UG, Plan Nr. 5, Planquadrat J/
4-5 und K-L/4-5, liegenden, als Aufenthalts-
räume/Sozialbereich bezeichneten und orange
schraffierten Flächen, ausübbar gemeinsam mit
den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte
mit Ziffern 3.1 bis 3.3 und 3.5 bis 3.44 bezeichnet;
- c) an der im 2. UG, Plan Nr. 2, Planquadrat
V/B-9, liegenden, als Technikraum Shops be-
zeichneten und orange schraffierten Flächen,
ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern
der Teileigentumsrechte mit den Ziffern
3.1 bis 3.3 und 3.5 bis 3.44 bezeichnet;

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 6 von 21

- 20 -

- d) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat N-U/1-3, liegenden, als Anlieferungsraum Shops bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.3 und 3.5 bis 3.36 bezeichnet;
- e) an der im Erdgeschoß, Plan Nr. 4 liegenden, als Passage gekennzeichneten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.3, 3.5 bis 3.36 und 4.1 bis 4.162 sowie 2. bezeichnet;
- f) an der im 1. OG, Plan Nr. 5, gelegenen und als Zugangsfläche bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.2, 3.3, 3.6-3.8, 3.10-3.12, 3.20, 3.22, 3.37-3.44 bezeichnet;
- g) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat M 10, gelegenen, als Müllraum bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.3 und 3.5 bis 3.44 bezeichnet;
- h) an der auf dem 5. OG befindlichen, im Plan Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und orange schraffierten Technikzentrale, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.3 und 3.5 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 7 von 21

- 23 -

3.6 Teileigentümer Roland Ernst-Averdunk-Objekt-Duisburg KG
Miteigentumsanteil 56,67/10.000 stiel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG und
1. OG, Plan Nr. 4 bzw. 5, liegenden, mit **Shop Nr.
6** gekennzeichneten und orange umrandeten Fläche
mit ca. 105 qm;

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungs-
rechte verbunden:

- a) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat U-V/
5-6, gelegenen, als Fahrradraum bezeichneten
und orange schraffierten Fläche, ausübbar ge-
meinsam mit den Sondereigentümern der Teilei-
gentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.5 und 3.7
bis 3.36 bezeichnet;
- b) an den im 1. OG, Plan Nr. 5, Planquadrate J/
4-5 und K-L/4-5, liegenden, als Aufenthalts-
räume/Sozialbereich bezeichneten und orange
schraffierten Flächen, ausübbar gemeinsam mit
den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte
mit Ziffern 3.1 bis 3.5 und 3.7 bis 3.44 be-
zeichnet;
- c) an der im 2. OG, Plan Nr. 2, Planquadrat V/
8-9, liegenden, als Technikraum Shops bezeich-
neten und orange schraffierten Flächen, aus-
übbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der
Teileigentumsrechte mit den Ziffern 3.1 bis
3.5 und 3.7 bis 3.44 bezeichnet;

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 8 von 21

- 24 -

- d) an der im 1. OG, PlanNr. 3, Planquadrat N-U/1-3, liegenden als Anlieferungsraum Shops bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.5 und 3.7 bis 3.36 bezeichnet;
- e) an der im Erdgeschoß, Plan Nr. 4, liegenden, als Passage gekennzeichneten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.5, 3.7 bis 3.36 und 4.1 bis 4.162 sowie 2. bezeichnet;
- f) an der im 1. OG, Plan Nr. 5, gelegenen und als Zugangsfläche bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.2-3.4, 3.7-3.8, 3.10-3.12, 3.20, 3.22, 3.37-3.44 bezeichnet;
- g) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat M/10, gelegenen, als Müllraum bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.5 und 3.7 bis 3.44 bezeichnet;
- h) an der auf dem 5. OG befindlichen, im Plan Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und orange schraffierten Technikzentrale, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.5 und 3.7 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 9 von 21

- 25 -

3.7 Teileigentümer Roland Ernst-Averdunk-Objekt-Duisburg KG
Miteigentumsanteil 51,33/10.000 stiel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG und
1. OG, Plan Nr. 4 bzw. 5, liegenden, mit Shop Nr.
7 gekennzeichneten und orange umrandeten Fläche
mit ca. 99 qm;

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungs-
rechte verbunden:

- a) an der im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat U-V/
5-6, gelegenen, als Fahrradraum bezeichneten und
orange schraffierten Flächen, ausübbar gemein-
sam mit den Sondereigentümern der Teileigen-
tumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.6 und 3.8 bis
3.36 bezeichnet;
- b) an den im 1. OG, Plan Nr. 5, Planquadrate J/
4-5 und K-L/4-5, liegenden als Aufenthalts-
räume/Sozialbereich bezeichneten und orange
schraffierten Flächen, ausübbar gemeinsam mit
den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte
mit Ziffern 3.1 bis 3.6 und 3.8 bis 3.44 be-
zeichnet;
- c) an der im 2. UG, Plan Nr. 2, Planquadrat V/
8-9, liegenden, als Technikraum Shops bezeich-
neten und orange schraffierten Flächen, aus-
übbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der
Teileigentumsrechte mit den Ziffern 3.1 bis
3.6 und 3.8 bis 3.44 bezeichnet;

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 10 von 21

- 26 -

- d) an der im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat N-U/1-3, liegenden, als Anlieferungsraum Shops bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.6 und 3.8 bis 3.36 bezeichnet;
- e) an der im Erdgeschoß, Plan Nr. 4, liegenden, als Passage gekennzeichneten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.6, 3.8 bis 3.36 und 4.1 bis 4.162 sowie 2. bezeichnet;
- f) an der im 1. DG, Plan Nr. 5, gelegenen und als Zugangsfläche bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.2-3.4, 3.6, 3.8, 3.10-3.12, 3.20, 3.22, 3.37-3.44 bezeichnet;
- g) an der im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat M/10, gelegenen, als Müllraum bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1-3.6 und 3.8 bis 3.44 bezeichnet;
- h) an der auf dem 5. DG befindlichen, im Plan Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und orange schraffierten Technikzentrale, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1.-3.6 und 3.8 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 11 von 21

- 27 -

3.B Teileigentümer Roland Ernst-Averdunk-Objekt-Duisburg K6
Miteigentumsanteil 48,16/10.000 stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG und
1. UG, Plan Nr.4 bzw. 5, liegenden, mit Shop Nr.
B-gekennzeichneten und orange umrandeten Fläche
mit ca. 100 qm;

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungs-
rechte verbunden:

- a) an der im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat U-V/
5-6, gelegenen, als Fahrradraum bezeichneten
und orange schraffierten Fläche, ausübbar ge-
meinsam mit den Sondereigentümern der Teilei-
gentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.7 und
3.9 bis 3.36 bezeichnet;
- b) an den im 1. UG, Plan Nr. 5, Planquadrate J/
4-5 und K-L/4-5, liegenden, als Aufenthalts-
räume/Sozialbereich bezeichneten und orange
schraffierten Flächen, ausübbar gemeinsam
mit den Sondereigentümern der Teileigentums-
rechte mit Ziffern 3.1 bis 3.7 und 3.9 bis
3.44 bezeichnet;
- c) an der im 2. UG, Plan Nr.2, Planquadrat V/
8-9, liegenden, als Technikraum Shops be-
zeichneten und orange schraffierten Flächen,
ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern
der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis
3.7 und 3.9 bis 3.44 bezeichnet;

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 12 von 21

- 28 -

- d) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat N-U/1-3, liegenden, als Anlieferungsraum Shops bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.7 und 3.9 bis 3.36 bezeichnet;
- e) an der im Erdgeschoß, Plan Nr. 4, liegenden, als Passage gekennzeichneten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1-3.7, 3.9 bis 3.36 und 4.1 bis 4.162 sowie 2. bezeichnet;
- f) an der im 1. OG, Plan Nr. 5, gelegenen, als Zugangsfläche bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte 3.2 bis 3.4, 3.6, 3.7, 3.10-3.12, 3.20, 3.22, 3.37 -3.44 bezeichnet;
- g) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat M/10, gelegenen, als Müllraum bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.7 und 3.9 bis 3.44 bezeichnet;
- h) an der auf dem 5. OG befindlichen, im Plan Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und orange schraffierten Technikzentrale, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.7 und 3.9 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 13 von 21

- 55 -

3.22 Teileigentümer Roland Ernst-Averdunk-Objekt-Duisburg KG
Miteigentumsanteil 155,56/10.000 stiel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG,
1. OG und Zwischengeschoss, Plan Nr. 4, 5 und 6,
liegenden, mit Shop Nr. 22 gekennzeichneten und
orange umrandeten Fläche mit ca. 205 qm;

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungs-
rechte verbunden:

- a) an der im 1. UG, Plan Nr. 3, Planquadrat U-V/
5-6, gelegenen, als Fahrradraum bezeichneten und
orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam
mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte
mit Ziffern 3.1 bis 3.21 und 3.23 bis 3.36 be-
zeichnet;
- b) an den im 1. OG, Plan Nr. 5, Planquadrate J/
4-5 und K-L/4-5, liegenden, als Aufenthalts-
räume/Sozialbereich bezeichneten und orange
schraffierten Flächen, ausübbar gemeinsam mit
den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte
mit Ziffern 3.1 bis 3.21 und 3.23 bis 3.44
bezeichnet;
- c) an der im 2. UG, Plan Nr. 2, Planquadrat V/
8-9, liegenden, als Technikraum Shops bezeich-
neten und orange schraffierten Fläche, ausüb-
bar gemeinsam mit den Sondereigentümern der
Teileigentumsrechte mit den Ziffern 3.1 bis
3.21 und 3.23 bis 3.44 bezeichnet;

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 14 von 21

- 56 -

- d) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat N-U/1-3, liegenden, als Anlieferungsraum Shops bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.21 und 3.23 bis 3.36 bezeichnet;
- e) an der auf der Dachfläche, 2. OG, befindlichen Lichtkuppel, Plan Nr. 7, Planquadrat M-N/4-5, gekennzeichnet als Lichtkuppel Shop 22;
- f) an der im Erdgeschoß, Plan Nr. 4, liegenden, als Passage gekennzeichneten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.21, 3.23 bis 3.36, 4.1 bis 4.162 und 2. bezeichnet;
- g) an der im 1. OG, Plan Nr. 5, gelegenen, als Zugangsfläche bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.2-3.4, 3.6-3.8, 3.10-3.12, 3.20, 3.37-3.44 bezeichnet;
- h) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat M/10, gelegenen, als Müllraum bezeichneten und orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.21 und 3.23 bis 3.44 bezeichnet;
- i) an der auf dem 5. OG befindlichen, im Plan Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und orange schraffierten Technikzentrale, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.21 und 3.23 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 15 von 21

- 85 -

3.37 Teileigentümer Roland Ernst-Averdunk-Objekt-Duisburg KG
Miteigentumsanteil 20,67/10.000 stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. OG,
Plan Nr. 5, liegenden, mit P. 1 gekennzeichneten
und orange umrandeten Fläche mit ca. 67,36 qm;

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungs-
rechte verbunden:

- a) an den im 1. OG, Plan Nr. 5, Planquadrate J/4-5 und
K-L/4-5, liegenden, als Aufenthaltsräume/So-
zialbereich bezeichneten Flächen, ausübbar ge-
meinsam mit den Sondereigentümern der Teilei-
gentumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.36 und
3.38 bis 3.44 bezeichnet;
- b) an der im 1. OG, Plan Nr. 5, gelegenen, als
Zugangsfläche bezeichneten und orange schraf-
fierten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den
Sondereigentümern der Teileigentumsrechte mit
Ziffern 3.2-3.4, 3.6-3.8, 3.10-3.12, 3.20,
3.22, 3.38-3.44 bezeichnet;
- c) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat M/10,
gelegenen, als Müllraum bezeichneten und
orange schraffierten Fläche, ausübbar gemeinsam
mit den Sondereigentümern der Teileigentums-
rechte mit Ziffern 3.1 bis 3.36 und 3.38 bis
3.44 bezeichnet.
- d) an der auf dem 5. OG befindlichen, im Plan
Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und
orange schraffierten Technikzentrale, ausüb-
bar gemeinsam mit den Sondereigentümern der
Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.36 und
3.38 bis 3.44 bezeichnet.

Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 16 von 21

- 86 -

3.38 Teileigentümer Roland Ernst-Averdunk-Objekt-Duisburg M6
Miteigentumsanteil 25,88/10.000 stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. OG,
Plan Nr. 5, liegenden, mit P 2 gekennzeichneten
und orange umrandeten Fläche mit ca. 84,60 qm;

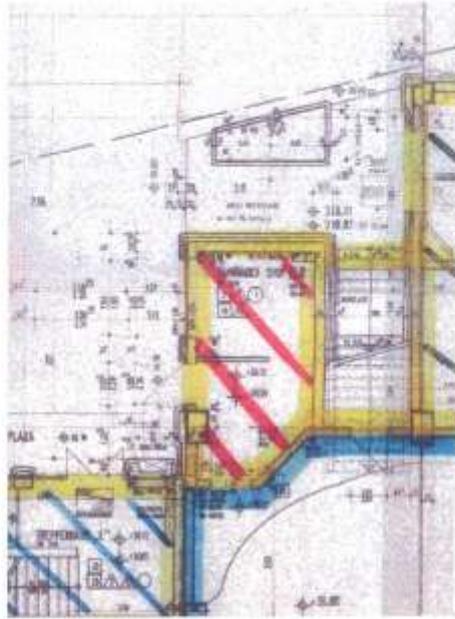
Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungs-
rechte verbunden:

- a) an den im 1. OG, Plan Nr. 5, Planquadrate J/
4-5 und K-L/4-5, liegenden, als Aufenthaltsräume/
Sozialbereich bezeichneten Flächen, ausübbar ge-
meinsam mit den Sondereigentümern der Teileigen-
tumsrechte mit Ziffern 3.1 bis 3.37 und 3.39 bis
3.44 bezeichnet;
- b) an der im 1. OG, Plan Nr. 5, gelegenen, als Zu-
gangsfläche bezeichneten und orange schraffier-
ten Fläche, ausübbar gemeinsam mit den Sonder-
eigentümern der Teileigentumsrechte mit Ziffern
3.2-3.4, 3.6-3.8, 3.10-3.12, 3.20, 3.22, 3.37,
3.39 bis 3.44 bezeichnet;
- c) an der im 1. OG, Plan Nr. 3, Planquadrat M/10,
gelegenen, als Müllraum bezeichneten und
orange schraffierten Fläche, ausübbar gemein-
sam mit den Sondereigentümern der Teileigentums-
rechte mit Ziffern 3.1 bis 3.37 und 3.39 bis
3.44 bezeichnet;
- d) an der auf dem 5. OG befindlichen, im Plan
Nr. 11, Achse G/H-3/5 eingezeichneten und
orange schraffierten Technikzentrale, ausüb-
bar gemeinsam mit den Sondereigentümern der
Teileigentumsrechte mit Ziff. 3.1 bis 3.37
und 3.39 bis 3.44 bezeichnet.

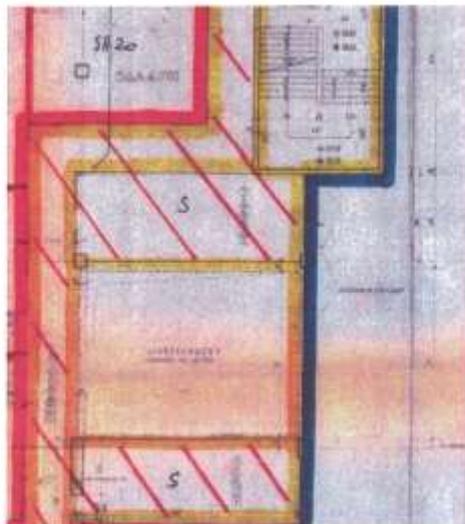
Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 17 von 21

Sondernutzungsrecht



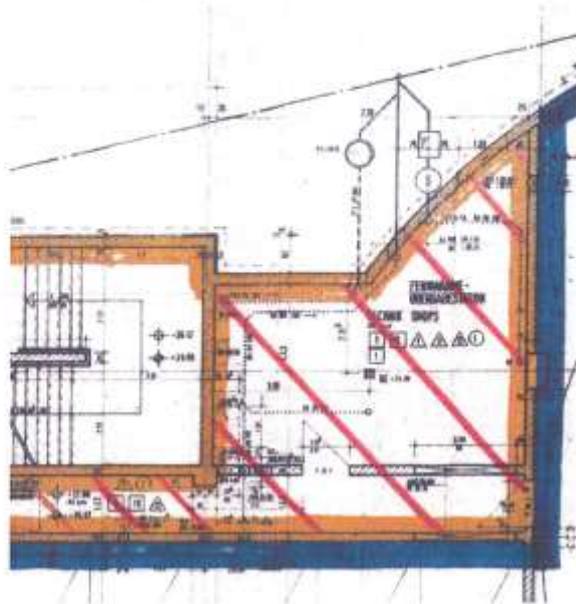
Sondernutzungsrecht



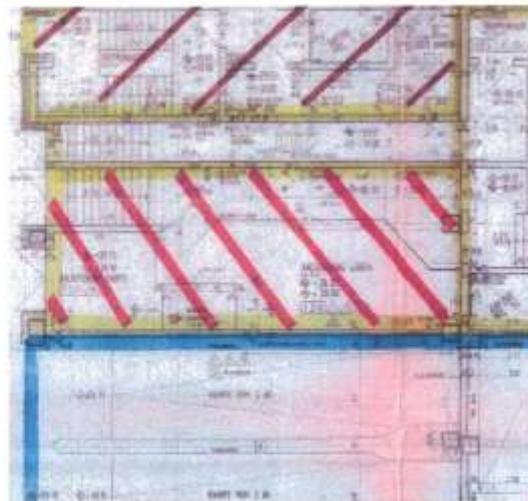
Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 18 von 21

Sondernutzungsrecht



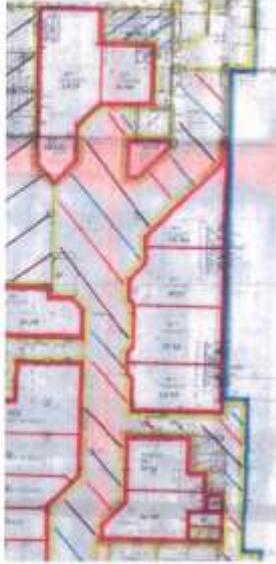
Sondernutzungsrecht



Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 19 von 21

Sondernutzungsrecht



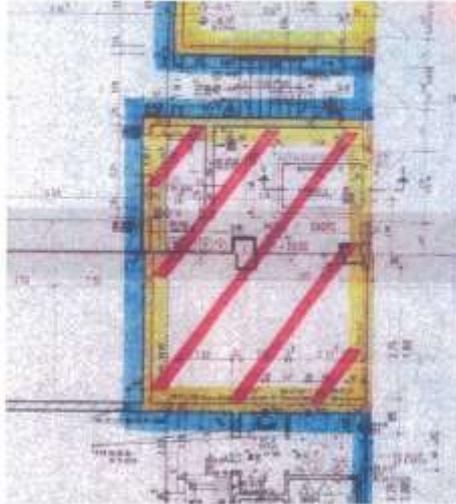
Sondernutzungsrecht



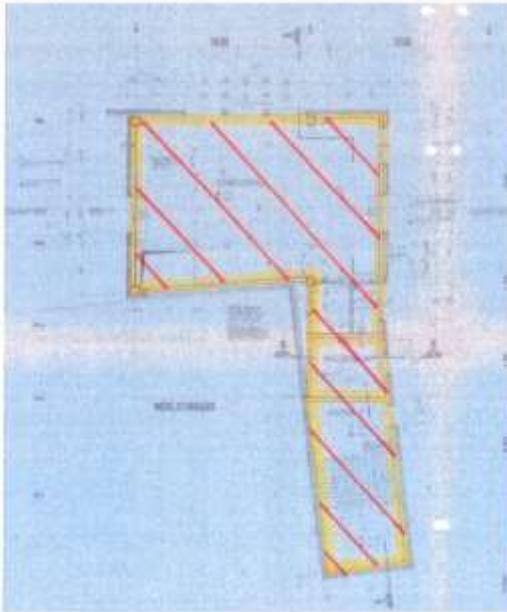
Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 20 von 21

Sondernutzungsrecht

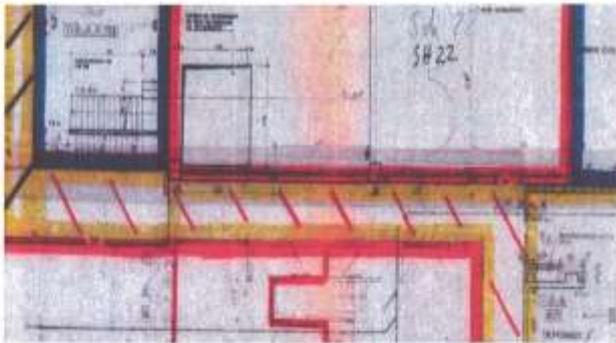
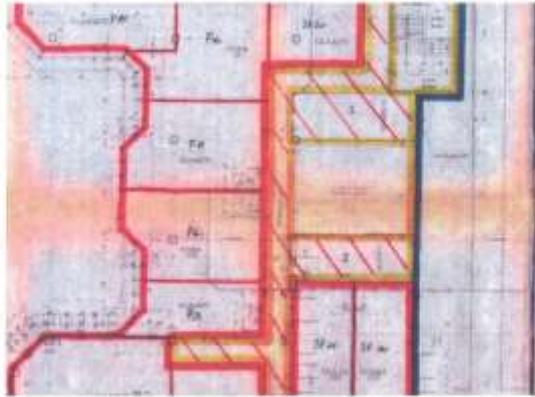


Sondernutzungsrecht



Anlage 4: Sondernutzungsrechte

Seite 21 von 21



Anlage 5: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Bild 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 5: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2

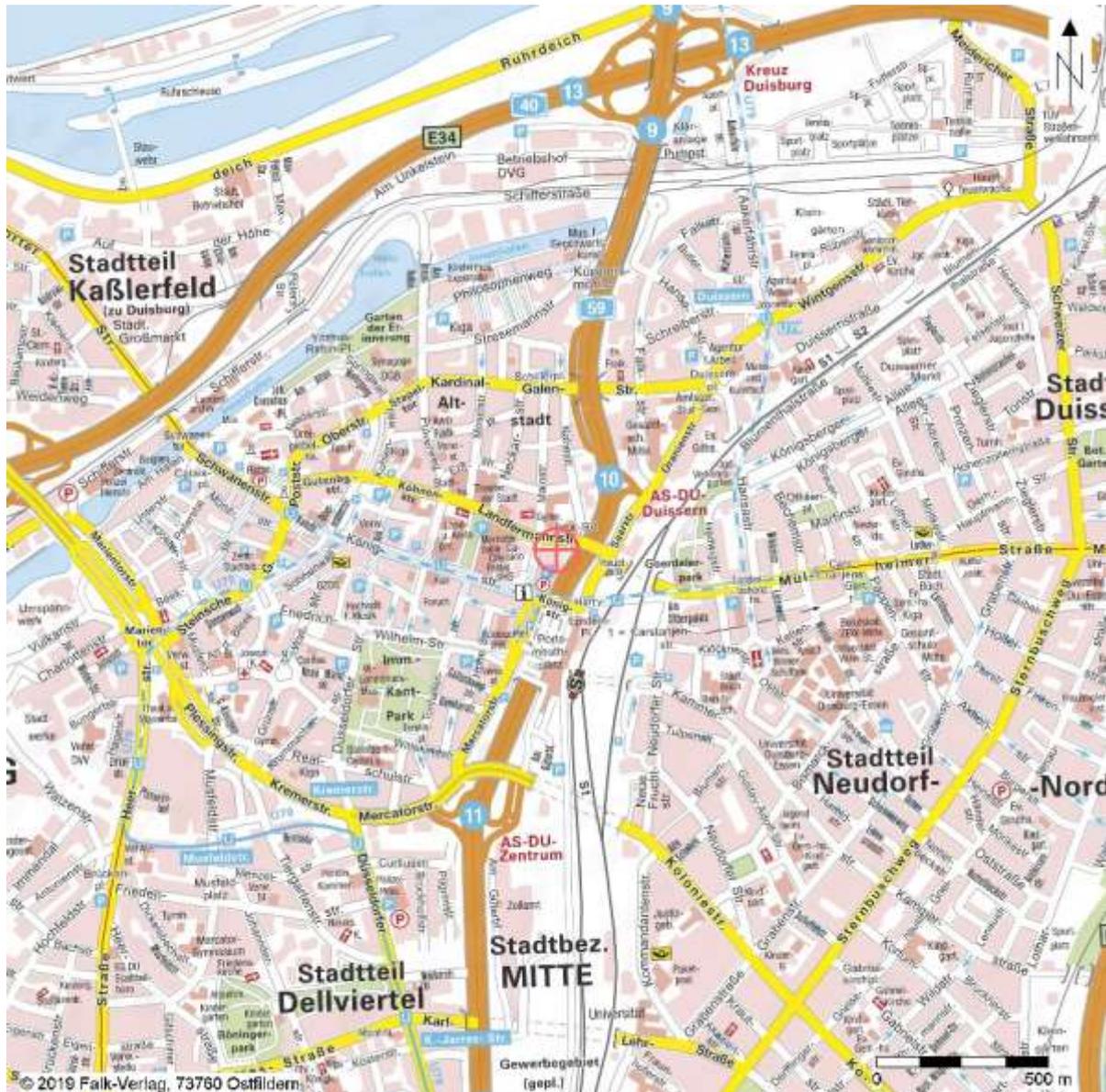


Bild 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1



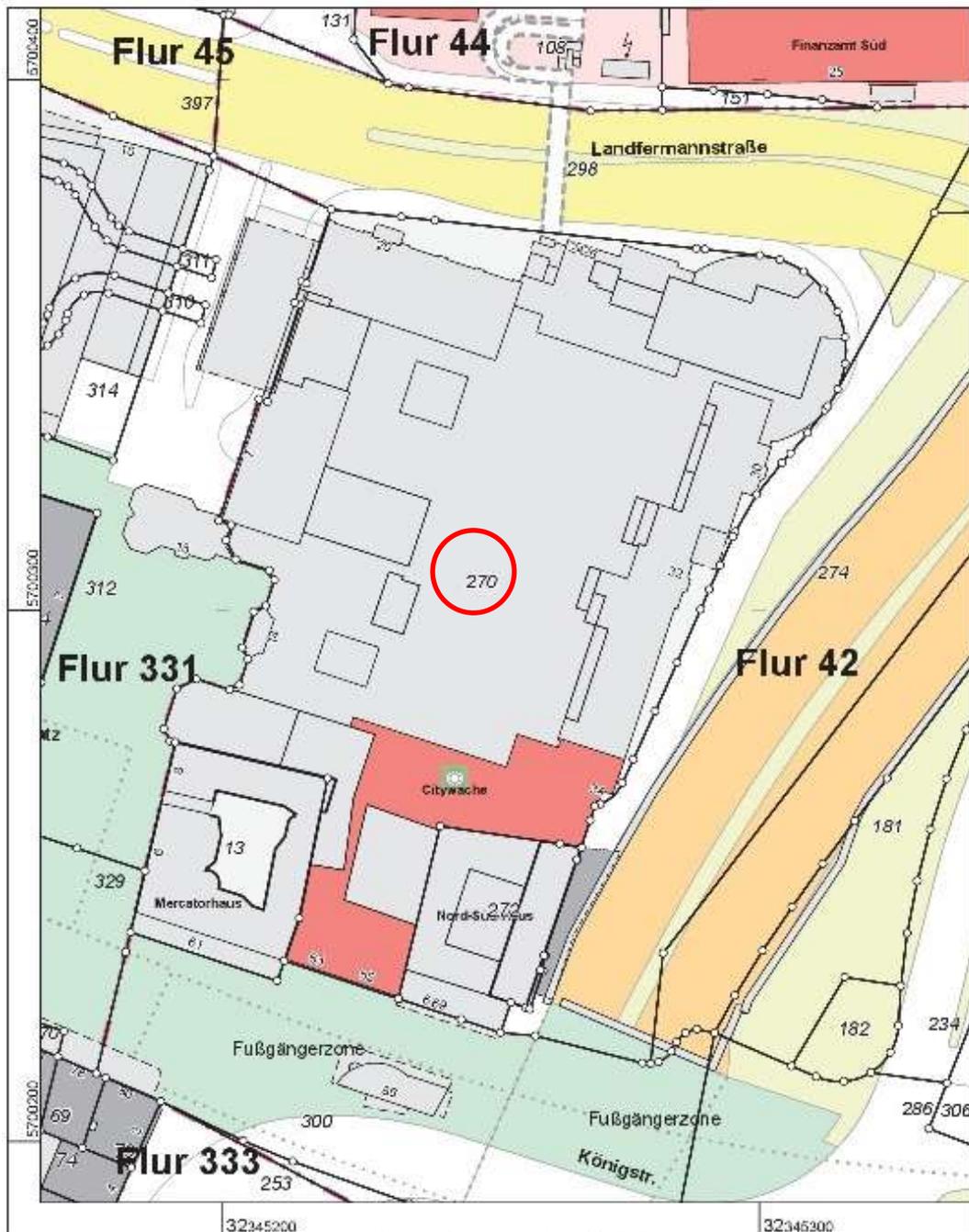
**Stadt Duisburg
Katasteramt**
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 270
Flur: 42
Gemarkung: Duisburg
Landfermannstr. 26, Duisburg u. a.

Erstellt: 06.03.2019
Zeichen: E10663_2019



Maßstab 1 : 1000



© Stadt Duisburg