

Amtsgericht Herne
Abteilung 10 K
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 26.08.2024
Az.: 10 K 003/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
251,58/1.000 Anteil an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus**
bebauten Grundstück **An der Markscheide 11, 44628 Herne,**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
mit 2 Abstellplätzen im Kellergeschoss, sämtlich
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 4** und eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	16039	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Horsthausen	3	1191, 1192, 1193



Bewertung nach äußerem Anschein

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4**
wurde zum Stichtag 25.07.2024 ermittelt mit rd.

52.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	19
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4	19
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	19
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	19
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.2	Bodenwertermittlung	23
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	24
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	24
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum	25
5.3	Ertragswertermittlung	26
5.3.1	Ertragswertberechnung	26
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	28

5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	28
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	28
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	28
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
5.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
5.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	30
5.5.5	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts	31
5.5.6	Verkehrswert.....	32

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 4 an einem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, An der Markscheide 11, 44628 Herne
Wertermittlungstichtag	25.07.2024
Ortstermin	25.07.2024
Katasterangaben	Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstücke 1191, 1192, 1193
Grundbuch	Herne, Blatt 16039
Grundstücksgröße gesamt	798 m ²
Miteigentumsanteil	251,58/1.000
Baujahr des Wohngebäudes (gemäß Bauakte)	1955
Anzahl der Wohneinheiten (gemäß Teilungserklärung)	4
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 53 m ²
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 4	rd. 49.300 €
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4	rd. 52.000 €
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 981 €/m ²

Der unbelastete **Verkehrswert**
des Wohnungseigentums Nr. 4
An der Markscheide 11, 44628 Herne

wurde zum Stichtag 25.07.2024
ermittelt mit rd.

52.000 €

in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen (gemäß Teilungserklärung)
Objektadresse:	An der Markscheide 11, 44628 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Wohnungsgrundbuch von Herne • Blatt 16039 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 251,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück • Gemarkung Herne • Flur 3 • Flurstücke 1191, 1192, 1193 • Gebäude- und Freifläche • 798 m² groß • verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst 2 Abstellplätzen im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44628 Herne
	Auftrag vom 07.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	25.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag

¹ Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

² Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Datum der Ortsbesichtigung:	25.07.2024
Teilnehmer an den Ortsterminen:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutach- tenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.12.2023 • Kopie der Teilungserklärung vom 21.01.1991, UR.- Nr. 18/1991, Notar Jürgen van der Pluym, Herne Von der Sachverständigen wurden folgende Aus- künfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maß- stab 1 : 500 vom 21.05.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 22.05.2024 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom 24.05.2024 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom 30.07.2024 vom Fachbereich Soziales der Stadt Herne • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne vom 27.05.2024 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 27.05.2024 • örtlicher Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisge- bundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig seit dem 01.01.2023

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind in der Regel bei der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 12.07.2024 über den Orts-termin am 25.07.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren keine Ver-

fahrensbeteiligten anwesend. Es erfolgte keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums. Von einer Bewohnerin wurde das Treppenhaus zugänglich gemacht.

Gemäß Teilungserklärung wurden an dem mit einem Mehrfamiliendoppelhaus bebauten Grundstück 4 Wohnungseigentume begründet. Aus der Teilungserklärung und den Anlagen der Teilungserklärung vom 21.01.1991 (Grundrisse) geht hervor, dass der nicht ausgebaute Dachraum dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet ist. In der städtischen Bauakte des Fachbereichs Bauordnung der Stadt Herne ist dokumentiert, dass für den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und den Einbau von Dachgauben eine Baugenehmigung mit Datum vom 21.06.1995 erteilt wurde. Über die Rohbaufertigstellung des Bauvorhabens lag eine Bescheinigung vom 23.05.1996 in der der städtischen Bauakte vor. Weitere Dokumentationen zu diesem Bauvorhaben lagen nicht vor, sodass davon ausgegangen wird, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens im Jahr 1996 erfolgte.

Gemäß vorliegendem Plan (s. Anlage 3 des Gutachtens) wurde eine abgeschlossene Wohneinheit im Dachgeschoss geschaffen. Über die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens, die Übereinstimmung mit den vorliegenden Plänen sowie die Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung) liegen keine Informationen vor.

Die Teilungserklärung wurde nach der Fertigstellung der neu geschaffenen Wohneinheit nicht geändert. Am Dachraum wurde kein Wohnungseigentum begründet. Damit ist Sondereigentum nicht entstanden. Entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten bestehen Abweichungen zwischen den vertraglichen und den realen Miteigentumsanteilen, die wertmäßig und anteilmäßig im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Bewertungsobjekt berücksichtigt werden.

Ein WEG-Verwalter konnte nicht ermittelt werden. Von der Wohnungseigentümergeinschaft liegen keine Unterlagen/Informationen und Erkenntnisse über die wirtschaftliche Situation und Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Unterlagen zu Hausgeldern, gemeinschaftlichen Rücklagen und zum aktuellen Wirtschaftsplan liegen der Verfasserin nicht vor. Es wird unterstellt, dass eine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage nicht gebildet wurde.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und den Feststellungen im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Pläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich des Zwecks dieser Bewertung.

Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands des Bewertungsobjekts erfolgt ein Sicherheitsabschlag vom ermittelten Wert für die Bewertung nach äußerem Anschein.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 162.390 Einwohner³
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Ortsteil: Horsthausen

Stadtinformationen:

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 162.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.150 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11,5 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr⁴.

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner

³ Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2023

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 07/2024

⁵ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

nächstgelegene größere Städte:
Bochum.....13 km entfernt
Gelsenkirchen.....16 km entfernt
Dortmund.....25 km entfernt
Essen.....27 km entfernt

angrenzende Städte des Kreises Recklinghausen
(Castrop-Rauxel und Recklinghausen)

Bundesstraße im Stadtgebiet:
B 226

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:
A 42 – nächste Anschlussstelle Herne-Horsthausen,
ca. 2 km entfernt
A 43 –Autobahnkreuz Herne, ca. 6 km entfernt

Bahnhöfe:
Bahnhof Herne, ca. 5 km entfernt
nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 14 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Horsthausen in der Nähe zur Stadtgrenze von Recklinghausen, ca. 5 km nordöstlich vom Herner Zentrum entfernt. Nördlich vom Bewertungsgrundstück verläuft die Emscher. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im Umkreis von 1,5 km des Bewertungsobjekts erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in wenigen Gehminuten im Bereich der Paul-Gerhardt-Straße erreichbar.

Die Wohnlage ist als einfach einzustufen.⁷

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

- Überwiegend Wohnnutzungen
- Überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

⁷ vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

in Siedlungsbauweise

Beeinträchtigungen: gering durch Anliegerverkehr

Topografie: eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 36 m
mittlere Tiefe: ca. 22 m

Grundstücksgröße insgesamt: 798 m²
Grundstückszuschnitt: regelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Anliegerstraße
- Wohnstraße
- Einbahnstraße

Straßenausbau:

- zweispurig ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- befestigte Gehwege mit Betonsteinpflaster, einseitig vorhanden
- Parkflächen im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Gasanschluss (vermutlich vorhanden)
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2023 vor.

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Herne, Blatt 16039 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Landesbank für Westfalen- Girozentrale – zu Münster/Westf. als Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau des Inhalts, dass sämtlich auf den belasteten Grundstücken befindlichen 238 Wohnungen in Herne-Pöppinghausen, Siedlung Pantlingshof III. Bauabschnitt als Bergarbeiterwohnungen nur von den in § 5 Abs. 1 und § 6 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 865) bezeichneten Personen bewohnt werden dürfen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20. Januar 1956 eingetragen am 28. Januar 1956 in Herne Blatt 52382 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Herne Blatt 16036, 16037, 16038) übertragen am 15. April 1991.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Herne Blatt 5382 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Horsthause, Flur 3, Flurstück 1190. Gemäß Bewilligung vom 21.01.1991 eingetragen am 15. Februar 1991 in Herne Blatt 5382 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Herne Blatt 16036, 16037, 16038) übertragen am 15. April 1991.

Die Bezugnahme deckt nicht die Untengeltlichkeit des Rechts.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 10.02.2023

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne ist das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. Weitere Hinweise sind zu beachten.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales der Stadt Herne bestehen für das angefragte Objekt keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
Bergbauliche Verhältnisse:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 27.05.2024 liegt das angegebene Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein aktueller einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau dokumentiert. <i>„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.</i> <i>Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“</i> Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Weitere Hinweise sind zu beachten.

mietvertragliche Vereinbarungen: Das zu bewertende Wohnungseigentum wird nach Auskunft einer Bewohnerin eigengenutzt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde besteht im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne zu Lasten des Bewertungsgrundstücks folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 105/98 – Verpflichtung, auf den Flurstücken 1191, 1192 eine Fläche, die im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist, als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinn des § 46 Abs. 1 Ziffer 1 der Bauordnung NW zu der Garage auf dem Flurstück 1193 ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Der Werteeinfluss für die Grundstücksbelastung wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalliste der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Pantrings Hof“ mit Rechtskraft vom 11.07.1998. Es bestehen folgende Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet, o = offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Anzahl der Vollgeschosse: 2, festgesetzt. Textliche Festsetzungen sind zu beachten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans § 30 (1) BauGB.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Zu den baulichen Anlagen sind folgende Sachverhalte dokumentiert:

03.06.1954 – Bauschein für die Errichtung von Mehrfamilien-Doppelhäusern
24.05.1955 – Gebrauchsabnahmeschein zur Fertigstellung der baulichen Anlage
21.06.1995 – Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses (linke Hälfte)
23.05.1996 – Bescheinigung über die Rohbaufertigstellung der baulichen Anlage
21.08.1996 – Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Fertiggaragen
10.11.1998 – Bescheinigung über die Fertigstellung der baulichen Anlage

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war feststellbar, dass abweichend von den vorhandenen Plänen an der rückwärtigen Gebäudefassade Balkone für die Wohnungen im Obergeschoss angebracht waren. Es wird davon ausgegangen, dass die Balkone nachträglich errichtet wurden.

In der städtischen Bauakte lag zu dem Bauvorhaben keine Baugenehmigung vor. Ein Nachweis über die baurechtliche Legalität ist nicht vorhanden.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die nachträgliche Errichtung der Balkone grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Ggf. ist die nachträgliche Baugenehmigung der durchgeführten Baumaßnahme bei der zuständigen Baubehörde einzuholen. Für die damit verbundenen Unwägbarkeiten wird ein Abschlag vom ermittelten Wert im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde mit Datum vom 08.02.1993. Auf Grundlage der Teilungserklärung vom 22.01.1991, UR.-NR. 18/1991, Notar Jürgen van der Pluym, Herne, wurde an dem bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Z. Zt. liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen vor⁸.

⁸ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem bebauten Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus. Abweichend vom Plan besteht offenbar anstelle der jeweils 2 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss noch mindestens eine weitere nachträglich ausgebaute Wohnung im Dachgeschoss. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war nicht erkennbar, ob ggf. 2 Wohnungen ausgebaut wurden. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Obergeschoss links. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung eigengenutzt wird.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

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 berücksichtigt. 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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO

NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Mehrfamilienwohnhaus • zweigeschossig • voll unterkellert • ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1955 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Erneuerungen:	Gemäß Baubeschreibung vom 27.10.1992 über den Ausbau des Dachgeschosses wurde im Zuge des nachträglichen Dachgeschossausbaus neben dem Einbau von Dachgauben die Dacheindeckung einschließlich Dachentwässerung erneuert. Anbau von Balkonen im Obergeschoss (vermutlich nicht genehmigt) Weitere Erneuerungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Außenansicht:	• Putzfassade mit Anstrich im Erdgeschossbereich • Schieferplattenverblendung im Obergeschoss- bis Giebelbereich
Energieeffizienz ⁹ :	Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor.

4.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 - 4 bezeichnet), 2 Gemeinschaftskeller, Kellerflur

⁹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Erdgeschoss:

2 Wohnungen (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und 2 bezeichnet)

Obergeschoss:

2 Wohnungen (im Aufteilungsplan mit Nr. 3 - 4 bezeichnet)

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut (gemäß Aufteilungsplan)

Anmerkung: Abweichend vom Plan wurde das Dachgeschoss nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Gemäß Plan wurde eine abgeschlossene Wohneinheit im Dachgeschoss geschaffen. Die tatsächliche Bauausführung ist nicht bekannt.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundament:	massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	vermutlich Massivdecken
Treppen:	• Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Terrazzobelag • Holzgeländer mit Anstrich
Hausgang(sbereich)/Treppenhaus/-räume:	• Eingangstür: einfache Holztür mit Lichtausschnitt und Klingel-/Briefkastenanlage • Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Kunststeinbelag
Fenster:	• Kellerfenster: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Treppenhaus: zweiflügelige Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung • Wohnungen: Kunststofffenster mit Dreh-/ Kippbeschlägen und Isolierverglasung; Kunststoffrollläden
Türen:	• einfache Holztüren • Holzzargen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Pfannendeckung (Finkenberge Pfannen gem. Bau-
beschreibung)

Dachentwässerung:
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• vermutlich wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen • Klingel- und Türöffneranlage
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	• Dachaufbauten • Balkone
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten ¹⁰ :	Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und altersentsprechenden Abnutzungen waren im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme folgende Unterhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum erkennbar: • optische Mängel an der Putzfassade • Hauseingangstür und Fenster im Treppenhaus mit Einfachverglasung in verbrauchtem Zustand • zugemauerte Fensteröffnung in der Vorderansicht

¹⁰ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie ist zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

Zustand des Gebäudes:

- nicht fertiggestellt
- verbrauchter Anstrich des Estrichbelags im Keller-
eingang
- insgesamt befriedigender Gesamteindruck
- in Teilbereichen besteht aufgrund des verbrauch-
ten Zustands Renovierungsbedarf

4.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegeflächen mit Betonsteinplatten befestigt
- Grünanlage mit Rasenflächen, Aufwuchs, Hecken

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum befindet sich im Obergeschoss
links.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorlie-
genden Grundrisspläne überschlägig und in einer für
die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd.
53 m² ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird
unterstellt. Die Wohnflächenberechnung dient aus-
schließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und
orientiert:

- Flur, rd. 5,48 m² (innenliegend)
- Bad/WC, rd. 3,56 m² (Vorderseite)
- Küche, rd. 6,87 m² (Vorderseite)
- Wohnzimmer, rd. 13,92 m² (Rückseite)
- Schlafzimmer, rd. 12,74 m² (Rückseite)
- Kinderzimmer, rd. 10,13 m² (Vorderseite)

Dem Bewertungsobjekt sind 2 Abstellräume im Kel-
lergeschoss zugeordnet.

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Es erfolgte keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums. Das Be-
wertungsobjekt war nicht zugänglich. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Es wird
eine dem Baujahr entsprechende Bauausführung mit dem bauzeittypischen Ausbau- und
Ausstattungsstandard unterstellt.

Bodenbeläge:	• vermutlich Estrich mit Oberböden • Bad vermutlich mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	• vermutlich Putz mit Tapete und Anstrich • Bad: vermutlich Fliesen • Küche: vermutlich Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen:	vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster/-türen:	Kunststofffenster und -fenstertüren mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (soweit ersichtlich)
Türen:	vermutlich glatte Türblätter aus Holz oder Holzwerkstoffen und Drücker und Beschläge in einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung
sanitäre Installation:	Tageslichtbad vermutlich mit den üblichen Sanitärobjekten (Einbauwanne oder -dusche, Waschbecken, WC-Topf mit Spülung)
Grundrissgestaltung:	funktionale Raumaufteilung (gem. Plan)
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	Wegen fehlender Innenbesichtigung ist der Zustand nicht bekannt.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
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) waren nicht feststellbar.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Das Vorhandensein einer Erhaltungsrücklage ist nicht bekannt.

Hausgeld¹¹:

Über die Höhe des Wirtschaftsgeldes liegen keine Informationen bzw. Erkenntnisse vor.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke normale Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit wird als noch gegeben eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2023 ist die Anzahl der Verkäufe für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ um 20 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Nach statistischen Auswertungen von Wohnungseigentum der Jahre 2021 bis 2023 wurde ein Preisrückgang von ca. – 6 % registriert¹².

¹¹ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet. Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung / Instandhaltung, ggf. auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 251,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück An der Markscheide 11, 44628 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst 2 Abstellplätzen im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	16039	1	Horsthausen	3	1191, 1192, 1193	798 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹³:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

¹³ § 7 ImmoWertV

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Das Bewertungsobjekt kann sowohl eigengenutzt als auch vermietet werden. Derartige Objekte werden sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Für Wohnungseigentum liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Herne
Ortsteil	Horsthausen
Bodenrichtwertnummer	213
Bodenrichtwert	245 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I - II
Geschossflächenzahl	0,4
Tiefe	40 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	25.07.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	W
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	2
Grundstücksfläche	798 m ²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	245,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.07.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
GFZ	0,4	0,6	× 1,18	¹⁶
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

¹⁶ Anpassung an die abweichende GFZ mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten

Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	1 - 2	2	× 1,00	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 289,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts				
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	= 289,10 €/m²			
Fläche – Flurstück 1191	×	603 m²		
Bodenwert	= 174.327,30 €			
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 245,00 €/m²			
Wertansatz für Wegefläche	×	0,25		
Fläche – Flurstück 1192	×	28 m²		
Bodenwert	= 1.715,00 €			
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 245,00 €/m²			
Wertansatz für Garagenfläche	×	0,50		
Fläche – Flurstück 1193	×	163 m²		
Bodenwert	= 19.967,50 €			
Summe der Bodenwerte	= 196.009,80 € rd. 196.000,00 €			

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.07.2024 insgesamt rd. 196.000 €.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen 251,58/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	196.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 251,58/1.000
anteiliger Bodenwert gesamt	= 49.309,68 € rd. 49.300,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.07.2024 insgesamt rd. 49.300 €.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	WEG Nr. 4	rd. 53	5,60	296,80	3.561,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.561,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.222,63 €
jährlicher Reinertrag	=	2.338,97 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
3 % von 49.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.479,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	859,97 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3% Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,877
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.793,77 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	49.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	62.093,77 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	62.093,77 €
	rd.	62.100,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt. Die Berechnung wurde überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung erstellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Herne gültig ab 01.01.2023 als mittelfristiger Durchschnittswert der entsprechenden Baujahresklasse und Wohnungsgröße abgeleitet.

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. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt, die auch im Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	13,80 x 53 m ² = 731,40
Mietausfallwagnis	2 % v. 3.561,60 €	----	= 71,23
Summe			1.222,63 (ca. 34 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne in einer Spanne von 1,0 – 8,0 % angegeben. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde entsprechend des im Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne veröffentlichten Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum ermittelt¹⁷. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt ein objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3 % als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Die-

¹⁷ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

se wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Berücksichtigung des baujahrestypischen Zustands ohne wesentlich erkennbare Erneuerungen wird die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren angesetzt.

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Herne einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwertnummer	5
Immobilienrichtwert	1.190 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1959
Wohnfläche (m ²)	50 – 80
Ausstattung	mittel
Anzahl der Geschosse	1 - 3
Mietsituation	unvermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	25.07.2024
Baujahr	ca. 1955
Wohnfläche (m ²)	rd. 53 m ²
Ausstattung	mittel
Wohnlage	5
Anzahl Vollgeschosse	2
Gebäudeart	MFH
Mietsituation	unvermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten und im Grundstücksmarktbericht beschriebenen Modells ermittelt und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst¹⁸.

¹⁸ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.190 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	25.07.2024	× 1,000
Richtwertzone	5	5	× 1,000
Baujahr	1959	1955	× 1,010
Wohnfläche (m²)	50 - 80	53	× 1,000
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	2	× 1,000
Gebäudeart	MFH	MFH	× 1,000
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,000
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,000
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.201,90 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.201,90 €/m²
Wohnfläche	× 53 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 63.700,70 € rd. 63.700,00 €

Der vorläufige **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 25.07.2024 rd. **63.700 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich im Regelfall an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Hierzu stehen zonale Immobilienrichtwerte für die Vergleichswertermittlung von Wohnungseigentum zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (steuerliche Aspekte) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit **rd. 63.700 €**,
der vorläufige Ertragswert mit **rd. 62.100 €**
ermittelt.

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines zonalen Immobilienrichtwerts zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,50 (a) \times 1,00 (b) = 0,50$

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00(c) \times 1,00 (d) = 1,00$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[62.100 \text{ €} \times 0,50 + 63.700 \text{ €} \times 1,00] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{63.000 \text{ €}}}$.

5.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung
Abschlag für den fehlenden Nachweis einer Baugenehmigung für den nachträglich errichteten Balkon und die damit verbundenen Unwägbarkeiten	-2.000,00 €
Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 5 % vom ermittelten Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 4)	-3.200,00 €
Nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung (Anteil am Gemeinschaftseigentum gemäß vorliegender Teilungserklärung)	
Inwieweit Erträge für die Wohnung erzielt werden (könnten), die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind oder ein rechtsfähig durchsetzbarer Anspruch der Wohnungseigentümer auf anteilige Mieteinnahmen an der Wohnung im Dachgeschoss besteht, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geklärt werden.	
Die nachträgliche Begründung von Sondereigentum an der Wohnung im DG hat wertmäßige Auswirkungen auf die einzelnen Miteigentumsanteile und die Höhe des Verteilerschlüssels für anteilige Kosten am Gemeinschaftseigentums, die im vorliegenden Fall pauschal mit rd. 5.000 € geschätzt werden.	-5.000,00 €
Abschlag für die Zuwegungsbaulast (belastete Fläche ca. 28 m² x 245 € x 0,25 = (rd. 1.700,00 € - davon entsprechend dem Miteigentumsanteil)	-rd. 400,00 € <u>-10.600,00 €</u>

5.5.5 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

vorläufig ermittelter Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 4	63.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.600,00 €
	52.400,00 €
	<u>rd. 52.000,00 €</u>

5.5.6 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 251,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück An der Markscheide 11, 44628 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit 2 Abstellplätzen im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herne	16039	1	Horsthausen	3	1191, 1192, 1193	798 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 25.07.2024 mit rd.

52.000 €

in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Foto Nr. 2 – seitliche Gebäudeansicht



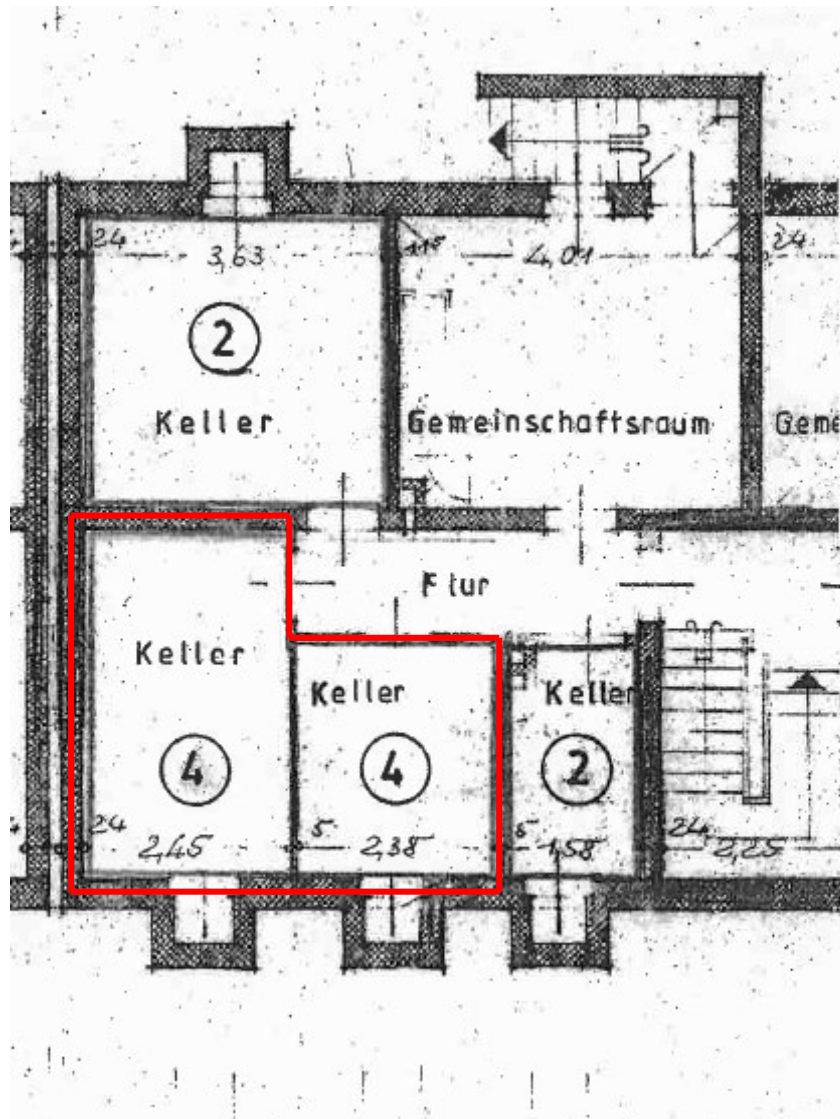
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich

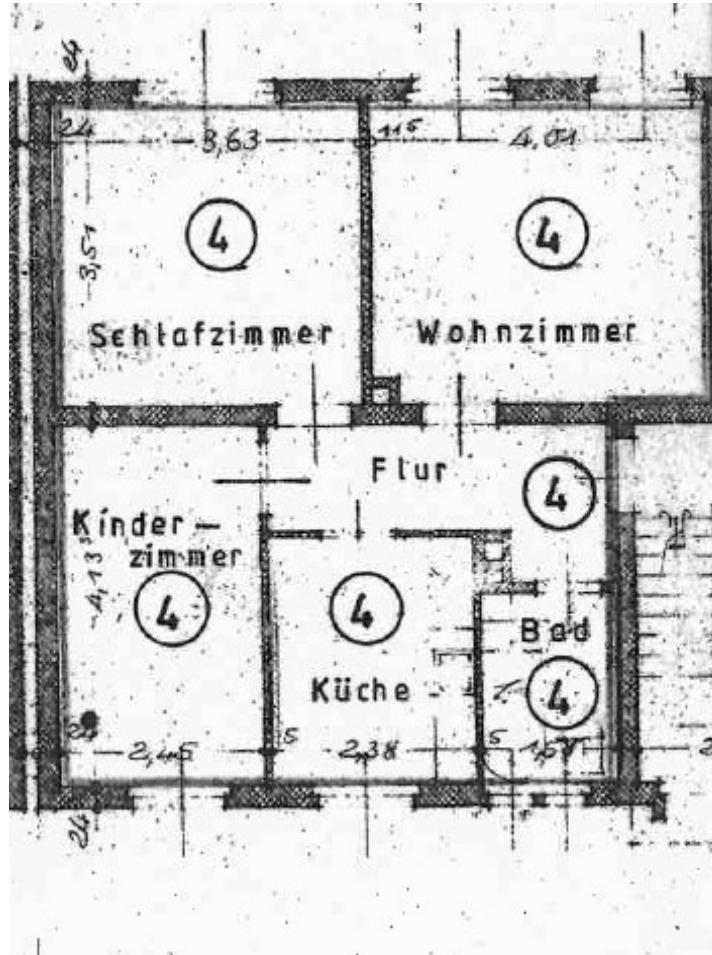


Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich



Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstabgerecht)



Grundriss Obergeschoss mit Kennzeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 4

Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.

Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.