

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: 19.07.2024
Az.: 10 K 003/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

**135,7/1.000 Anteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebauten Grundstück
Kaiserstraße 34, 44629 Herne,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 und dem Kellerraum Nr. 4
einschließlich dem Sondernutzungsrecht
an dem als Luftraum Nr. 4 bezeichneten Spitzgiebel im Dach**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Herne</i>	<i>19522</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Baukau</i>	<i>11</i>	<i>219</i>



Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4**
wurde zum Stichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

51.000 €

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 zu den Bewertungsobjekten	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	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Mehrfamilienwohnhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
4.4	Garagengebäude.....	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.....	18
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	18
4.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum	24
5.3	Ertragswertermittlung.....	25
5.3.1	Ertragswertberechnung	25
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26

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	Verkehrswert.....	31

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 nebst Keller Nr. 4 des Mehrfamilienwohnhauses Kaiserstraße 34, 44629 Herne und dem Sondernutzungsrecht an dem als Luftraum Nr. 4 bezeichneten Spitzgiebel im Dach	
Wertermittlungsstichtag	17.06.2024	
Ortstermin	17.06.2024	
Katasterangaben	Gemarkung Baukau, Flur 11, Flurstück 219	
Grundbuch	Herne, Blatt 19522	
Grundstücksgröße gesamt	561 m ²	
Miteigentumsanteil	135,7/1.000	
Baujahr des Wohngebäudes	ca. 1900	
Anzahl der Wohneinheiten (gemäß Teilungserklärung)	4	
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 71 m ²	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 4	rd. 17.700 €	
ermittelter Ertragswert	rd. 45.200 €	
ermittelter Vergleichswert	rd. 57.100 €	
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4	rd. 51.000 €	
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 718 €/m ²	

Der unbelastete **Verkehrswert
des Wohnungseigentums Nr. 4
einschließlich des Sondernutzungsrechts
Kaiserstraße 34, 44629 Herne**

wurde zum Stichtag 17.06.2024
ermittelt mit rd.

51.000 €
in Worten: einundfünfzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum¹ in einem Mehrfamilienwohhaus mit 4 Wohnungen

Objektadresse: Kaiserstraße 34, 44629 Herne

Grundbuch- und Katasterangaben:

- Wohnungsgrundbuch von Herne
- Blatt 19522
- lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- 135,7/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
- Gemarkung Baukau
- Flur 11
- Flurstück 219
- Hof- und Gebäudefläche, Kaiserstraße 34
- 561 m²
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 4
- Sondernutzungsrecht an dem als Luftraum Nr. 4 bezeichneten Spitzgiebel im Dach

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin: Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44629 Herne

Auftrag vom 06.05.2024
(Datum des Auftragschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i. S. d. § 74a ZVG

Wertermittlungstichtag: 17.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag²: 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:	17.06.2024
Teilnehmer an den Ortsterminen:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutach- tenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.03.2024• Kopie der Teilungserklärung vom 04.05.1998, UR.- Nr. 125/1998, Notar Fred Kostka, Herne <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Aus- künfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maß- stab 1 : 500 vom 21.05.2024• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 21.05.2024• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom 24.05.2024• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom 18.07.2024 vom Fachbereich Soziales der Stadt Herne• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne vom 23.05.2024• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 27.05.2024• Einsichtnahme der städtischen Bauakte• 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 04.06.2024 über den Orts-termin am 17.06.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren keine Ver-fahrensbeteiligten anwesend. Die Besichtigung wurde durch einen Eigentümer einer an-deren Wohneinheit ermöglicht.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das zu bewertende Wohnungseigentum leer-stehend vorgefunden. Begonnene Ausbauarbeiten in den Räumlichkeiten des Bewer-tungsobjekts sind nicht fertiggestellt. Die tatsächliche Bauausführung stimmt mit der Bau-genehmigung aus dem Jahre 2008 nicht überein. Inwieweit die vorgenommene Bauaus-führung nachträglich genehmigungsfähig wäre oder möglicherweise Rückbauarbeiten erforderlich wären, lässt sich ohne erneute baurechtliche Prüfung nicht klären. Nach vor-liegenden Erkenntnissen ist die Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses erloschen. Für eine Fortsetzung bzw. Fertigstellung des Bauvorhabens wäre die Verlänge-rung bzw. Erneuerung der Baugenehmigung erforderlich.

Bei der Wertermittlung wird die Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend der erteil-ten Baugenehmigung vom 21.05.2008, die in der städtischen Bauakte vorlag, unterstellt.

Für die Unwägbarkeiten durch die erloschene Baugenehmigung, die abweichende Bau-ausführung, das Rückbaurisiko nicht genehmigungsfähiger Bauausführungen, die Unter-schreitung der Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume i. S. d. Bauordnung NRW, wird ein Risikoabschlag im Rahmen der objektspezifischen Besonderheiten vorgenommen.

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.

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: Herne-Baukau

Stadtinformationen:

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwi-schen der Stadt Herne und dem Kreis Reckling-hausen. Mit rd. 162.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die

³ Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2023

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 11,3 % 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 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.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Bochum.....9 km entfernt
Gelsenkirchen... 13 km entfernt
Dortmund.....25 km entfernt
Essen.....24 km entfernt

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

Bundesstraße im Stadtgebiet:
B 226

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:
A 42 – Anschlussstelle Herne-Baukau, ca. 1 km entfernt

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 05/2024

⁵ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

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

Bahnhöfe:

Bahnhof Herne, ca. 1 km entfernt

nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 11 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich der Herner Innenstadt in einem innerstädtisch erschlossenen Wohngebiet im Ortsteil Herne-Baukau, unweit vom Schlosspark Strünkede und dem Nordfriedhof Herne direkt an der Autobahntrasse A 42. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Es handelt sich um eine innerstädtisch normale Wohnlage⁷.

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

- Überwiegend mehrgeschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise
- vereinzelte Gewerbelagen im Erdgeschoss
- Nordfriedhof Herne

Beeinträchtigungen:

in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr von 55 bis 59 $L_{den}/dB(A)$ ausgewiesen⁸

Topografie:

eben

Gartenausrichtung:

östlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 12 m

mittlere Tiefe: ca. 47 m

Grundstücksgröße insgesamt: 798 m²

Grundstückszuschnitt: rechteckig

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

⁸ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	fertige Ortsstraße
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • zweispurig ausgebaut • Fahrbahn aus Bitumen • befestigte Gehwege mit Gehwegplatten, beidseitig vorhanden • Parkflächen im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Gasanschluss • 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:	<p>Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.03.2024 vor.</p> <p>In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Herne, Blatt 19522 bestehen folgende Eintragungen, die hier nachrichtlich genannt werden:</p> <p>Lfd. Nr. 9 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 26.03.2024</p> <p>Lfd. Nr. 10 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 26.03.2024</p>
---------------------------------------	--

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 nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.
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:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 27.05.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „von der Heydt I“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Barillon“ sowie über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Jupp“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein aktueller einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau dokumentiert.</p> <p>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.</p>
mietvertragliche Vereinbarungen:	Das Wohnungseigentum ist leerstehend.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne zu Lasten und zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

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 Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB und ist Bestandteil eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Eine Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhauses ist in der städtischen Bauakte nicht dokumentiert. Der Errichtungszeitpunkt des Wohnhauses wird auf ca. 1900 geschätzt. Die Garagen wurden auf Grundlage der Baugenehmigung vom 02.03.2000 mit Schlussabnahmeschein vom 07.10.2004 errichtet.

Gemäß Baugenehmigung vom 21.05.2008 wurde der Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung einer Dachgaube und einer Loggia genehmigt. Das Bauvorhaben ist nicht fertiggestellt und entspricht in der vorgefundenen Bauausführung nicht den genehmigten Plänen der erteilten Baugenehmigung. Gemäß Schreiben vom 15.01.2015 des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Herne ist die Baugenehmigung vom 21.05.2008 nach einer Bauunterbrechung von einem Jahr abgelaufen. Es ist dokumentiert, dass bei dem Bauvorhaben seit dem 26.05.2011 kein Baufortschritt erkennbar war. Für die Fortsetzung des Bauvorhabens ist die Verlängerung bzw. erneute Erteilung und Prüfung einer Baugenehmigung erforderlich.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde mit Datum vom 18.02.1998. Auf Grundlage der Teilungserklärung vom 04.05.1998, UR.-NR. 125/1998, Notar Fred Kostka in Herne, wurde an dem bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Z. Zt. liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen vor⁹.

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 mit vier Wohneinheiten. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss. Das Gebäude wird über einen seitlichen Gebäudezugang erschlossen. Das zu bewertende Wohnungseigentum ist leerstehend und nicht fertiggestellt.

⁹ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. of-fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berück-sichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu las-sen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende 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 Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Berei-chen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Ang-aben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, 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 Untersu-chungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialun-ternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwas-serververordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersu-chungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brand-schutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

4.2 Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Mehrfamilienwohnhaus
- dreigeschossig
- voll unterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:	ca. 1900 (gem. historischer Luftbilder)
Erneuerungsmaßnahmen:	geringe oder länger zurückliegende Erneuerungen im Rahmen der Instandhaltung
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Kratzputzfassade• Rückansicht: Sichtmauerwerk
Barrierefreiheit:	Es besteht kein stufenloser Gebäudezugang.
Energieeffizienz ¹⁰ :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 – 4), Waschküche, Hausanschlusskeller, Kellerflur

Erdgeschoss:

Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1)

1. Obergeschoss:

Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2)

2. Obergeschoss:

Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3)

Dachgeschoss:

Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4)

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundament:	vermutlich massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">• Über Kellergeschoss: Kappendecken• Geschossdecken: Holzbalkendecken

¹⁰ 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.

Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Holzgeländer mit Anstrich • Kellertreppe: Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen
Hausgang(sbereich)/ Treppenhaus/-räume:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstür: kunststoffbeschichtete Metalltür mit Lichtausschnitt und Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage • Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Bodenfliesen im Hauseingangsflur
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerfenster: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Treppenhaus: zweiflügelige Holzprossenfenster mit Einfachverglasung • Wohnungen: Kunststofffenster mit Dreh-/ Kippbeschlägen und im Dachgeschoss tlw. Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • einfache Holztüren • Holzzargen
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Pfannendeckung; tlw. Bitumenbahnen</p>

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen • Klingel-/Gegensprech- und Türöffneranlage
Heizung:	Gaszentralheizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Dachaufbauten

Besonnung und Belichtung: normale Fensterbelichtung

Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten¹¹: Im Rahmen der Inaugenscheinnahme beim Ortsbesichtigungstermin waren neben den altersentsprechenden und gebrauchsmäßigen Abnutzungen folgender Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum erkennbar:

- Kellergeschoss: Feuchtigkeitsschäden im Wand- und Bodenbereich, Verrostungen an Deckenträgern
- Gebäudevorderansicht: Rissbildungen in der Putzfassade, Überwiegend im Giebelbereich
- Giebelfassade: partielle Abplatzungen und abbröckelnder Putz im Sockelbereich, fehlender Glattputz an mehreren nicht oder nur grob verputzten Fensteröffnungen in der Giebelwand
- Gebäuderückseite: baujahresbedingter Sanierungsbedarf an der Ziegelsteinfassade
- bestehender Sanierungsbedarf an der Einfriedungsmauer

Zustand des Gebäudes: Das baujahresentsprechende Gebäude macht insgesamt einen ausreichenden, in Teilbereichen sanierungsbedürftigen Eindruck. Energetische Sanierungsmaßnahmen wurden am Gebäude nicht vorgenommen.

4.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegeflächen mit Betonsteinpflaster befestigt
- Vorgarten- und Gartenflächen mit Rasenflächen, Aufwuchs, Hecken
- Mülltonnenstellplatz vor dem Haus
- Außen-Wasseranschluss mit Waschbecken

4.4 Garagengebäude

- Massivkonstruktion
- Putzfassade mit Anstrich

¹¹ 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.

- Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Sektionaltore

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum befindet sich im Dachgeschoss.
Wohnfläche:	Die Wohnflächenberechnung wurde aus den genehmigten Plänen der Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen zwischen der tatsächlichen Bauausführung und den genehmigten Plänen bestehen. Die Wohnfläche wurde mit rd. 71 m ² in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Diele, innenliegend• Bad/WC, hofseitig• Küche, hofseitig• Wohnen/Essen, hofseitig• Schlafzimmer, straßenseitig• Kinderzimmer, straßenseitig Dem Bewertungsobjekt ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">• Holzdielen mit Oberböden (Laminat, Fliesen)• Bad mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Putz mit Tapete und Anstrich• Bad: umlaufend halbhoch und im Nassbereich raumhoch gefliest• Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster/-türen:	<ul style="list-style-type: none">• Kunststofffenster und -fenstertüren mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen• Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung

Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Türblätter aus Holz oder Holzwerkstoffen • Holzzargen • Drücker und Beschläge in einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung
sanitäre Installation:	Tageslichtbad mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten), bodengleicher Dusche und Armaturen aus Chrom; Handtuchheizkörper
Grundrissgestaltung:	funktionale Raumaufteilung
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none"> • zeitgemäße Ausstattung in durchschnittlichem Standard • die Ausbauarbeiten an Boden- und Wandbelägen sowie im Sanitärbereich sind nicht fertiggestellt • Balkon/Dachloggia: fehlendes Brüstungsgeländer und Bodenbelag Balkon • tlw. besteht in der Wohnung eine Schiefelage und Gefälle des Bodens; innerhalb der Wohnung bestehen keine stufenlosen Übergänge • die Fenstergrößen und Raumhöhen in 2 Räumen (im Plan bezeichnet mit Eltern und Kind) sind entsprechend den baurechtlichen Anforderungen zu überprüfen • es besteht ein nicht genehmigter Zustand durch abweichende Bauausführung • die Baugenehmigung für den Ausbau ist erloschen

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem im Spitzgiebel mit Nr. 4 bezeichneten Luftraum zugeordnet. Der Spitzgiebel konnte nicht eingesehen werden. Zum Zustand und zu etwaigen Nutzungsmöglichkeiten können keine Angaben gemacht werden. Das Sondernutzungsrecht wird in der Wertermittlung als wertneutral eingeschätzt.
-----------------------	---

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:	Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters ist keine Erhaltungsrücklage vorhanden.
Hausgeld ¹² :	Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das Hausgeld monatlich 160,00 €. Es bestehen Hausgeldrückstände.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das ca. um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten ist im Erscheinungsbild überwiegend baujahrestypisch geprägt. Die Wohnlageeinstufung erfolgt auf Grundlage des örtlichen Mietspiegels und entsprechend der vorgenommenen Einordnung im örtlichen Grundstücksmarktbericht als mittlere Wohnlage.

An dem Gebäude wurden keine wesentlichen bzw. geringe Erneuerungen vorgenommen, die länger zurückliegen und dem Grad einer Instandhaltung entsprechen.

Zahlungsausfälle von Miteigentümern, fehlende Rücklagen zur Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschränken voraussichtlich die zukünftige Verwendungsfähigkeit des Bewertungsobjekts. Für potentielle Erwerber besteht das Risiko der Zuführung von Liquidität im Rahmen von Sonderumlagen.

Das Bewertungsobjekt weist im fertiggestellten Zustand normale Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke auf. Unter Berücksichtigung der erhöhten Objekttrisiken (Fertigstellungs-, Rückbaurisiko) wird die Marktgängigkeit als gering eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2023 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von ca. 20 % bei den Fallzahlen und ein Preisrückgang von ca. 6 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹³.

¹² 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.

¹³ 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 135,7/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Kaiserstraße 34, 44629 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 4 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem als Luftraum Nr. 4 bezeichneten Spitzgiebel im Dach

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	19522	1	Baukau	11	219	561 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁴:

- 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).

¹⁴ § 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 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 ermitteln¹⁵.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁶.

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.

¹⁵ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁶ § 14 (2) ImmoWertV

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Herne
Ortsteil	Baukau-Ost
Bodenrichtwertnummer	155
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	III - VIII
Geschossflächenzahl	0,9
Tiefe	40 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	17.06.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	W
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	3
Grundstücksfläche	561 m ²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 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	17.06.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
GFZ	0,9	0,8	x 0,95	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	

Vollgeschosse	3 - 8	3	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 232,75 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	= 232,75 €/m²
Fläche	× 561 m ²
Bodenwert	= 130.572,75 € <u>rd. 130.570,00 €</u>

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 insgesamt rd. **130.570,00 €**.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Gemäß Teilungserklärung wurde die Aufteilung der Miteigentumsanteile in Verbindung mit den gebildeten Sondereigentumen im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen bestimmt. Durch den Ausbau des Bewertungsobjekts ergibt sich eine veränderte Wohnfläche. Hierdurch stimmen die zugeordneten Miteigentume am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) nicht mit der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück überein. Ausschließlich zum Zweck der Wertermittlung wird der anteilige Bodenwert auf der Grundlage des realen Miteigentumsanteils ermittelt.

Fiktiver Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums (nur für die Wertermittlung)			
Sondereigentum	MEA (tatsächlich)	MEA ¹⁷ fiktiv	anteiliger Bodenwert (realen MEA)
WEG Nr. 4	135,7/1.000	175/1.000	168.200 € x 3.484/10.000 = 58.600,88 €

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	130.570,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 175/1.000
anteiliger Bodenwert gesamt	= 22.849,75 € <u>rd. 22.850,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 insgesamt rd. **22.850,00 €**.

¹⁷ Berechnungsbasis Verhältnis der Mieterträge am Gesamtgrundstück

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	WEG Nr. 4 - DG	rd. 71 m ²	6,30	447,30	5.367,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.367,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.507,15 €
jährlicher Reinertrag	= 3.860,45 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 22.850,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 571,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.289,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,589
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 51.275,34 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 22.850,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 74.125,34 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 74.125,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 28.900,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 45.225,34 €
	rd. 45.200,00 €

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 71 m ² = 979,80
Mietausfallwagnis	2 % v. 5.367,60 €	----	= 107,35
Summe			1.507,15 (ca. 28,09 % 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 ermittelt¹⁸. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt ein objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,5 % als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

¹⁸ 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. Aufgrund der länger zurückliegenden Erneuerungen und des überwiegend nicht modernisierten Zustands wird die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren angesetzt.

besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 ImmoWertV)¹⁹.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (das Gemeinschafts- und Sondereigentum betreffend)	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> • Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage • Abschlag für Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum • Abschlag für vorhandenen Fertigstellungsbedarf am Wohnungseigentum, wirtschaftliche Wertminderungen durch tlw. geringe Raumhöhen und Fenstergrößen, tlw. Schiefelage der Räume, neu einzuholende Baugenehmigung und ggf. weitere Nachweise (Statik) • pauschaler Risikoabschlag für Unwägbarkeiten aus der abweichenden Bauausführung zur erteilten Baugenehmigung, dem möglichen Rückbaarisiko der Loggia (ca. 20% v. vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen) • Sondernutzungsrecht am Luftraum 	<p>-1.200,00 €</p> <p>-2.700,00 €</p> <p>-15.000,00 €</p> <p>-rd. 10.000,00 €</p> <p>± 0,00 €</p> <hr/> <p>-28.900,00 €</p>

¹⁹ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze (vgl. 6.2 [8]). Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

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:

Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	3
Immobilienrichtwert	1.310 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1959
Wohnfläche (m ²)	50 – 80
Ausstattung	mittel
Balkon	vorhanden
Anzahl der Geschosse	1 - 3
Mietsituation	unvermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	17.06.2024
Baujahr	ca. 1900
Wohnfläche (m ²)	rd. 71 m ²
Ausstattung	einfach/mittel
Balkon	vorhanden
Wohnlage	6
Anzahl Vollgeschosse	3
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 angepasst²⁰.

²⁰ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.310 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	17.06.2024	× 1,000
Richtwertzone	3	3	× 1,000
Baujahr	1959	ca. 1900	× 1,027
Wohnfläche (m ²)	50 - 80	71	× 1,000
Ausstattung	mittel (5)	einfach - mittel (6)	× 0,900
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,000
Wohnlage	mittel (5)	mittel (5)	× 1,000
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	3	× 1,000
Gebäudeart	MFH	MFH	× 1,000
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,000
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.210,83 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.210,83 €/m ²
Wohnfläche	× 71 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 85.969,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28.900,00 €
Vergleichswert	= 57.069,14 € rd. 57.100,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 rd. **57.100 €** 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 Vergleichswert wurde mit **rd. 57.100 €**,
der Ertragswert mit **rd. 45.200 €**
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** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[45.200 \text{ €} \times 1,00 + 57.100 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{51.000 \text{ €}}}$.

5.5.4 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 135,7/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Kaiserstraße 34, 44629 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 4 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem als Luftraum Nr. 4 bezeichneten Spitzgiebel im Dach

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Herne</i>	<i>19522</i>	<i>1</i>	<i>Baukau</i>	<i>11</i>	<i>219</i>	<i>561 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 mit rd.

51.000 €

in Worten: einundfünfzigtausend 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 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



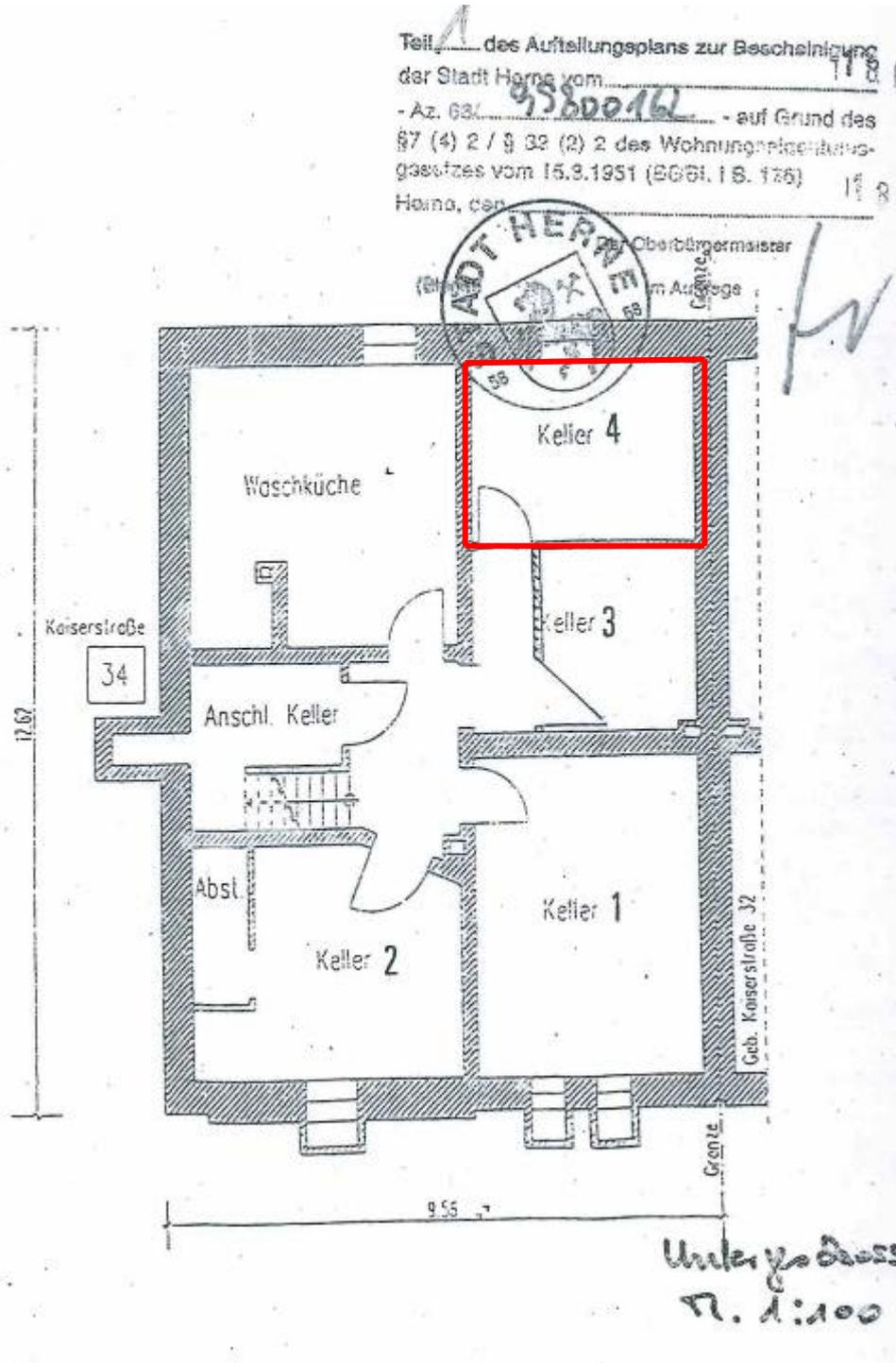
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich

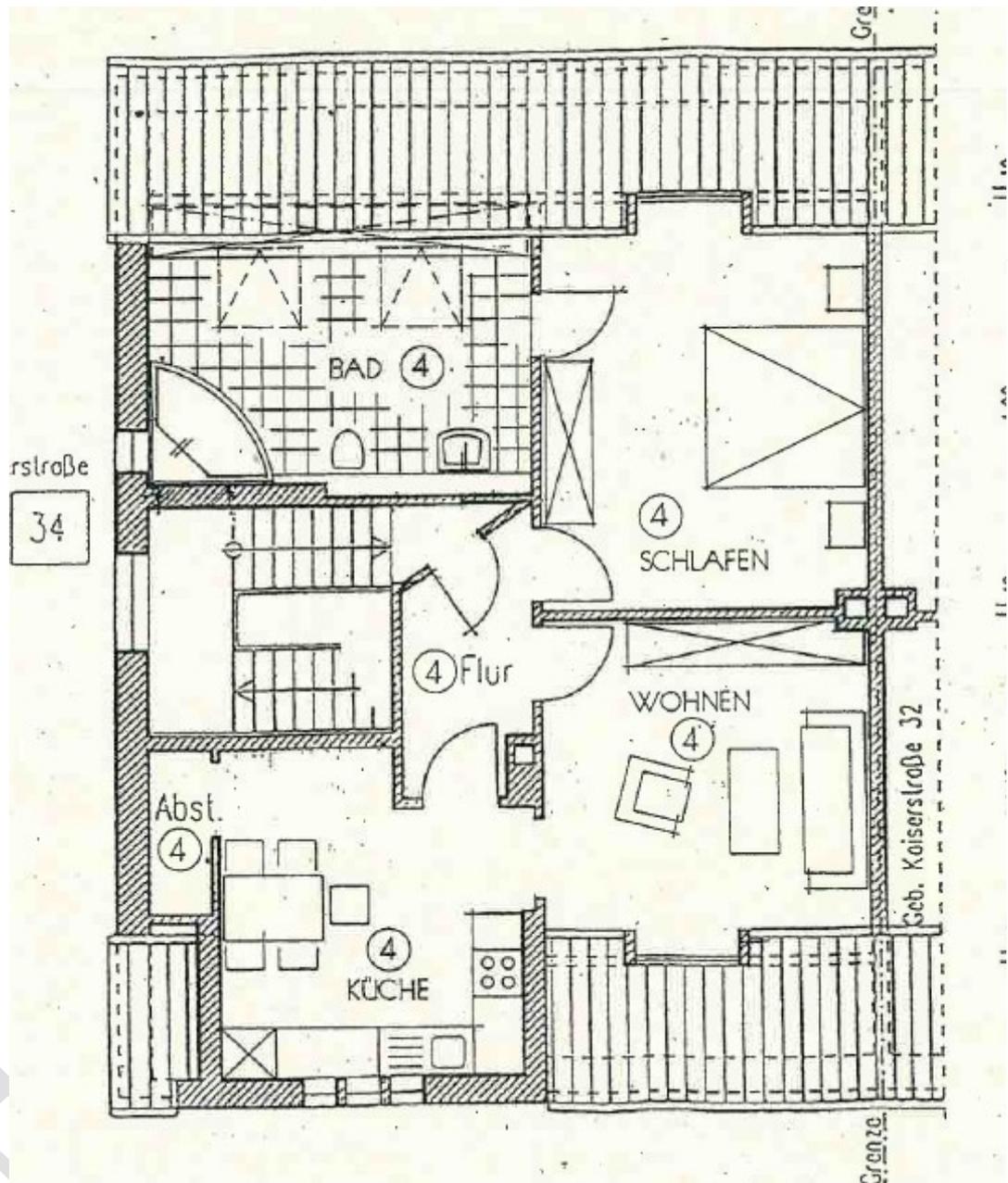


Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstabgerecht)



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

Grundriss Dachgeschoss mit Kennzeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 4

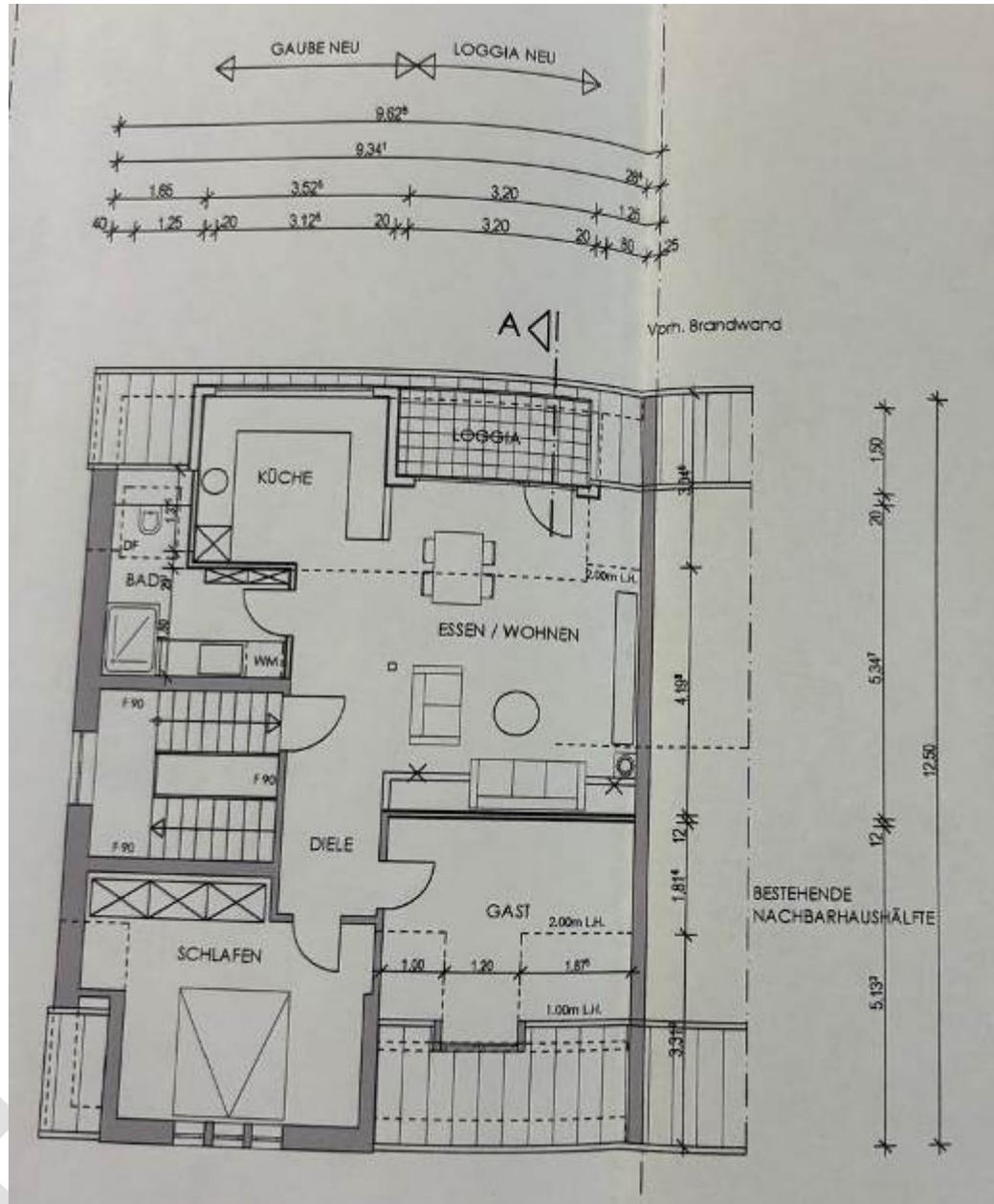


Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung weicht vom dargestellten Grundriss ab. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

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.

Grundriss Dachgeschoss – Wohnungseigentum Nr. 4 - nach Errichtung einer Gaube und einer Dachloggia (gemäß Baugenehmigung vom 21.05.2008)



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