

# Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)



Lars Wegmann • Bismarckstr. 142 • 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg  
-Zwangsversteigerung-  
Kardinal-Galen-Str. 124-132  
47058 Duisburg

Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten

---

Zertifizierter Sachverständiger für  
Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

---

Bismarckstr. 142  
47057 Duisburg

Telefon: 0203 374033

[www.sv-wegmann.de](http://www.sv-wegmann.de)  
[info@sv-wegmann.de](mailto:info@sv-wegmann.de)

---

Steuer-Nummer: 109-5221/0200

Mittwoch, 6. März 2024

**Im**  
**Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Hericus Anthonius Ignatius Ostveen**  
**AZ: 106 K 036-23**

beantworte ich nachfolgend den Beschluss v. 09.01.2024 (Eingang 12.01.2024) mit folgendem Inhalt:

*„wird der Sachverständige Lars Wegmann, Bismarckstraße 142, 47057 Duisburg des Vorverfahrens (106 K 56, 57, 58, 60-62, 65, 67, 68/18) - zur Vorbereitung des Versteigerungstermins in dieser Sache - beauftragt festzustellen, ob und wie eine tatsächliche Abgrenzung der Einheit Nummer 22 zu den nicht in der Versteigerung befindlichen Einheiten 23 und 24 (Shops - Eigentümerin Güler Parmak Caner, GB Duisburg Blätter 13309 und 13310) gegeben ist und ob eventuell Mietverträge-/Nutzungsvereinbarungen zwischen den beiden Eigentümern oder anderen Personen bestehen.*

*Der Gutachter wird auch gebeten, den Wert des Versteigerungsobjektes unter den gegebenen Bedingungen gegebenenfalls zu aktualisieren.*

*Mit der Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, gegebenenfalls ladungsfähige Anschrift) wird der Sachverständige beauftragt.“*

Am 29 Januar 2024 fand um 12:00 Uhr ein erneuter Ortstermin statt. Anwesend beim Ortstermin waren:

- (1) Frau Kuhmann (Stadt Duisburg)
- (2) Herr Müller (Stadt Duisburg)
- (3) Herr Koch (Mitarbeiter der Hausverwaltung)
- (4) Herr Parmak (Ehemann der Eigentümerin der Einheiten 23 und 24)
- (5) Herr Kiwitt (Mitarbeiter des Unterzeichners)
- (6) Herr Wegmann (Unterzeichner)

Es wurden folgende Feststellungen getroffen:

Die Einheit 22 ist immer noch mit der Einheit 23 im Erdgeschoss verbunden. Eine Abgrenzung besteht nicht. Durch Frau Parmak Caner wurden in der gegenständlichen Einheit 22 Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Genutzt wurde die Fläche zum Stichtag augenscheinlich noch nicht. Etwaige Vereinbarungen mit Herrn Oostveen sollen nur in mündlicher Form bestehen. Schriftliche Miet- oder Nutzungsverträge wurden nicht vorgelegt. Zahlungen sollen auch nicht geleistet werden.

Zur Veranschaulichung ein Foto zur Situation im Erdgeschoss:



Foto Nr. 1 Innenansicht Einheiten 22/23



Foto Nr. 2 Zugangssituation

Es bestehen noch weitere Abweichungen in der Örtlichkeit gegenüber dem Grundriss des Aufteilungsplans. So besteht die im Aufteilungsplan eingezeichnete Verbindungstreppe zwischen dem Erdgeschoss und den Flächen im 1. Obergeschoss nicht. Die Erschließung dieser Flächen im 1. Obergeschoss erfolgt durch ein inneres Treppenhaus. Zum Stichtag standen die Flächen des Shops 22 im Obergeschoss ebenfalls leer, waren nicht vollständig ausgebaut und gegenüber einem anderen Sondereigentum nicht vollständig durch eine Wand abgegrenzt. Die vorherige Nutzung (Kampfsportschule) erstreckte sich wohl über zwei Sondereigentume.

Zur Veranschaulichung Fotos der Situation im 1. Obergeschoss:



Foto Nr. 3 Fläche Shop 22 1. OG



Foto Nr. 3 Fläche Shop 22 1. OG mit fehlender Trennwand

Darüber hinaus besteht gemäß Aufteilungsplan noch eine weitere Fläche in einem dort mit „Zwischengeschoss“ bezeichneten Bereich. Im Vorgutachten wurde meinerseits diese Fläche als „nicht vorhanden“ bezeichnet. Diese Information beruhte damals auf den Aussagen des Objektmanagers.

Im jetzigen Ortstermin wurde erwähnt, dass dieser mit „Zwischengeschoss“ bezeichnete Bereich an die BZD Gesellschaft für Transfusionsmedizin Duisburg mbH vermietet sei. Diese habe dort Kühlzellen zur Lagerung von Blut verbaut. Ein Zugang zu den Flächen war für den Unterzeichner nur in Teilen und nur kurz möglich. Die genaue Zuordnung auf dem Grundriss gelang nicht. Inwieweit diese Flächen auch über gemeinschaftliche Flächen zugänglich sind oder ob die Erschließung durch fremde Sondereigentume erfolgt, blieb unklar. Nach Aussage des Objektmanagers, Herrn Koch, sei nicht auszuschließen, dass auch hier innere Umbauten dazu geführt haben, dass die Flächen nicht mehr genau zu identifizieren sind, bzw. dass Grenzen zwischen den Sondereigentumen, abweichend vom Aufteilungsplan, verschoben oder nicht mehr vorhanden sind.

Zur Veranschaulichung nachfolgendes Foto



Foto Nr. 4 Kühlzelle im „Zwischengeschoss“

Aufgrund der Feststellungen vor Ort wurde meinerseits eine Anfrage an die zuständige Verwaltung, die Firma FM Grundstücks Verwaltungsgesellschaft Heidelberg mbH, Herrn Freischlag, gestellt. Dieser hat mit E-Mail vom 30. Januar 2024 einen Nachtrag zum ursprünglichen Mietvertrag mit der Firma BZD aus dem Jahr 1992 überlassen. Der Nachtrag datiert vom 30.07.1997. Darüber hinaus wurde eine Dauermietrechnung vom 13. August 2021 übersendet. Die Unterlagen werden dem Gericht zur rechtlichen Beurteilung zur Akte überlassen (**Anlage 1**).

Demnach wird eine Miete für Lagerräume mit einer Fläche von 155,94 m<sup>2</sup> in Höhe von 837,17 €/mtl. bezahlt. Dem Mietvertrag ist ein Plan beigelegt, der hinsichtlich der Sondereigentumsgrenzen nicht genau nachvollzogen werden konnte. Es soll sich um die mit „Zwischengeschoss“ bezeichnete Fläche des Shops 22 handeln.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Situation gegenüber dem Vorgutachten hinsichtlich der Grundrissituation nicht wesentlich verändert hat. Es bestehen zum Teil erhebliche Abweichungen zwischen der Örtlichkeit und dem Aufteilungsplan. Allerdings werden für Teilflächen des Shops 22 im Zwischengeschoss Erträge erzielt. Das gegenständliche Sondereigentum war vor Ort nur bedingt zu identifizieren. Damit weichen Beschaffenheit und Rechtszustand des betroffenen

Teileigentums vom Regelfall ab; zur umfassenden Beurteilung wäre eine fachkundige Interpretation der Rechtslage erforderlich.

Zur aktuellen Vermietungssituation im Averdunkzentrum:

Der lokalen Presse war Ende des Jahres 2023 zu entnehmen, dass die Stadt Duisburg eine größere Bürofläche zwecks Realisierung eines Behördenhauses in Duisburg angemietet hat und deshalb den Standort im Averdunkzentrum - hier sind bisher das Ordnungsamt und die Ausländerbehörde angesiedelt - aufgegeben werden soll. Nur die City-Wache soll erhalten bleiben. Inwieweit bereits Nachmieter vorhanden sind, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Von diesem Sachverhalt sind einige Sondereigentume aus den anhängigen Parallelverfahren betroffen.

Eine Aktualisierung des Verkehrswertes der gegenständlichen Einheit 22 hält der Unterzeichner nicht für zwingend notwendig. Zwar hat sich der Immobilienmarkt seit dem zurückliegenden Stichtag in 2019 verändert, letztendlich aber ist das Averdunkzentrum aufgrund der vielen offenen rechtlichen Fragen mit so vielen Unwägbarkeiten verbunden, dass eine Anpassung des Verkehrswertes eine mathematische Genauigkeit suggerieren würde, die in diesem Einzelfall nicht gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen



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

Anlage