



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

20.08.2025

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

**des 159.490/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in Bochum, Propst-Hellmich-Promenade 30 a,
Gemarkung Wattenscheid, Flur 19, Flurstücke 304, 307,**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts
mit Balkon und Keller, jeweils Nr. 8 des Aufteilungsplanes,
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz mit gleicher Nummer**



Geschäftsnummer:

48 K 5/25

Art der Liegenschaft:

Eigentumswohnung und Sondernutzungsrecht
an einem PKW-Stellplatz

Verkehrswert:

410.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3.	Grundlagen des Gutachtens	5
4.	Grundstücksbeschreibung	6
4.1.	Lage und Einbindung	6
4.2.	Eigenschaften	8
4.3.	Erschließungszustand	10
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	13
5.1.	Ausführung und Ausstattung	13
5.2.	Ausbau und Wohnungsausstattung	15
5.3.	Baulicher Erhaltungszustand	16
6.	Verkehrswertermittlung	17
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2.	Bodenwertermittlung	18
6.3.	Vergleichswertermittlung	19
6.4.	Ertragswertermittlung	21
6.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7.	Verkehrswert	25
8.	Zubehör	27
9.	Anlagen	28
	Anlage 1 – Literaturverzeichnis	28
	Anlage 2 – Massenberechnung	29
	Anlage 3 – Bauzeichnungen	30
	Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg	35
	Anlage 5 – Fotodokumentation	36

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 12.03.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Bochum-Wattenscheid mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Wattenscheid Blatt 5304

159.490/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Wattenscheid, Flur 19, Flurstücke 304, 307, Gebäude und Freifläche, Propst-Hellmich-Promenade 30 a,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit Balkon und Keller, jeweils Nr. 8 des Aufteilungsplans, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz mit gleicher Nummer,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.07.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung und Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz

Gemäß Grundbuch:

159.490/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Wattenscheid, Flur 19, Flurstücke 304, 307, Gebäude und Freifläche, Propst-Hellmich-Promenade 30 a,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit Balkon und Keller, jeweils Nr. 8 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz mit gleicher Nummer,

Grundstücksfläche gesamt: 692 m²

Bodenwert anteilig:

45.000,00 €

Stellplatz/Garage: vorhanden

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	113 m ²	1.090,45 €	./.
PKW-Stellplatz		35,00 €	./.

Baujahr: ca. 2002

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 60 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 480,00 €

Instandhaltung: rd. 1.700,00 €

Mietausfallwagnis: rd. 270,00 €

Jahresrohertrag: rd. 13.500,00 €

Jahresreinertrag: rd. 11.100,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 413.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 399.000,00 €

Verkehrswert: 410.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 17.07.2025

Zubehör: Einbauküche

10.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 18.03.2025

Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 17.03.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 18.03.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeurtrag
vom 17.03.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Wattenscheid Blatt 5304
vom 12.02.2025

Teilungserklärung vom 10.05.2001

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 02.04.2025

Ortsbesichtigung: 17.07.2025

Hinweis: Zum Termin der Ortsbesichtigung am 17.07.2025 waren im Kellergeschoss lediglich die Räume des Gemeinschaftseigentums zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Wattenscheid.

Die Lage innerhalb des Stadtgebiets ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und
Einwohnerzahl: Stadt Bochum
ca. 375.000 Einwohner

Lage: Stadtteil Wattenscheid, nahe des Stadtteilzentrum

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 8,5 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 1,0 km, an die Autobahn A 42 ca. 8,0 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere der Stadtbahn, sind fußläufig zu erreichen.

Der Bahnhof Wattenscheid ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Wohn- und
Geschäftslage: Die Straße Propst-Hellmich-Promenade ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit mäßigem, zeitweise mittlerem Verkehrsaufkommen.

Die umliegende Bebauung besteht aus mehrgeschoßigen Wohn- und Geschäftshäusern.

Kindergarten, Schule und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsgrundstück sind zwei Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Wattenscheid
Flur 19
Flurstücke 304, 307

Grundstückszuschnitt: Beide Flurstücke insgesamt als Reihengrundstück, weitestgehend rechteckig, regelmäßig, straßenseitiger und rückseitiger Grenzverlauf teilweise unregelmäßig

Grundstücksfläche:	Flurstück 304	245 m ²
	Flurstück 307	<u>447 m²</u>
	Gesamt:	692 m ²

Topografie: Leichte Hanglage, zur rückseitigen Grundstücksgrenze abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Propst-Hellmich-Promenade als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht an. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Propst-Hellmich-Promenade 30 a nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Allerdings sind in der Luftbildauswertung der Stadt Bochum im Bereich der Flurstücke Bodenbewegungen aus dem Jahre 1952 verzeichnet, mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden, vgl. auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über zwei Bergwerksfeldern. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen aus dem in diesen Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum
Wohnungsgrundbuch von Wattenscheid Blatt 5304

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist zu Lasten der beiden zur Liegenschaft Propst-Hellmich-Promenade 30 a zugehörigen Flurstücke eine Vereinigungsbaulast des Inhalts eingetragen, dass die beiden Flurstücke als ein Baugrundstück im Sinne der Bauordnung NW gelten, um die Überbauung von Grundstücksgrenzen öffentlich-rechtlich zu sichern. Eine weitere Baulast ist zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks und zu Lasten der jeweils angrenzenden Flurstücke 132 und 133, zwischenzeitlich geändert in Flurstück 306 und 305, eingetragen mit der Verpflichtung für die belasteten Grundstücksflächen ohne Grenzabstand zu den zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücken zu bauen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Grundstück Propst-Hellmich-Promenade 30 a liegt im Gelungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 617 – Wattenscheider Innenstadt – mit den folgenden Festsetzungen:

MI – Mischgebiet

Gemäß Begründung zu dem Bebauungsplan sind hier in Mischgebieten sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig, typische Vergnügungsstätten generell nicht. Wohnen und gewerbliche Nutzung stehen hier gleichberechtigt nebeneinander.

Bauordnungsrecht-
liche Beurteilung: Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum beantragt. Die Bauakte lag in digitaler Form vor. Demnach wurde 2000 eine Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohnungen erteilt. 2001 wurde die Abgeschlossenheit bescheinigt zur Aufteilung in Eigentumswohnungen.

Teilungserklärung: Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Gemäß Teilungserklärung vom 10.05.2001 sind Gegenstand des Sondereigentums (Wohnungs- bzw. Teileigentum) u. a. die Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne das hier durch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Soweit vorhanden gehören danach zum Sondereigentum:

- Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- nicht tragende Zwischenwände;
- Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörende Räume, auch soweit die Putz tragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- die Innentüren die im Sondereigentum stehenden Räume;
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
- die Versorgungs- und Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung bis zur Abzweigung zum Zähler;
- die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Fallleitung an;
- die Rolläden.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet, zu der zu bewertenden Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz mit Lage vor dem Haus zugeordnet.

Zudem bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Grünflächen für die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Feststellungen zur Ortsbesichtigung.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen und der technischen Ausstattung/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht überprüft werden, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge und über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die zu bewertende Wohnung liegt in dem Mehrfamilienhaus Propst-Hellmich-Promenade 30 a im 2. Obergeschoss. In dem Mehrfamilienhaus sind insgesamt 8 Wohnungen vorhanden, auf der vorderen Grundstücksfläche befinden sich außerdem 8 Stellplätze.

Art des Gebäudes: 3- bis 4-geschossiges Mehrfamilienhaus
Satteldach
Unterkellert

Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: 8 Wohnungen
8 Stellplätze vor dem Haus

Baujahr: ca. 2002

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich
Innenwände: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen überwiegend massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschosdecken: Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag konventionelle Holzkonstruktion
Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Treppenhaus:

Böden:	Steinzeugplatten
Wände:	Buntsteinputz
Decken:	Verputz und Anstrich
Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Steinzeug
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, integrierte Briefkasten- und Klingelanlage, großflächige Glasfüllungen

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich, beschichtet
Wände:	Unverputzt
Decken:	Überwiegend unbekleidet
Türen:	Zum Treppenhaus als Stahltür, zu den Abstellräumen als einfache Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Außenanlagen:

Stellplatzzufahrt und Hauseingangsbereich mit Betonsteinpflaster befestigt
Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt
Unbebaute und unbefestigte Grundstücksfläche mit Pflanzbeeten mit Gehölzbestand

5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss rechts des Gebäudes und besteht aus Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Schlafraum und Bad, zugehörig ist außerdem ein Balkon zur Straßenseite.

Zugehörig ist außerdem das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz mit Lage auf der straßenseitigen Grundstücksfläche, vgl. Anlage 3.

Grundrissgestaltung: Bis auf das Bad sind alle zur Wohnung zugehörigen Räume über Diele und Flur zugänglich, der Zugang zum Bad erfolgt über den Schlafraum, zum Balkon über das Wohn-/Esszimmer.

Es sind die folgenden Räume zur Wohnung zugehörig, Angabe mit Ausrichtung:

Diele:	15,0 m ² innenliegend
WC:	3,5 m ² innenliegend
Flur:	2,0 m ² innenliegend
Bad:	12,5 m ² Gartenseite, Nordosten
Küche:	18,5 m ² Gartenseite, Nordosten
Wohnen/Essen:	42,0 m ² Straßenseite, Südwesten
Schlafraum:	18,0 m ² Gartenseite, Nordosten
Balkon (Grundfläche):	7,5 m ² Straßenseite, Südwesten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 113 m².

Der Grundrisszuschnitt ist insgesamt gut.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rolläden, elektrisch betrieben, im Wohn-/Esszimmer zusätzlich Lichtkuppel

Böden: Wohn-/Esszimmer, Flur/Diele und Schlafraum Eltern mit Parkett, Gäste-WC, Bad und Küche mit Natursteinfliesen

Wände: Gäste-WC umlaufend raumhoch mit Natursteinfliesen
Bad teilweise halbhoch, teilweise raumhoch mit Natursteinfliesen
übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen

Decken: Verputz und Anstrich, Einbauleuchten

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen, zum Bad als Ganzglastür

Installationen:

Heizung: Über Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Elektro: Überdurchschnittliche Ausstattung
Gegensprechanlage mit Videofunktion
Im Wohnraum Bodensteckdosen
Alarmanlage
Ausstattung Bad mit integriertem Radio und Lautsprecheranlage

Sanitär:	Gäste-WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschtisch Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Bidet, bodengleiche Dusche, Waschtisch
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Einbauschränke, vgl. Anlage 5 Einbauküche, vgl. Ziffer 8. und Anlage 5

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. kein Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o. ä. durchgeführt.

Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden. Zur Ortsbesichtigung können nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden, inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Das Gemeinschaftseigentum war in, soweit zum Ortstermin zugänglich, in einem insgesamt guten baulichen Zustand, Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ebenfalls in einem guten baulichen Zustand. Die Ausstattung ist insgesamt zeitgemäß und überdurchschnittlich.

Nach Auskunft zur Erstellung dieses Gutachtens erfolgte der Umbau der Wohnung in den derzeitigen Zustand in 2010, zu diesem Zeitpunkt wurde auch die Einbauküche eingebaut.

Gemäß den Unterlagen des WEG-Verwalters wurde die Heizungsanlage 2002 mit Errichtung des Gebäudes eingebaut.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Bochum wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückwertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Eigentumswohnungen werden in der Regel am Markt mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt, deshalb kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Für die Wertermittlung können Quadratmeterpreise geeigneter Vergleichsobjekte oder vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte herangezogen werden.

Da Eigentumswohnungen auch zur Ertragserzielung vermietet werden, zudem für die Stadt Bochum ein aktueller Mietspiegel zur Verfügung steht und durch den Gutachterausschuss in der Stadt Bochum Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet wurden, wird als vergleichendes Verfahren das Ertragswertverfahren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Grundstück Propst-Hellmich-Promenade 30 a liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert zum 01.01.2025 in Höhe von **410,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	–	I-III
Grundstückstiefe	–	35 m
erschließungsbeitragsfrei.		

Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück Propst-Hellmich-Promenade 30 a stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des typischen Richtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	692 m ²
Bodenrichtwert	410,00 €/m ²
Bodenwert	283.720,00 € rd. <u>284.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt, für die folgende Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wird die Übereinstimmung angenommen.

Bodenwert	284.000,00 €
Miteigentumsanteil	159.490 / 1.000.000
Bodenwert anteilig	45.295,16 € rd. <u>45.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 für Eigentumswohnungen ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.970,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

Baujahr 1965,
Wohnfläche 61 m² - 80 m²,
Ausstattungsklasse mittel,
Modernisierungstyp baujahrestypisch, nicht modernisiert,
Geschosslage 1. Obergeschoss,
Balkon vorhanden,
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude: 3 bis 6 Wohnungen.

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr – Gebäudealter

Das Gebäude Propst-Hellmich-Promenade 30 a wurde gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 2002 errichtet, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,30 angegeben.

Anzahl der Wohneinheiten

In dem Mehrfamilienhaus Propst-Hellmich-Promenade 30 a sind insgesamt 8 Wohnungen vorhanden, auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungsfaktor von 0,99 angenommen.

Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss, Umrechnungsfaktor 1,00.

Wohnfläche

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 113 m², auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,15 angenommen.

Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben. Das Gemeinschaftseigentum weist ebenfalls einen durchschnittlich mittleren Standard auf, die Wohnung jedoch einen gehobenen Standard, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,13 angegeben.

Modernisierungszustand

Das Mehrfamilienhaus Propst-Hellmich-Promenade 30 a hat zum Stichtag der Wertermittlung ein Alter von rd. 23 Jahren. Nach den Angaben zur Erstellung dieses Gutachtens erfolgte ca. 2010 der Umbau der Wohnung zu dem derzeitigen Zustand, dabei wurden ebenfalls Modernisierungen vorgenommen. Zur Berücksichtigung wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Zuschlag in Höhe von 10 %, Umrechnungsfaktor 1,10, vorgenommen.

Balkon

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,00.

Mietsituation

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet, Umrechnungsfaktor 1,00.

Sondernutzungsrecht Stellplatz

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Kaufpreise für Stellplätze als Teileigentum aus dem Kauffall Weiterverkauf ausgewertet, demnach wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.900,00 € ermittelt. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem hier zugewiesenen Stellplatz um ein Sondernutzungsrecht handelt, das nicht über ein eigenes Grundbuch verfügt und nicht separat veräußerbar ist. Zur Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz wird unter Berücksichtigung der Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum in der unmittelbaren Umgebung der Vergleichswert für den Stellplatz geschätzt auf 3.500,00 €.

Die Umrechnungskoeffizienten sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit dem ausgewiesenen Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	113 m ²
Immobilienrichtwert	1.970,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Baujahr	ca. 2002	1,30
Anzahl der Wohnungen	8 Wohnungen	0,99
Geschosslage	2. Obergeschoß	1,00
Wohnfläche	113 m ²	1,15
Ausstattung	mittel bis gehoben	1,13
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	1,10
Balkon	vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
		3.624,21 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert 409.536,10 €

Vergleichswert Stellplatz als Sondernutzungsrecht 3.500,00 €

Vorläufiger Vergleichswert 413.036,10 € **rd. 413.000,00 €**

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rein-ertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Be-wirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskos-ten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücks-markt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungs-gemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Ermittlung des Rohertrags

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen.

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet. Die marktübliche Mie-te wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2025, ermittelt. In der darin enthaltenen Mietpreistabelle ist für Wohnungen mit ei-nem Baujahr von 1995 bis 2009 bei einer Wohnfläche ab 110 m² ein Mittelwert von 6,70 €/m² bei einer Spanne von 6,42 €/m² bis 6,98 €/m² Wohnfläche angegeben. Für be-sondere Ausstattungsmerkmale, hochwertiger Bodenbelag, gehobene Ausstattung Bad, Balkon, Gegensprechsanlage mit Videofunktion und elektrische Rolläden sind Zuschlüsse vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung des insgesamt gehobenen Ausstattungsstandards der Wohnung, jedoch auch der Lage, angrenzend an die zeitweise mit Durchgangsverkehr belastete Propst-Hellmich-Promenade, sowie die Ausrichtung des Balkons zur Straßenseite, erfolgt die Einordnung im oberen Bereich der angegeben Spanne des Mietspiegels mit 6,90 €/m² Wohnfläche.

Für das zugehörige Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz wird die erzielbare Miete geschätzt auf 35,00 € monatlich.

Auf der Grundlage der Angaben im Mietspiegel wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Marktübliche Miete gemäß Mietspiegel

Miete mittlerer Bereich der Mietpreistabelle	6,90 € /m ²
Hochwertiger Bodenbelag	0,89 € /m ²
Gehoben ausgestattetes Bad	0,54 € /m ²
Balkon	0,44 € /m ²
Gegensprechanlage mit Videofunktion	0,46 € /m ²
Elektrische Rolläden	<u>0,42 € /m²</u>
	9,65 € /m ²
Miete Wohnung monatlich	113 m ² x 9,65 € /m ² 1.090,45 €
Miete Stellplatz monatlich	<u>35,00 €</u>
Miete monatlich gesamt	<u>1.125,45 €</u>

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 429,00 € jährlich für die Wohnung und mit 47,00 € für den Stellplatz angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 14,00 €/m² Wohnfläche und 106,00 € für den Stellplatz jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Alterswertminderung

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Mehrfamilienhaus Propst-Hellmich-Promenade 30 a ca. 2002 errichtet. Die zu bewertende Wohnung wurde zudem 2010 umgebaut, modernisiert und aufwendig ausgestattet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands geschätzt auf 60 Jahre.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, differenziert nach Lage und Vermietungszustand. Gemäß dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 410,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich um eine mittlere Lage. Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.

Für nicht vermietete Eigentumswohnungen in mittlerer Lage hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 0,9 bei einer Standardabweichung von 1,4 ermittelt. Dazu wurden 437 Kauffälle aus zwei Geschäftsjahren ausgewertet. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 80 m², die durchschnittliche Miete lag bei 6,25 €/m² und die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 34 Jahren.

Das Bewertungsobjekt weicht deutlich von den vorgenannten Durchschnittsmerkmalen der Auswertung des Gutachterausschusses ab, die Wohnfläche beträgt rd. 113 m², die marktübliche Miete wurde ermittelt mit 9,45 €/m² Wohnfläche, die Restnutzungsdauer wurde aufgrund des geringen Gebäudealters mit 60 Jahren angenommen.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,0 % angenommen.

Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohnung	113 m ² x	9,65 €/m ²	1.090,45 €
	Stellplatz			<u>35,00 €</u>
				1.125,45 €

gesamt per anno 13.505,40 €

Verwaltungskosten	Wohnung		429,00 €
	Stellplatz		47,00 €
Instandhaltungsaufwand	Wohnung	113 m ² x	14,00 €/m ²
	Stellplatz		106,00 €
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrages	270,11 € <u>-2.434,11 €</u>
Reinertrag			11.071,29 €

Verzinsung des Bodenwertes

Bodenwertanteil	45.000,00 €
Liegenschaftszinssatz 2,0%	<u>-900,00 €</u>

Ertrag der baulichen Anlagen 10.171,29 €

Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz
und Restnutzungsdauer 60 Jahre 2,0%
34,761

Ertragswert der baulichen Anlagen 353.564,28 €

zzgl. Bodenwertanteil 45.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 398.564,28 € **rd. 399.000,00 €**

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zur Gutachtenerstellung lag die Abrechnung des WEG-Verwalters für die zu bewertende Wohnung für das Wirtschaftsjahr 2024/2025 vor. Demnach betragen die Kosten für das Wirtschaftsjahr insgesamt rd. 3.600,00 €, einschließlich der Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung. In diesem Betrag sind rd. 665,00 € als Zuführung in die Erhaltungsrücklage enthalten.

Ebenfalls gemäß Auskunft des WEG-Verwalters betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.03.2025 für die gesamte Liegenschaft rd. 34.000,00 €.

Zudem lagen die Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen vor, daraus ergeben sich keine Beschlüsse, für die eine Sonderumlage zu zahlen ist.

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Werte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 413.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 399.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die dem Vergleichswertverfahren zugrunde liegenden Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der unmittelbaren Umgebung abgeleitet werden und damit die kleinräumige Lage berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren wird ein Liegenschaftszinssatz verwendet, der aus Kauffällen des gesamten Stadtgebietes abgeleitet wurde. Die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen erfolgt deshalb zu gewichteten Anteilen:

Vorläufiger Vergleichswert	413.000,00 €	x	80%	=	330.400,00 €
Vorläufiger Ertragswert	399.000,00 €	x	20%	=	<u>79.800,00 €</u>
Verkehrswert					410.200,00 € rd. <u>410.000,00 €</u>

Der aus den gewichteten Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 159.490/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 44866 Bochum, Propst-Hellmich-Promenade 30 a,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit Balkon und Keller, jeweils Nr. 8 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz mit gleicher Nummer

Grundbuch:
Blatt 5304

Gemarkung:
Wattenscheid

Flur:
19

Flurstücke:
304, 307

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2025 geschätzt auf rd.

410.000,00 €

in Worten: Vierhundertzehntausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 20.08.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

In der zu bewertenden Eigentumswohnung ist in der Küche eine Einbauküche vorhanden.

Der Wert des Zubehörs ist auftragsgemäß gesondert zu erfassen:

Die Einbauküche ist 2-zeilig:

Zeile 1: Länge ca. 5,30 m, bestehend aus
2 Unterschränken mit Schubladen,
1 Unterschrank Spüle,
diagonal auskragender Vorbau mit 2 Unterschränken, darauf Kochfeld, darüber Dunstabzug,
Spülenschränke mit Spülbecken, zusätzlichem kleinen Abtropfbecken,
Spülmaschine, Mikrowelle,
außerdem 4 Hängeschränke,
zusätzlich angrenzend Einbauschrank, raumhoch

Zeile 2: Länge rd. 5,80 m, bestehend aus
Hochschrank mit Auszug,
Gefrierschrank, hoch,
Kühlschrank,
Dampfgarer,
Backofen,
2 Unterschränken mit Schubladen,
insgesamt 4 Hängeschränke,
diagonal auskragender Vorbau mit 2 Unterschränken, halbhoch.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, Gebrauchsspuren konnten zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Angaben und Auskünften sind alle Elektrogeräte noch gebrauchstauglich und voll funktionsfähig.

Ebenfalls gemäß den Angaben, die zur Erstellung dieses Gutachtens vorlagen, wurde die Küche im Zuge des Umbaus und der Renovierung der Wohnung 2010 eingebaut.

Der Wert des Zubehörs, hier der Einbauküche, wird auf dieser Grundlage
geschätzt auf

10.000,00 €.

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017
- (2) Kleiber-digital Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH
- (3) WertR Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015
- (4) Wohnflächenverordnung Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(WoFlV) Fassung vom 25.11.2003, in Kraft getreten zum
01.01.2004
- (5) WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien 2006
Wolfgang Kleiber Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016

Anlage 2 – Massenberechnung

Der Grundriss der Wohnung wurde geändert, der nachfolgenden Wohnflächenberechnung liegt der Grundriss zugrunde. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt, es können sich deshalb Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen Raumgrößen ergeben.

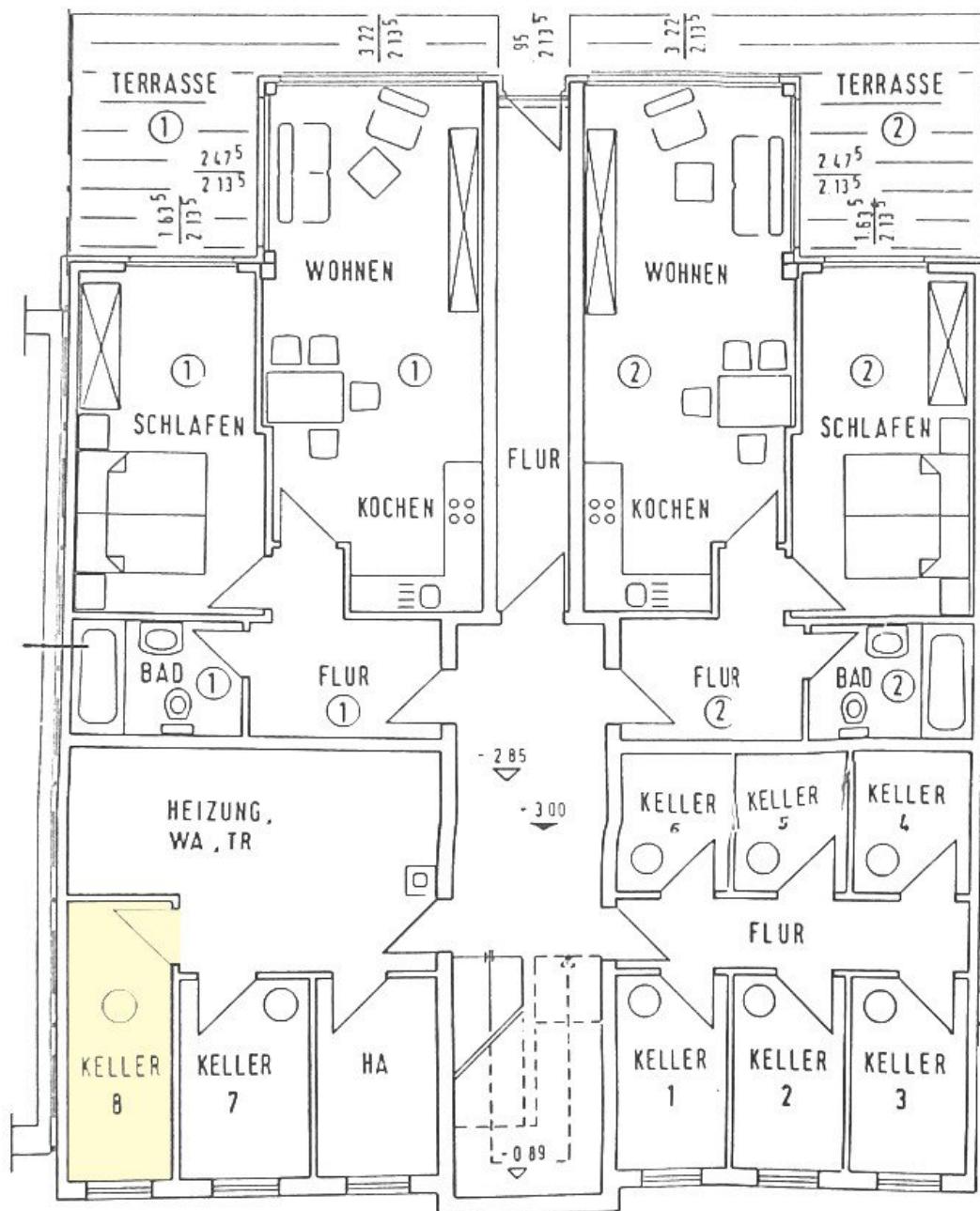
Berechnung der Wohnfläche

Wohnung 8

Diele	4,01 m	x	3,76 m	=	15,08 m ²
WC	2,39 m	x	1,385 m	=	3,30 m ²
Flur	1,51 m	x	1,385 m	=	2,09 m ²
Bad	2,76 m	x	4,555 m	=	12,57 m ²
Küche	3,04 m	x	6,055 m	=	18,41 m ²
Wohnen/ Essen	3,04 m + 5,85 m	x	3,875 m x 5,135 m	= 11,78 m ² = <u>30,04 m²</u>	= 41,82 m ²
Schlafen	4,01 m	x	4,555 m	=	18,27 m ²
Balkon	3,31 m	x	2,25 m x 0,25	=	<u>1,86 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 8 gesamt				<u>113,40 m²</u>	

Anlage 3 – Bauzeichnungen

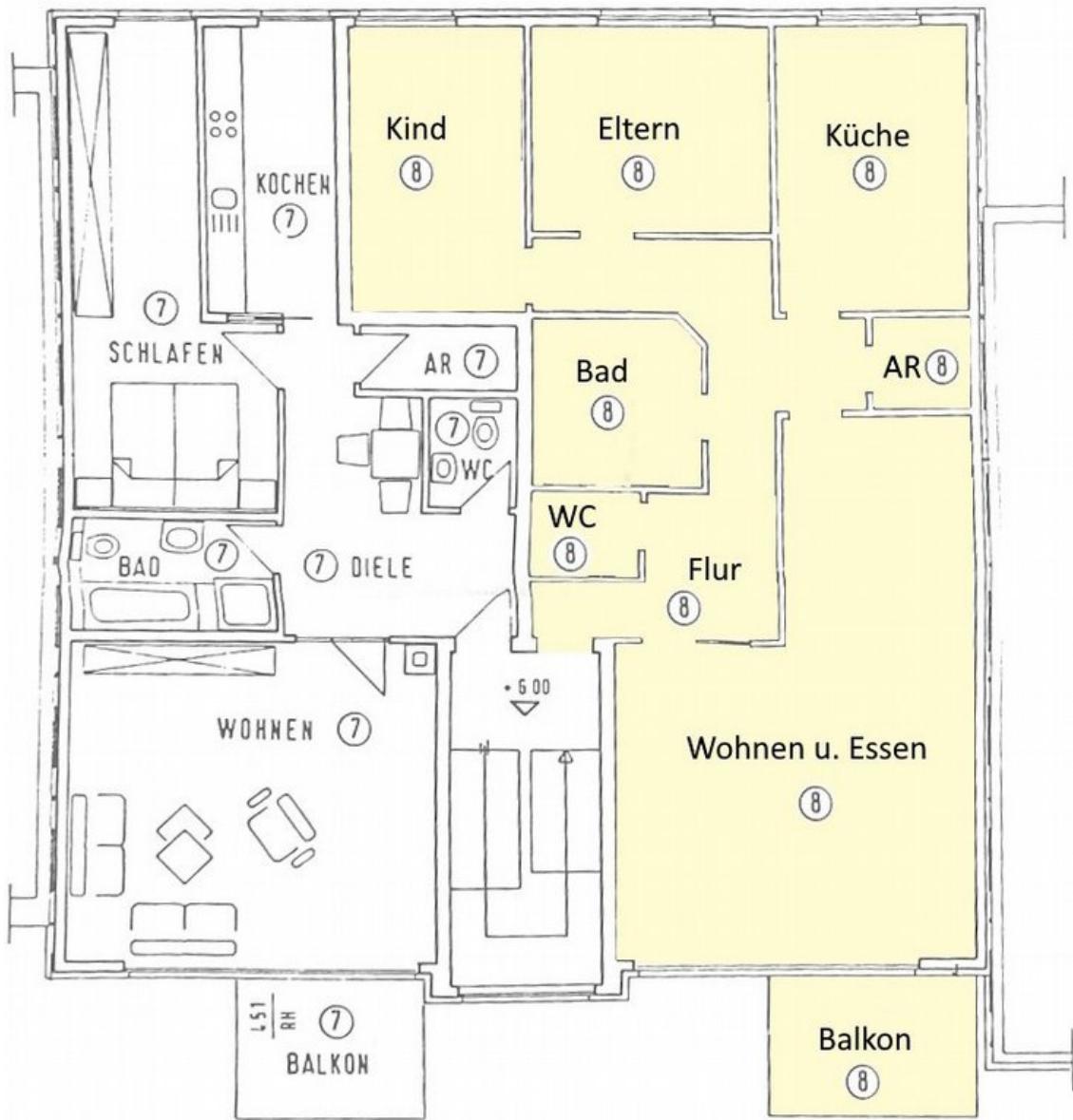
Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss

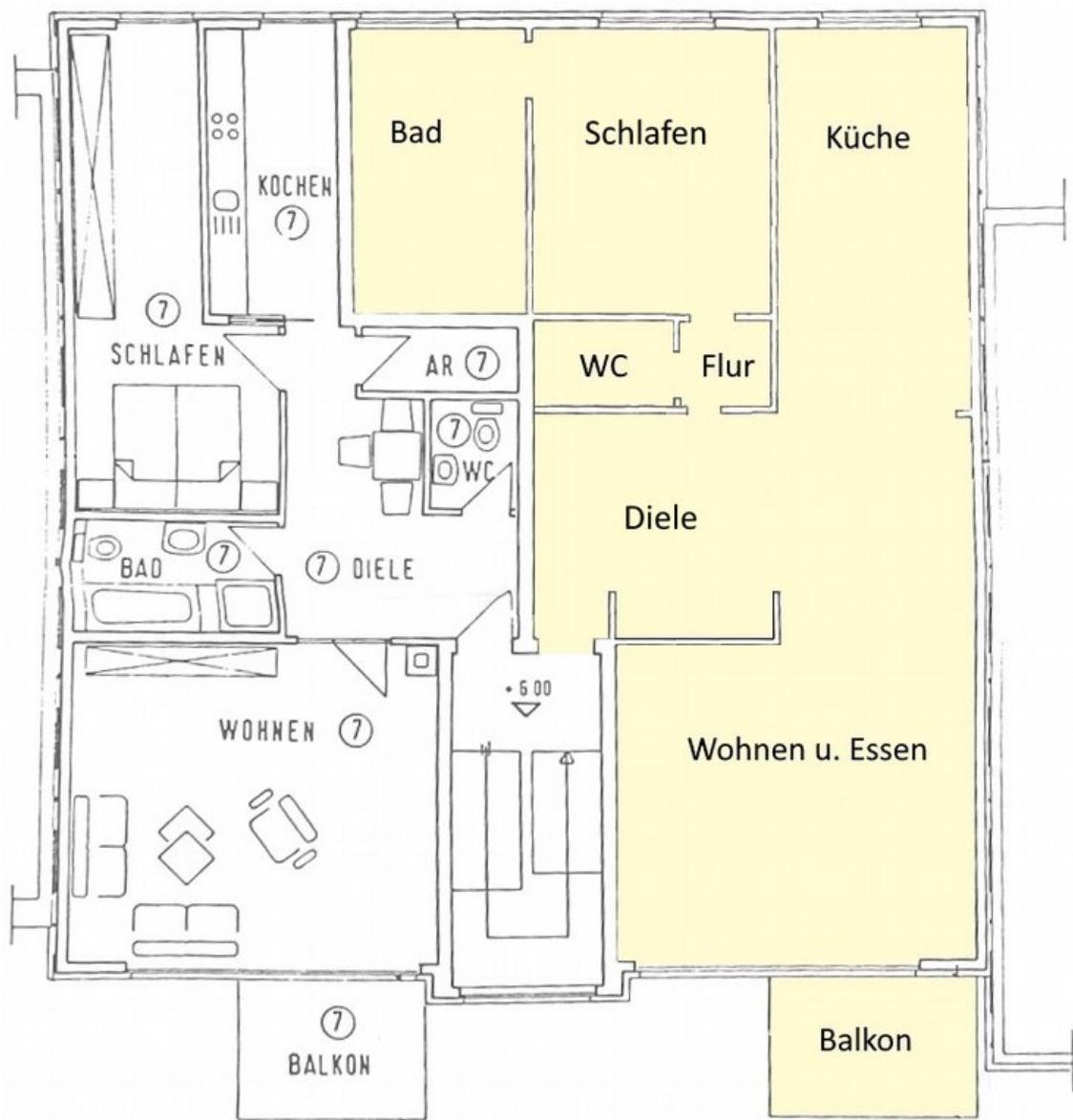
Hinweis: Die nachfolgende Grundrisszeichnung ist die Darstellung im Teilungsplan, der Grundriss wurde jedoch verändert, vgl. die nachfolgende Seite.



Zeichnung ohne Maßstab

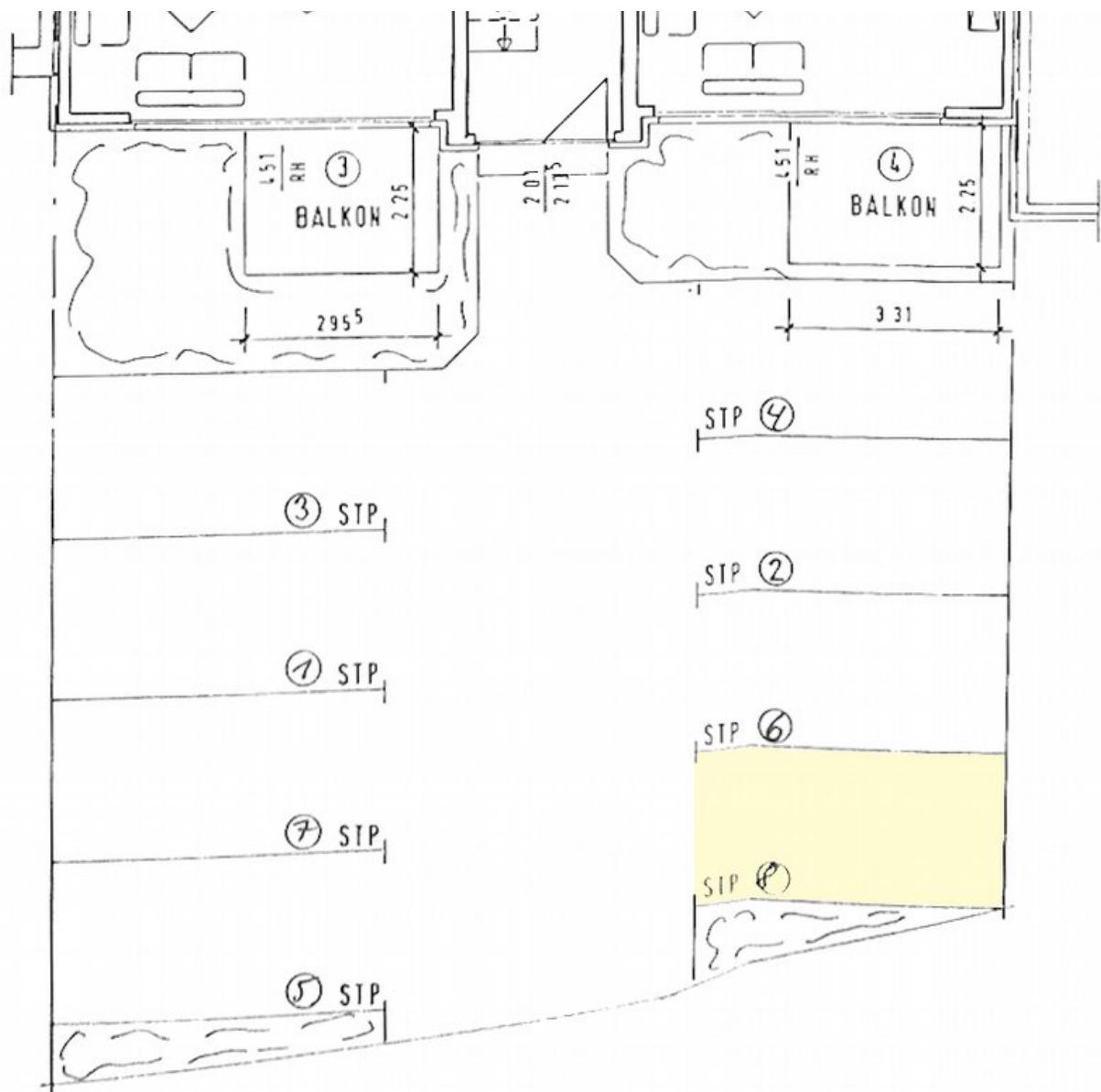
Grundriss Wohnung Nr. 8

Die nachfolgende Grundrisszeichnung zeigt den tatsächlichen Zustand der Wohnung.

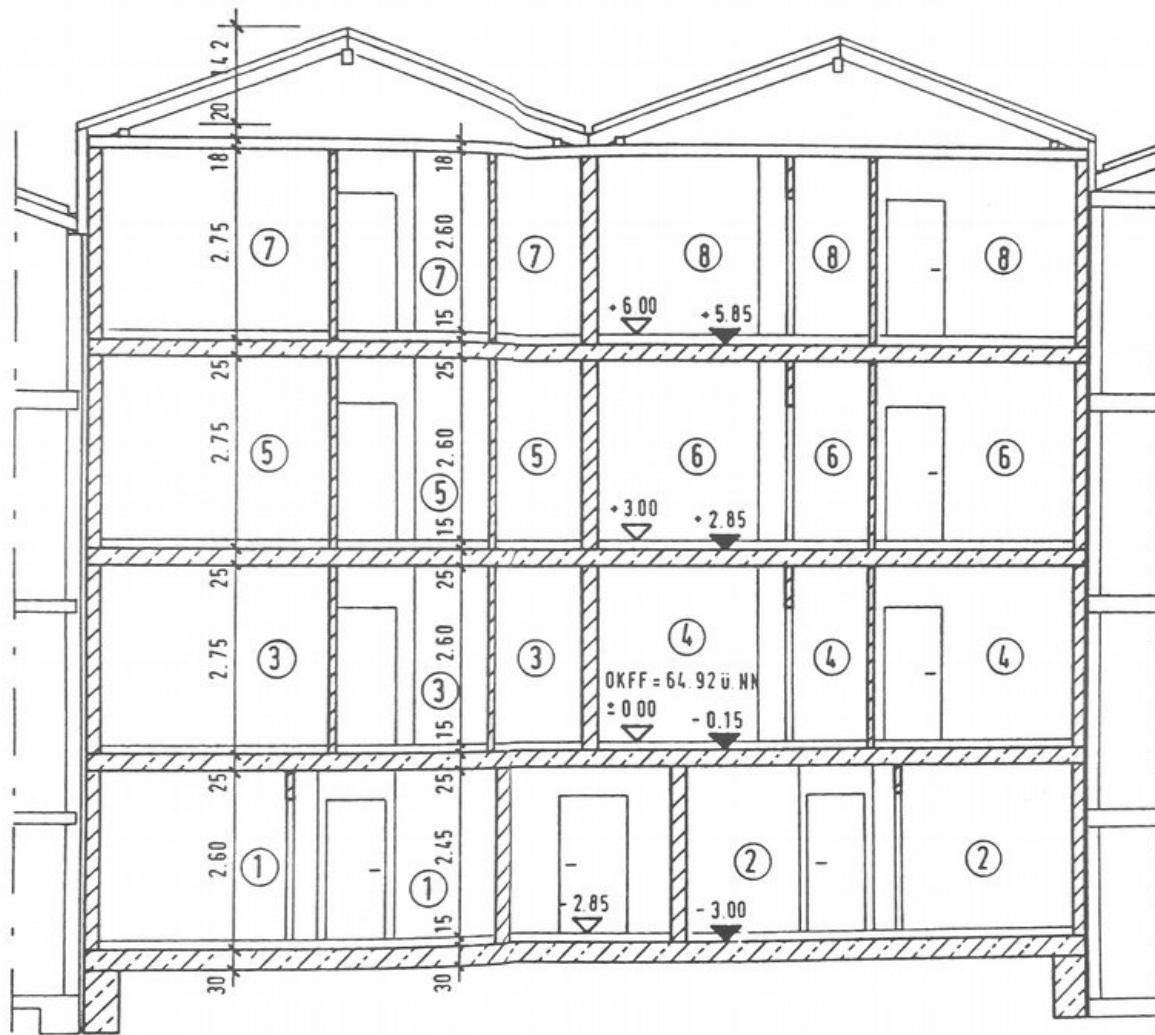


Zeichnung ohne Maßstab

Auszug aus der Teilungserklärung: Sondernutzungsrecht PKW -Stellplatz



Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

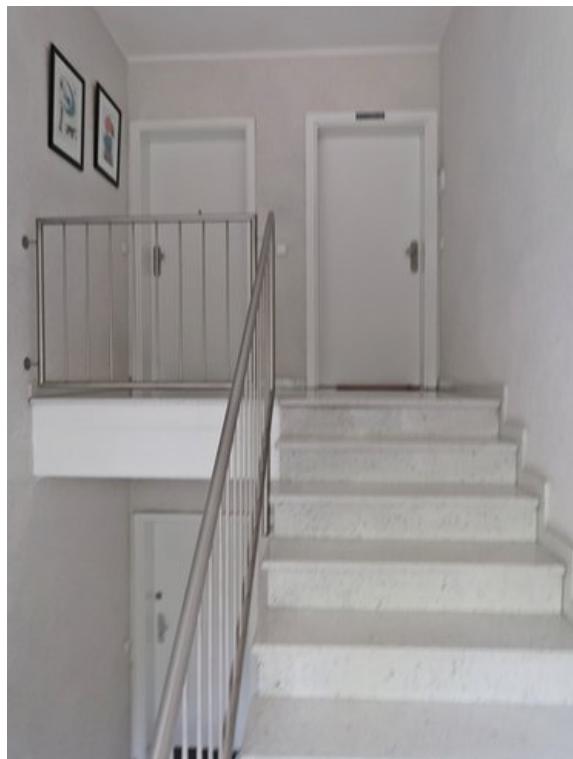
Ansicht rückseitige Fassadenfläche



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus



Treppenhaus 2. OG, rechts die Zugangstür zu der zu bewertenden Wohnung



Diele mit Wohnungseingangstür



Elektrounterverteilung



Diele



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer, dahinter die offene Küche



Diele mit offener Küche, links der Zugang zum Flur



Diele und Wohn-/Esszimmer



Teilansicht Küche



Teilansicht Küche



Flur mit Zugang zum Schlafraum



Gäste-WC



Schlafraum



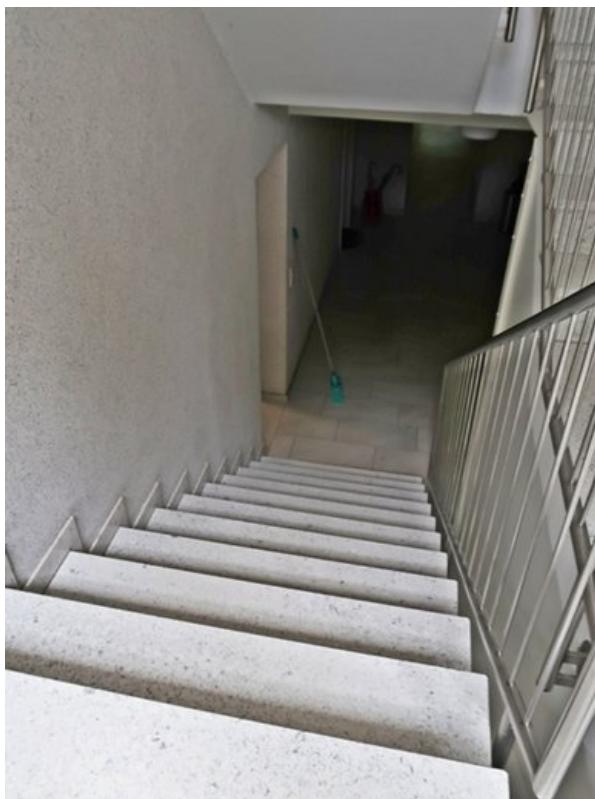
Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Balkon



Treppe zum Kellergeschoß



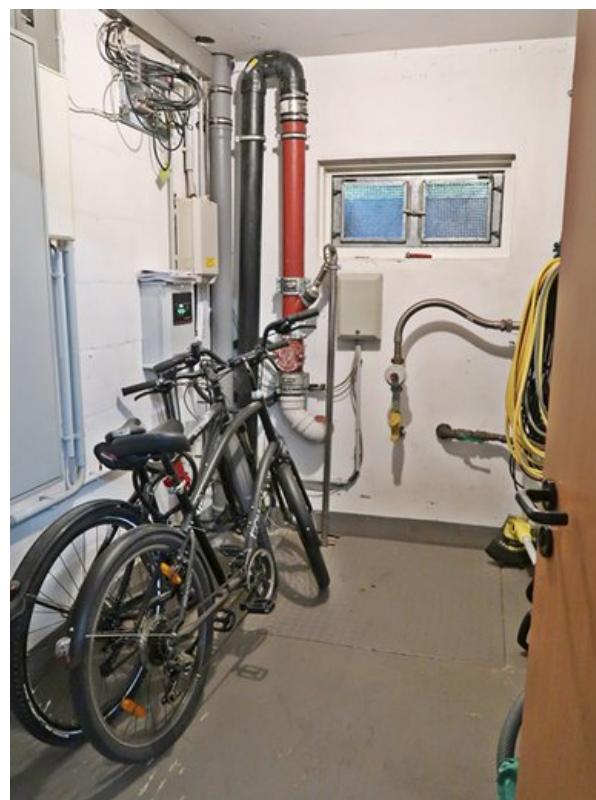
Kellergeschoß: Flur



Waschküche mit Gasheizkessel, rechts, und Warmwasser-Standspeicher



Waschküche



Hausanschlussraum



Stellplatz vor dem Haus



Als Sondernutzungsrecht zugehöriger Stellplatz