



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

04.07.2025

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



Geschäftsnummer:	48 K 33/24
Für die Liegenschaft:	Siepenhöhe 17 in 44803 Bochum
Art der Liegenschaft:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Doppelhaushälfte und Garage
Verkehrswert, lastenfrei:	625.000,00 €

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	12
5.1.	Ausführung und Ausstattung	12
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	17
6.	Verkehrswertermittlung	18
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2.	Bodenwertermittlung	19
6.3.	Sachwertermittlung	20
6.4.	Vergleichswertermittlung	22
6.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7.	Verkehrswert, lastenfrei	25
8.	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	27
9.	Anlagen	30
	Anlage 1 – Literaturverzeichnis	30
	Anlage 2 – Massenberechnungen	31
	Anlage 3 – Bauzeichnungen	34
	Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg	39
	Anlage 5 – Fotodokumentation	40

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 10.02.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Bochum belegenen Grundstücks

Grundbuch von Laer Blatt 1030

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Laer, Flur 8, Flurstück 447, Gebäude- und Freifläche, Siepenhöhe 17 in 44803 Bochum,

ein Gutachten über den Wert der Liegenschaft erstellt werden.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 13.05.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Doppelhaushälfte und Garage
Siepenhöhe 17
44803 Bochum

Grundstücksfläche: 544 m² **Bodenwert:** 218.000,00 €

Lage	Wohnfläche
Erdgeschoß	131 m ²
Obergeschoß	124 m ²
Dachgeschoß	90 m ²
Wohnfläche gesamt	345 m ²

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 628.000,00 € Vorläufiger Vergleichswert: 645.000,00 €

Verkehrswert, lastenfrei 625.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 13.05.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Grundbuch von Laer Blatt 1030

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) 35.000,00 €

Lfd. Nr. 2: Nießbrauch 98.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 13.02.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 27.02.2025

Anliegerbescheinigung der Stadt Bochum vom 14.02.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.02.2025

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum Blatt 1030 vom 13.08.2024

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.03.2025

Ortsbesichtigung: 13.05.2025

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil Laer.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bochum ca. 375.000 Einwohner
Lage:	Südöstliches Stadtgebiet von Bochum, die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,0 km. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 ist ca. 3,5 km, an die Autobahn A 43 ca. 2,0 km entfernt.
	Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere der Stadtbahn, sind fußläufig zu erreichen. Der Hauptbahnhof von Bochum ist ca. 3,5 km entfernt.
Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße Siepenhöhe ist eine innerörtliche Erschließungsstraße, sie endet in ca. 100 m hinter dem Bewertungsobjekt als Sackgasse mit Wendehammer. Kindergarten, Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Laer
Flur 8
Flurstück 447

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig, nördlicher und südlicher Grenzverlauf unregelmäßig

Grundstücksfläche: 544 m²

Topografie: Weitestgehend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Siepenhöhe als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Wasser, Strom
Grundstücksgrenzen:	Das Wohnhaus Siepenhöhe 17 ist an der westlichen Grundstücksgrenze als Teil einer Doppelhausbebauung grenzständig errichtet. Die zugehörige Garage ist an der östlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet, auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist ebenfalls ein Nebengebäude als Grenzbebauung vorhanden.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet. Für das Grundstück liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. In der Luftbildauswertung der Stadt Bochum sind jedoch im Bereich des Grundstücks Bodenbewegungen verzeichnet, die vermutlich aus Baumaßnahmen der Wohnbebauung stammen, Kenntnisse über die auf dem Grundstück lagernden Böden liegen der Unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht vor. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über einem Bergwerksfeld. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Auskunftsreich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen nicht. Die Einwirkungen des in diesem 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 Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Laer Blatt 1030

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:

Abteilung II
Lfd. Nr. 1:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Lfd. Nr. 2:
Nießbrauch

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Bochum, Bauordnungsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 mit den folgenden Festsetzungen:

WR – reines Wohngebiet
II – 2-geschossige Bauweise
GRZ – 0,4
GFZ – 0,7

Es bestehen weitere Festsetzungen, Baugrenzen, zur Festzung der jeweils überbaubaren Fläche des Grundstücks.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung lag die Akte des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum in digitaler Form vor.
1975 wurde demnach eine Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Doppelhaushälfte sowie zur Errichtung einer Garage als Doppelgarage mit Überlänge erteilt.
1976 wurde eine weitere Baugenehmigung zur Herstellung einer Grenzmauer erteilt.
2024 wurde eine weitere Baugenehmigung zur Umnutzung des Dachbodens eines Einfamilienhauses zu einer zusätzlichen Wohneinheit mit Errichtung einer Gaube erteilt, 2025 erfolgte die Schlussabnahme.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die nachfolgende Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen, insbesondere der Baubeschreibung zum Bauantrag.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Doppelhaushälfte sowie um eine Doppelgarage in Überlänge.

Art des Gebäudes: 2-geschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit
Einliegerwohnung
Unterkellert
Satteldach
Ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: Gemäß den Unterlagen im Archiv Bauordnungsamt
Schlussabnahme 1977

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Fassadenbekleidung teilweise aus Faserzementplatten, teilweise aus Schiefer, teilweise als Verblendmauerwerk

Innenwände: Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag und Darstellung in den Bauzeichnungen überwiegend massiv

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach:

Dachform: Satteldach

Dachkonstruktion: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

Heizung:	Über Ölheizkessel als Brennwertkessel mit Standort im Keller- geschoss Ölvorratstank als Stahltank im Lagerraum unter der Garage Solarthermieanlage
Treppen:	Treppe zum Kellergeschoss massiv, Belag aus Naturstein Treppe EG-OG und Treppe OG-DG als Holmentreppe, Stufen- auflage aus Naturstein
Ausbau:	
Kellergeschoß:	Hobbyraum, Partyraum, Heizungsraum, Waschküche, Sauna- raum, Abstellräume und Flur
Böden:	Heizungsraum und Abstellräume mit Zementestrich, beschich- tet, Hobbyraum mit Textilbelag, ansonsten überwiegend Flie- senbelag
Wände:	Saunaraum und Waschküche umlaufend raumhoch mit Wand- fliesenbelag, übrige Wandflächen teilweise mit Paneelbeklei- dung, überwiegend mit Verputz und Anstrich
Decken:	Vorratsraum, Saunaraum und Hobbyraum mit Polystyrolplatten, übrige Räume überwiegend mit Verputz und Anstrich
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen
Installationen:	
Heizung:	Flur, Partyraum, Hobbyraum mit Rippenheizkörper und Ther- mostatventilen
Elektro:	Einfache Ausstattung gemäß Baujahr
Sanitär:	WC-Raum unter der Treppe mit Stand-WC mit Spülkasten Saunaraum mit Tauchbecken, bodengleicher Dusche und Waschbecken Waschküche mit erforderlichen Anschlüssen Partyraum mit Wasserzapfstelle und Abwasseranschluss
Erdgeschoß:	Küche, WC-Raum, Abstellraum, Wohn-/Esszimmer, 2 Schlaf- räume, Bad, 2 Flure und Terrasse mit Zugang zum Garten
Böden:	Gartenseitig gelegener Schlafräum mit Parkett, straßenseitig gelegener Schlafräum mit Textilbelag, übrige Räume mit Flie- senbelag
Wände:	WC-Raum und Duschbad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wand- fliesenbelag Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden

	Übrige Wandflächen teilweise mit Strukturputz, teilweise verputzt und tapeziert
Decken:	Duschbad mit Paneelbekleidung und Einbauleuchten, Wohn-/Esszimmer verputzt, tapeziert und gestrichen, dazwischen sichtbare Holzbalken
Türen:	Hauseingangstür als ursprüngliche Holzrahmenkonstruktion mit feststehendem Seitenteil, großflächige Füllungen aus Ornamentglas, außenseitig mit Ziergitter Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Wohn-/Esszimmer mit Kunststoffrahmenfenster und Isolierverglasung als Festverglasung, Balkontür ebenfalls als Kunststoffrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung, übrige Fenster als Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rolläden, im Wohn-/Esszimmer teilweise elektrisch betrieben
Installationen:	
Heizung:	Flachheizkörper bzw. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Einfache Ausstattung gemäß Baujahr
Sanitär:	WC-Raum mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken, Duschbad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, bodengleicher Dusche, Waschtisch
Obergeschoss:	Arbeitszimmer, Ankleide mit Kücheninstallationen, 4 Schlafräume, WC-Raum, im Grundriss als Bad 1 bezeichnet, Bad, 3 Flure und Loggia
Böden:	Schlafraum mit Kücheninstallationen, Bad, WC-Raum und Flur, groß, mit Fliesenbelag, Bad mit Kunststoffbelag, übrige Räume mit Parkettboden
Wände:	Bad und WC-Raum umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Ankleide mit Küchenanschlüssen und Fliesenspiegel an den Installationswänden, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend mit Verputz und Anstrich
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Installationen:	
Heizung:	Platten- bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Elektro:	Einfache Ausstattung weitestgehend gemäß Baujahr
Sanitär:	WC-Raum: Installationen für WC- und Waschbecken vorhanden, Sanitärobjekte und Armaturen fehlen, Waschmaschinenanschluss Duschbad mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Einbauduschtasse
Dachgeschoss:	Abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Bad, Ankleide, 2 Schlafräumen und Flur
Böden:	Bad mit Fliesenbelag, Küchenbereich mit Kunststoffbelag, übrige Räume mit Textilbelag
Wände:	Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesen, Küche mit Fliesen spiegel an den Installationswänden, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapiziert
Decken:	Paneelbekleidung
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren, Holzzargen
Fenster:	Dachflächenfenster als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, übrige Fenster als Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Installationen:	
Heizung:	Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Einfache Ausstattung gemäß Baujahr Separate Unterverteilung vorhanden, jedoch ohne eigenen Stromzähler
Sanitär:	Bad mit Stand-WC und Spülkasten, Waschbecken, Einbauduschtasse
Besondere Ausstattungen:	Kellergeschoss: Sauna für ca. 4-5 Personen Tauchbecken Erdgeschoss: Kamin im Wohnraum Erdgeschoss mit geschlossener Brennkammer
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe Hauseingangsüberdachung Terrassenüberdachung Loggia Obergeschoss Dachgaube Gartenseite

Nebengebäude:	Garage in massiver Bauweise in Überlänge Flachdach Schwingtor aus Stahlblech, elektrisch betrieben Wasser- und Stromanschluss
Außenanlagen:	Garagenzufahrt, Hauszuwegung und rückseitig gelegene Terrassenfläche mit Betonsteinpflaster befestigt Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs, Pflanzbeete mit Stauden- und Gehölzbepflanzungen, kleine Teichanlage, Pergola mit befestigter Terrassenfläche aus Bruchsteinplatten Grundstückseinfriedung straßenseitig mit niedriger, schmiedeeisener Zaunanlage

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Die Vornahme sachverständiger Ermittlungen z. B. über Standsicherheit, Schadstoffe in der Bausubstanz, Brand-, Schall- und Wärmeschutz können nur von Fachgutachtern mit besonderer Sachkunde und Erfahrung in diesem Fachgebiet vorgenommen werden. Außergewöhnliche wertbeeinflussende Umstände bzgl. der Bodenbeschaffenheit und der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien sind nicht bekannt und waren augenscheinlich während der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand, die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch und teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Es wurden bereits Modernisierungen wie folgt durchgeführt:

- 1990 Überwiegend Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss;
- 1995 Überwiegend Erneuerung der Fenster im Obergeschoss;
- 2005 Erneuerung der Dachflächenfenster im Dachgeschoss;
- ca. 2015 Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Erneuerung Festverglasung und Verglasung Balkontür Wohn-/Esszimmer;
Erneuerung Ausstattung Bad Erdgeschoss;
- ca. 2020 Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Heizkessel als Ölfeuerwertkessel erneuert.

Zudem wurde eine Gegensprechanlage mit Videofunktion installiert, das Baujahr ist nicht bekannt.

Zum Ortstermin wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

- Kellergeschoss: Vorratsraum mit Feuchteschäden unterhalb des Fensters, zum Ortstermin war messbare Feuchtigkeit vorhanden;
- Erdgeschoss mit Feuchtespuren und Verfärbungen im Fliesenbelag unterhalb des Hänge-WCs und unterhalb des Waschbeckens;
- der im Obergeschoss mit Bad 1 bezeichnete Raum ist in der Örtlichkeit ohne Einbauten vorhanden;
- im Dachgeschoss Malerarbeiten im Schlafraum 1 erforderlich.

Für die Treppenläufe vom Keller- zum Erdgeschoss und vom Erd- zum Obergeschoss ist ein Treppenlift installiert.

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

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.“.

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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, das üblicherweise der Eigennutzung dient. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht, auf dieser Grundlage wird das Sachwertverfahren durchgeführt.

Als weiteres Verfahren kommt das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum abgeleiteten Immobilienrichtwerte zur Anwendung.

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 Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die mit Stichtag zum 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von

400,00 €/m²

ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	– Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	– II
Grundstückstiefe	– 35 m
ebf	– erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des Richtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße 544 m²

Bodenrichtwert 400,00 €/m²

Bodenwert 217.600,00 € rd. **218.000,00 €**

6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Die Herstellungskosten für besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden, werden überschlägig geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Gebäude wurde gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1977 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustands auf 40 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 5% des Gebäudewertes angesetzt.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		624 m ²
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 2.11		
Gebäudestandardkennzahl 2,8		805,00 €/m ²
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
gem. Baupreisindex		1,872
		940.343,04 €
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe	6.000,00 €
	Hauseingangsüberdachung	2.500,00 €
	Terrassenüberdachung	1.500,00 €
	Loggia Obergeschoss	7.500,00 €
	Dachgaube Gartenseite	11.500,00 €
Herstellungswert		969.343,04 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	40 Jahre	0,50
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		484.671,52 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes		+ 24.233,58 €
Bodenwert		+ <u>218.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	726.905,10 €	rd. 727.000,00 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt.

Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren, differenziert nach Art der Bebauung und der Lage nach Höhe des Bodenrichtwertes, abgeleitet. Bei einer mittleren Lage mit einem Bodenrichtwert zwischen 360,00 €/m² bis 440,00 €/m² Grundstücksfläche ist bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 700.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,86 angegeben.

Hinweis: Gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht wurde dieser Faktor aus einer sehr geringen Datenmenge ermittelt, da für Kauffälle in dieser Größenordnung wenig Kaufverträge vorlagen.

Bei den ausgewiesenen Sachwertfaktoren handelt es sich um Durchschnittswerte einer statistischen Auswertung, für die Marktanpassung sind deshalb die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Die zu bewertende Liegenschaft liegt in ruhiger Wohnlage, die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus Wohnhäusern als Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Ein Geschäft des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen.

Die Ausstattung des Wohnhauses entspricht im Erd- und Obergeschoss weitestgehend dem Baujahr, es wurden bisher Modernisierungen lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt, vgl. Ziffer 5.2., außerdem in 2015 gemäß Auskunft zur Ortsbesichtigung die Erneuerung der Ausstattung Bad Erdgeschoss.

Wie bereits mehrfach ausgeführt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, die Einliegerwohnung mit Lage im Dachgeschoss ist in sich abgeschlossen, der Zugang erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus, über das jeweils die Räume im Erd- und Obergeschoss ebenfalls zugänglich sind.

Zudem weist das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von rd. 346 m² eine deutliche Übergröße auf, der Kreis der potentiellen Kaufinteressenten ist damit eingeschränkt, siehe auch die vorangegangenen Ausführungen zu den Auswertungen des Gutachterausschusses.

Aufgrund der vorgenannten Merkmale wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,85.

Für die Doppelgarage mit Überlänge wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der Ausstattung ein Zuschlag in Höhe von 10.000,00 € vorgenommen.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert	727.000,00 €
Sachwertfaktor	0,85
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt	617.950,00 €
Garage in Überlänge	<u>10.000,00 €</u>
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	627.950,00 € rd. <u>628.000,00 €</u>

6.4. Vergleichswertermittlung

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

Die Liegenschaft Siepenhöhe 17 liegt in einer Zone mit einem ausgewiesenen Immobilienrichtwert für Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 2.640,00 €/m² Wohnfläche.

Das typische Vergleichsobjekt ist ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, das 1965 errichtet wurde und eine Wohnfläche zwischen 111 m² und 130 m² aufweist. Der Gebäudestandard ist mit mittel angegeben, der Modernisierungstyp als baujahrestypisch, nicht modernisiert. Ein Keller ist vorhanden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt zwischen 251 m² und 350 m².

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Merkmale ausgewiesen.

Haustyp

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich wie bei dem typischen Vergleichsobjekt um eine Doppelhaushälfte, in Abweichung zum typischen Vergleichsobjekt jedoch um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, dafür wird der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Umrechnungsfaktor von 0,97 angenommen.

Baujahr – Gebäudealter

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1965 angegeben. Das zu bewertende Wohngebäude wurde ca. 1977 fertiggestellt, zur Berücksichtigung des abweichen den Baujahres wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,07 angenommen.

Grundstücksgröße

Das zugehörige Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 544 m², Umrechnungsfaktor 1,03.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 111 m² bis 130 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 346 m², dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,65 angenommen.

Ausstattungsstandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Standard angegeben, das Bewertungsobjekt weist ebenfalls einen mittleren Ausstattungsstandard auf, eine Angleichung erfolgt nicht.

Keller

Das Bewertungsobjekt ist wie das typische Vergleichsobjekt unterkellert, eine Anpassung erfolgt nicht.

Modernisierungstyp

Das zu bewertende Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Baujahr, Modernisierungen wurden bisher lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt, Erneuerung der Fenster, Erneuerung des Heizkessels. Eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

VergleichswertermittlungWohnfläche 346 m²Immobilienrichtwert 2.640,00 € /m²

Zu- bzw. Abschläge:

Haustyp	Doppelhaushälfte	1,00
	2-Familienhaus	0,97
Baujahr	ca. 1977	1,07
Grundstücksfläche	544 m ²	1,03
Wohnfläche	346 m ²	0,65
Ausstattungsstandard	mittel	1,00
Keller	vorhanden	1,00
Modernisierungstyp	nicht modernisiert	1,00
		1.834,47 € /m ²

Vorläufiger Vergleichswert Einfamilienhaus 634.725,75 €

Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt

Garage in Überlänge 10.000,00 €**Vorläufiger Vergleichswert** 644.725,75 € rd. 645.000,00 €

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wie unter Ziffer 5.2. ausgeführt wurden zur Ortsbesichtigung Feuchteschäden im Kellergeschoss und Erdgeschoss festgestellt.

In dem im Obergeschoss mit Bad 1 bezeichneten Raum sind in der Örtlichkeit die Sanitärobjecte und Armaturen nicht vorhanden.

Im Treppenhaus ist vom Keller- bis zum Obergeschoss ein Treppenlift installiert.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Baumängel bzw. Bauschäden und dem sonstigen Instandsetzungsbedarf sowie zur Berücksichtigung der Kosten für Demontage und Entsorgung des Treppenlifts erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **20.000,00 €**.

7. Verkehrswert, lastenfrei

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 Objektes 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, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung und des Bodenwertes durchgeführt. Zusätzlich wurde das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum veröffentlichten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 628.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 645.000,00 €.

Zur Ermittlung des Sachwertes standen vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum aus dem regionalen Markt abgeleitete Sachwertfaktoren zur Verfügung. Im Rahmen des Sachwertverfahrens werden die Herstellungskosten, der Bodenwert und das Gebäudealter berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes stand ein vom Gutachterausschuss abgeleiteter Immobilienrichtwert zur Verfügung, der aus Kauffällen in der unmittelbaren Umgebung abgeleitet wurde und damit insbesondere die Lage des Bewertungsobjekts berücksichtigt, die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichswert	645.000,00 €
----------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel bzw. Schäden, Instandsetzungsbedarf	-20.000,00 €

Verkehrswert	<u>625.000,00 €</u>
---------------------	----------------------------

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück

Siepenhöhe 17 in 44803 Bochum

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 1030	Laer	8	447

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rd.

625.000,00 €

in Worten: Sechshundertfünfundzwanzigtausend 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, 04.07.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen.

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Geburtsdatum des Begünstigten: 08.08.1933

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor. Demnach ist der Begünstigte berechtigt das vollständige Erdgeschoss einschließlich zugehörigem Kellerraum und Doppelgarage unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Die Ausübung des Wohnungsrechtes an Dritte ist unzulässig.

Sämtliche Nebenkosten, die mit der Wohnung verbunden sind, einschließlich aller privaten und öffentlichen ordentlichen und außerordentlichen Lasten trägt der Wohnungsberechtigte.

Ansonsten ist für das Wohnungsrecht keine Entgelt zu zahlen.

Der Begünstigte des Wohnungsrechts hat zum Stichtag der Wertermittlung das 91. Lebensjahr vollendet.

Das Wohnungsrecht betrifft demnach sämtliche Räume im Erdgeschoss, einen Kellerraum sowie die Doppelgarage. Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht wird ermittelt anhand der marktüblichen Miete sowie dem Leibrentenbarwertfaktor, der das Alter und damit die Lebenserwartung des Begünstigten zum Stichtag und einen der Liegenschaft angemessenen Zinssatz berücksichtigt.

Die marktübliche Miete wird anhand des zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2025, ermittelt. Demnach ist für Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1965 und 1979 mit einer Wohnfläche ab 100 m² ein Mittelwert von 5,69 €/m² bei einer Spanne von 5,50 €/m² bis 5,88 €/m² Wohnfläche angegeben.

Für besondere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

Für die von der Wohnung aus zugängliche Terrasse wird ein Zuschlag in Höhe von 0,51 €/m² Wohnfläche angenommen.

Ein Zuschlag für die alleinige Gartennutzung erfolgt nicht, da sie lediglich schuldrechtlich vereinbart ist.

Es ist eine Gegensprechanlage mit Videofunktion vorhanden, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,46 €/m² Wohnfläche angegeben.

Auf dieser Grundlage wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Grundmiete gemäß Mietspiegel	5,69 €/m ²
Terrasse	0,51 €/m ²
Gegensprechanlage mit Videofunktion	<u>0,46 €/m²</u>
Marktübliche Miete	6,66 €/m²

Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht wird auf dieser Grundlage wie folgt ermittelt:

Marktübliche Miete Erdgeschoss gemäß Mietspiegel	6,66 €/m ²
Wohnfläche	rd. 131 m ²
Marktübliche Miete Erdgeschoss monatlich	872,46 €
Marktübliche Miete Garage monatlich	<u>80,00 €</u>
Marktübliche Miete monatlich gesamt	952,46 €
Marktübliche Miete per anno	11.429,52 €
Leibrentenbarwertfaktor:	
Alter des Begünstigten	91 Jahre
Angenommener Zinssatz	2,0%
Leibrentenbarwertfaktor	3,10
Wertminderung Wohnungsrecht	35.431,51 € rd. <u>35.000,00 €</u>

Lfd. Nr. 2: Nießbrauch

Geburtsdatum des Begünstigten: 08.08.1933

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor.

Demnach steht dem Begünstigten auf Lebenszeit der Nießbrauch an dem Grundbesitz zu. Abweichend von den gesetzlichen Vorschriften obliegen dem Nießbraucher Ausbesserungen und Erneuerung auch in soweit, als sie nicht zu der gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks und seiner Bestandteile gehören.

Gemäß § 1030 des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann eine Sache in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen.

Dem Begünstigten steht damit das alleinige Nutzungsrecht an der Liegenschaft zu.

Der Begünstigte hat zum Stichtag der Wertermittlung das 91. Lebensjahr vollendet.

Die Wertminderung wird ebenfalls anhand der marktüblich erzielbaren Miete, vgl. die vorangegangenen Ausführungen, wie folgt ermittelt:

Grundmiete gemäß Mietspiegel	5,69 €/m ²
Terrasse	0,51 €/m ²
Balkon	0,44 €/m ²
Gegensprechsanlage mit Videofunktion	0,46 €/m ²
Alleinige Gartennutzung	<u>0,28 €/m²</u>
Marktübliche Miete	7,38 €/m²

Marktübliche Miete gemäß Mietspiegel	7,38 €/m ²
Wohnfläche	rd. 346 m ²
Marktübliche Miete monatlich	2.553,48 €
Marktübliche Miete Garage monatlich	<u>80,00 €</u>
Marktübliche Miete monatlich gesamt	2.633,48 €
Marktübliche Miete per anno	31.601,76 €
Leibrentenbarwertfaktor:	
Alter des Begünstigten	91 Jahre
Angenommener Zinssatz	2,0%
Leibrentenbarwertfaktor	3,10
Wertminderung Nießbrauch	97.965,46 € rd. <u>98.000,00 €</u>

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017
- (2) Kleiber-digital Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH
- (3) ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021
- (4) WertR Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015
- (5) NHK 2010 Normalherstellungskosten 2010
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012
- (6) Baugesetzbuch Fassung vom 03.11.2017
- (7) Baunutzungsverordnung Fassung vom 11.06.2013
- (8) Sachwertrichtlinie Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
SW-RL Bekanntmachung vom 05.09.2012
- (9) WoFlV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - Wohnflächen-
verordnung, Fassung vom 25.11.2003, in Kraft getreten zum
01.01.2004

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Diele	3,625 m	x	4,875 m	=	17,67 m ²
-	1,50 m	x	1,10 m	=	1,65 m ²
-	1,10 m	x	2,65 m	=	<u>2,92 m²</u> = 13,11 m ²
Bad	2,26 m	x	3,295 m	=	7,45 m ²
Küche	2,52 m	x	4,51 m	=	11,37 m ²
WC	1,26 m	x	1,845 m	=	2,32 m ²
Abst	1,26 m	x	1,11 m	=	1,40 m ²
Flur 1	1,26 m	x	1,70 m	=	2,14 m ²
Wohnen/ Essen	7,635 m	x	6,135 m	=	46,84 m ²
-	0,85 m	x	1,00 m	=	<u>0,85 m²</u> = 45,99 m ²
Flur 2	2,26 m	x	1,10 m	=	2,49 m ²
Kind 1	2,89 m	x	4,51 m	=	13,03 m ²
Kind 2	5,265 m	x	4,51 m	=	23,75 m ²
Terrasse	8,125 m	x	1,735 m x 0,25	=	3,52 m ²
+ 5,50 m	x	3,35 m x 0,25	=	<u>4,61 m²</u> = <u>8,13 m²</u>	

Wohnfläche Erdgeschoss gesamt 131,17 m²

Obergeschoss

Flur 1	2,26 m	x	4,885 m	=	11,04 m ²
-	1,50 m	x	1,10 m	=	1,65 m ²
-	1,10 m	x	2,65 m	=	<u>2,92 m²</u> = 6,48 m ²
Flur 2	5,00 m	x	1,26 m	=	6,30 m ²
Bad 1	2,50 m	x	2,01 m	=	5,03 m ²
-	1,25 m	x	0,45 m	=	<u>0,56 m²</u> = 4,46 m ²
Ankleide	2,52 m	x	3,51 m	=	8,85 m ²
Arbeiten	2,50 m	x	2,76 m	=	6,90 m ²
+ 2,635 m	x	2,385 m	=	<u>6,28 m²</u> = 13,18 m ²	
Flur 3	1,76 m	x	1,085 m	=	1,91 m ²
Bad 2	1,76 m	x	3,31 m	=	<u>5,83 m²</u>

Übertrag: 47,00 m²

				Übertrag:	47,00 m ²
Schlafen 1	3,39 m	x	4,51 m	=	15,29 m ²
Schlafen 2	5,265 m	x	4,51 m	=	23,75 m ²
Schlafen 3	3,51 m	x	4,76 m	=	16,71 m ²
Schlafen 4	4,01 m	x	4,76 m	=	19,09 m ²
Loggia	5,63 m	x	1,625 m x 0,25	=	<u>2,29 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoß gesamt				<u>124,12 m²</u>	

Dachgeschoß

Flur	4,76 m	x	2,10 m	=	10,00 m ²
-	2,35 m	x	0,25 m	=	<u>0,59 m²</u> = 9,41 m ²
Bad	2,235 m	x	3,465 m	=	7,74 m ²
-	0,90 m	x	0,35 m	=	<u>0,32 m²</u> = 7,43 m ²
Küche	2,885 m	x	3,58 m	=	10,33 m ²
-	2,885 m	x	1,14 m x 0,5	=	<u>1,64 m²</u> = 8,68 m ²
Wohnen/ Essen	3,96 m	x	5,43 m	=	21,50 m ²
+	2,35 m	x	3,465 m	=	8,14 m ²
+	2,31 m	x	0,72 m	=	1,66 m ²
-	2,15 m	x	1,14 m x 0,5	=	1,23 m ²
-	1,85 m	x	1,14 m x 0,5	=	<u>1,05 m²</u> = 29,03 m ²
Schlafen 1	4,16 m	x	5,43 m	=	22,59 m ²
-	4,16 m	x	1,14 m x 0,5	=	<u>2,37 m²</u> = 20,22 m ²
Schlafen 2	5,385 m	x	3,465 m	=	18,66 m ²
-	5,385 m	x	1,14 m x 0,5	=	<u>3,07 m²</u> = <u>15,59 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoß gesamt				<u>90,36 m²</u>	

Zusammenstellung der Wohnflächen

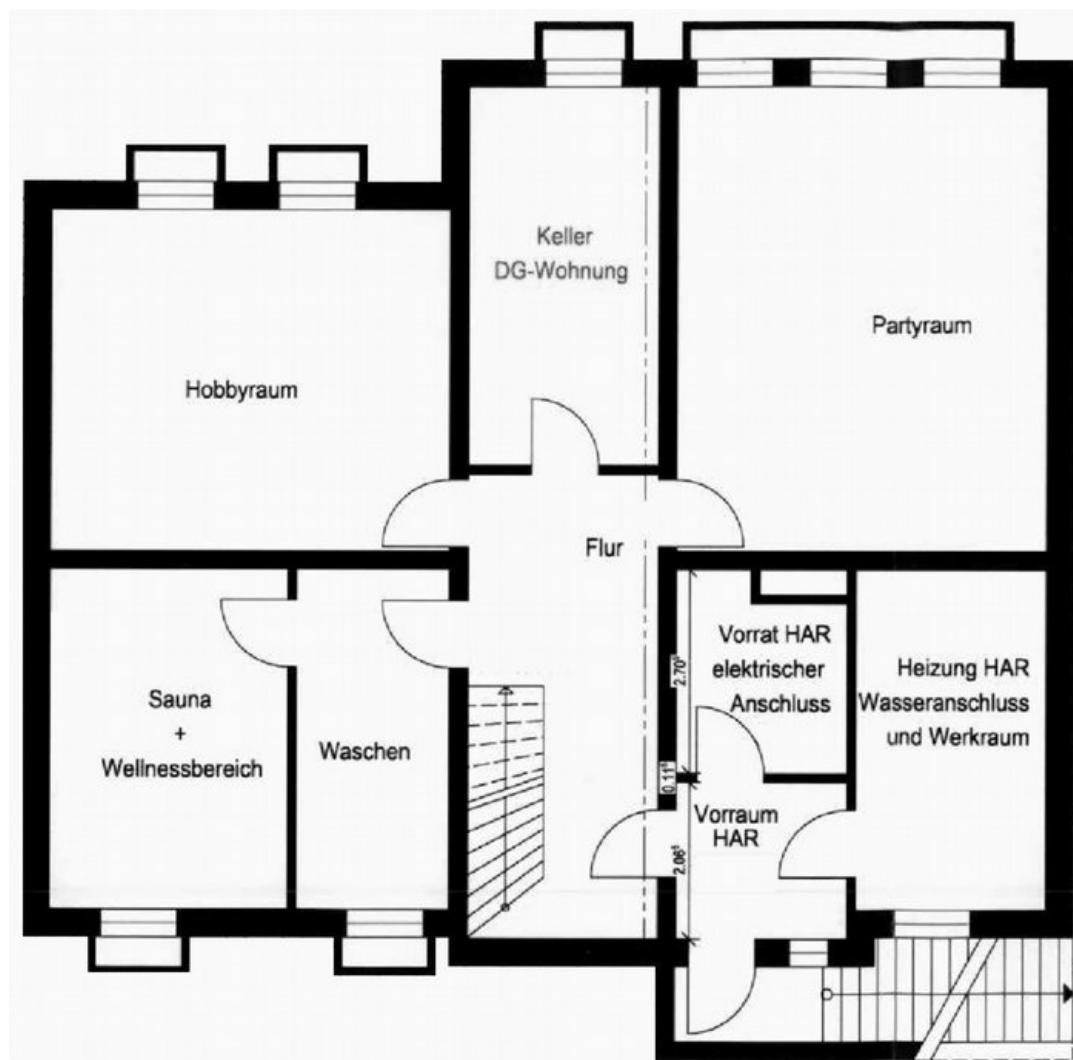
Erdgeschoß	=	131,17 m ²
Obergeschoß	=	124,12 m ²
Dachgeschoß	=	<u>90,36 m²</u>
Wohnfläche gesamt	=	<u>345,65 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoß	13,87 m	x	11,615 m	= 161,10 m ²
-	5,505 m	x	1,625 m	= 8,95 m ²
+	5,60 m	x	0,365 m	= <u>2,04 m²</u> = 154,20 m ²
Erdgeschoß	13,87 m	x	11,615 m	= 161,10 m ²
+	5,60 m	x	0,365 m	= <u>2,04 m²</u> = 163,14 m ²
Obergeschoß	13,87 m	x	11,615 m	= 161,10 m ²
-	5,505 m	x	1,625 m	= 8,95 m ²
+	5,60 m	x	0,365 m	= <u>2,04 m²</u> = 154,20 m ²
Dachgeschoß	13,87 m	x	11,615 m	= 161,10 m ²
-	5,505 m	x	1,625 m	= <u>8,95 m²</u> = <u>152,15 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt				<u>623,70 m²</u>

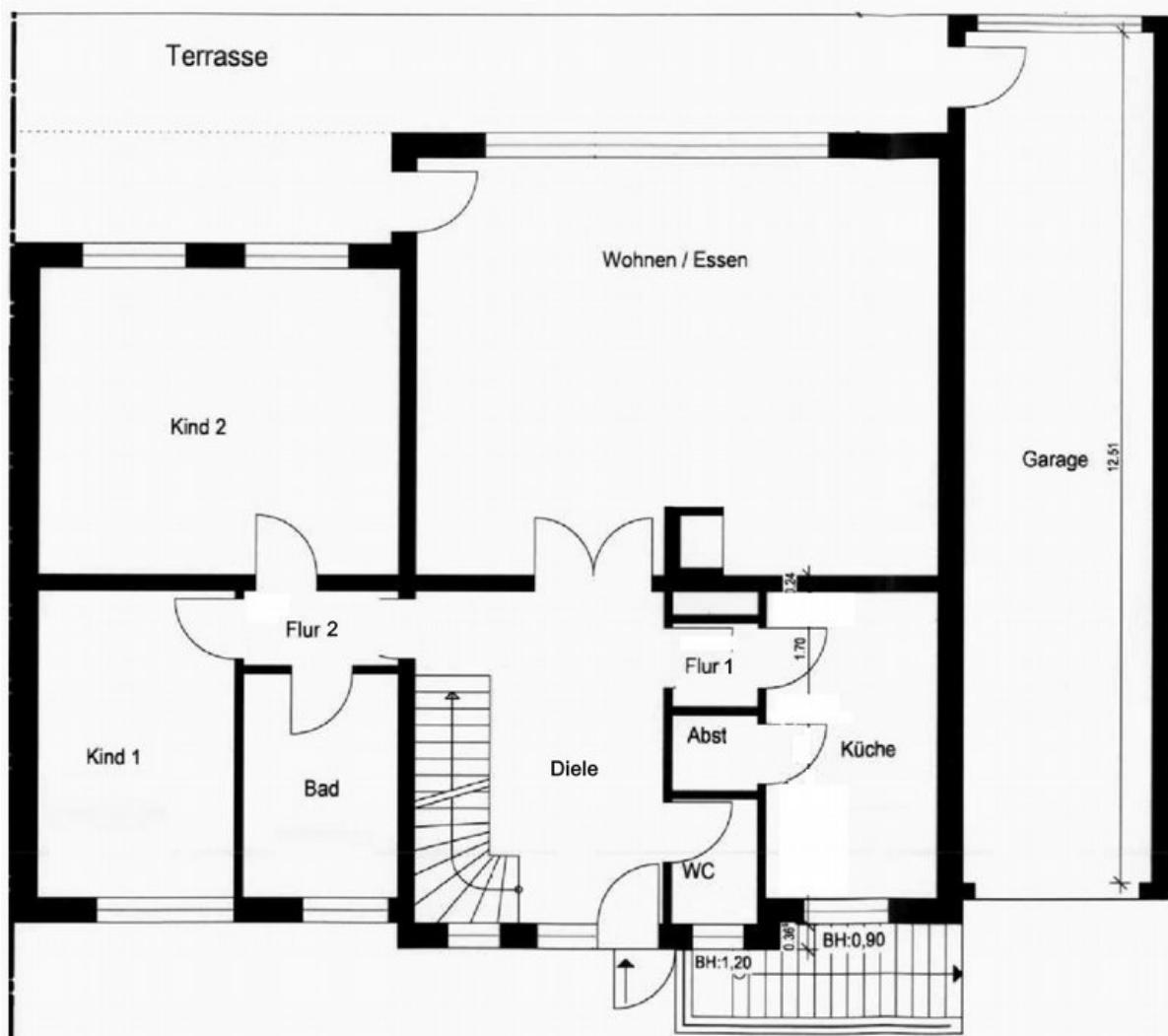
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoß



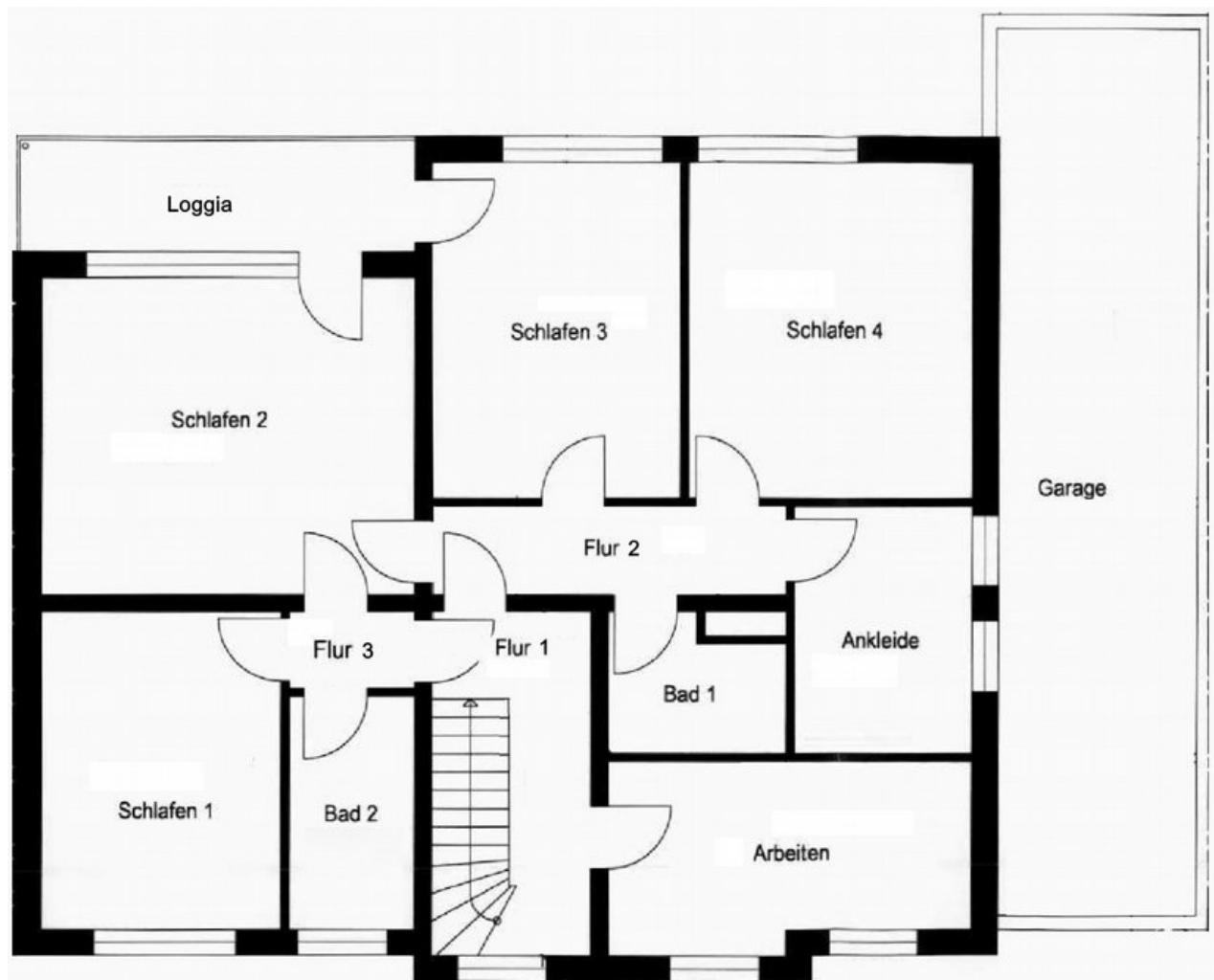
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



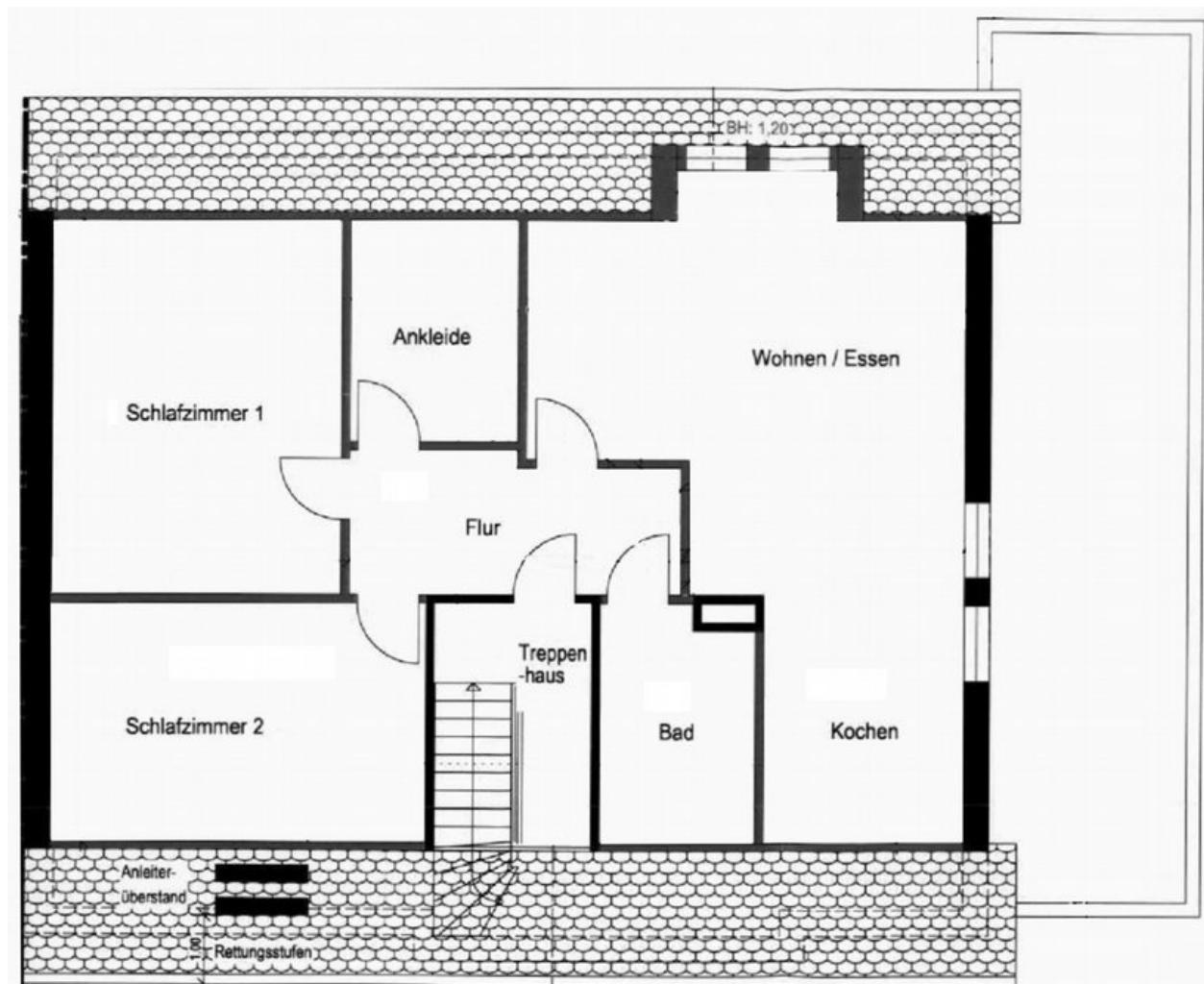
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



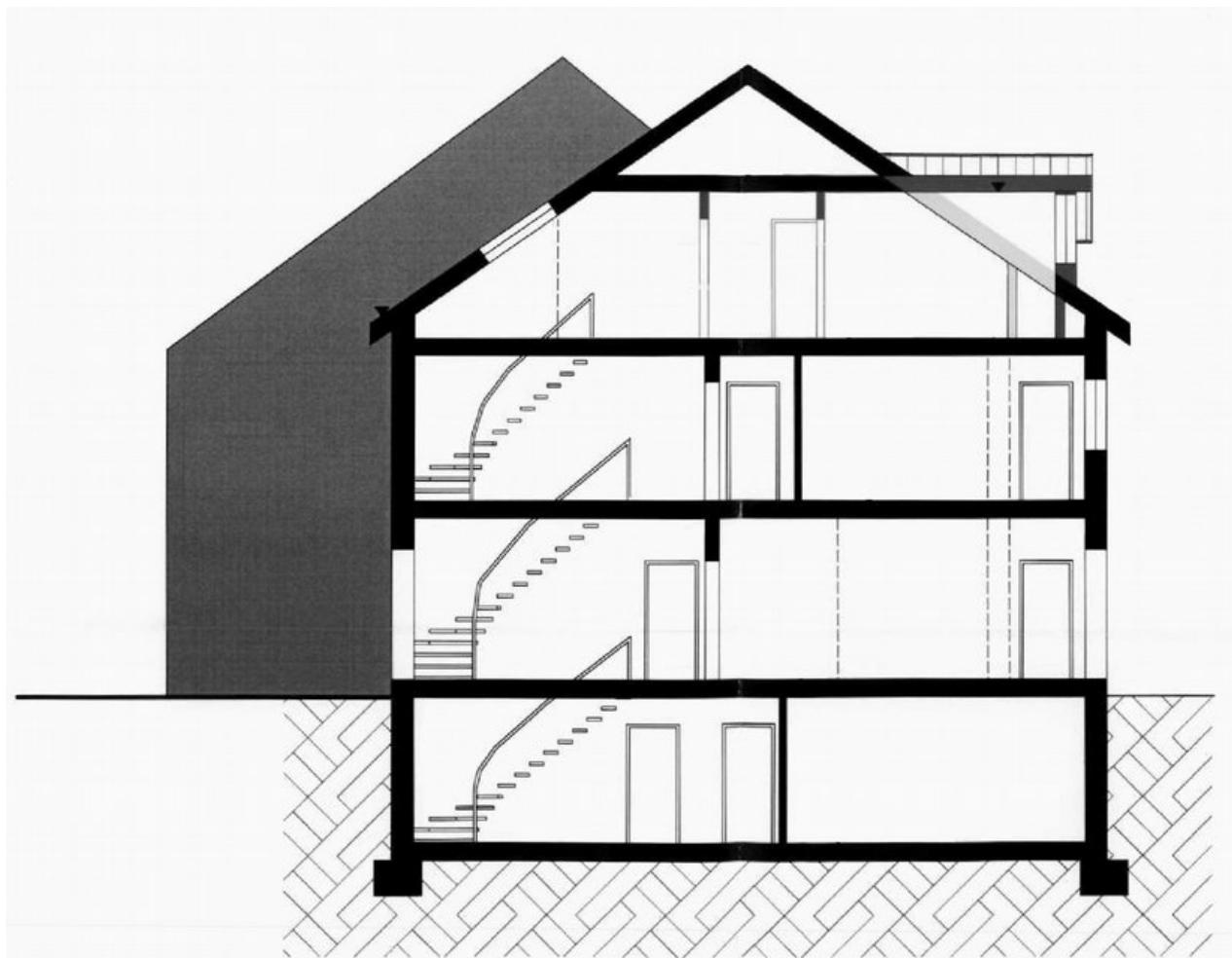
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

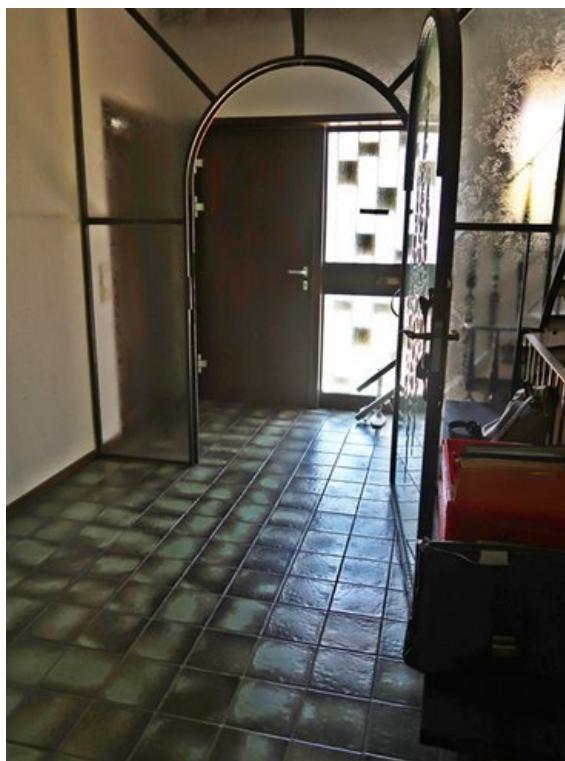
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



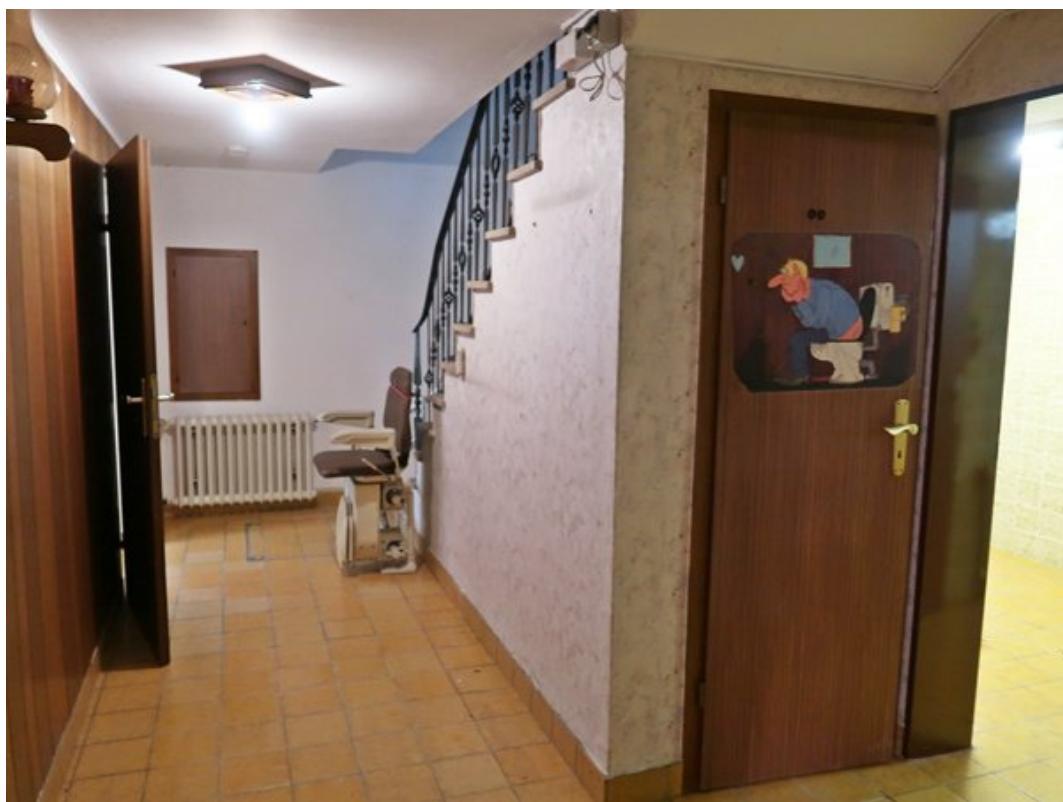
Ansicht von der Gartenseite



Diele mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoß: Flur



Elektrounterverteilung



Ölheizkessel und Warmwasser-Standspeicher



Partyraum



Lagerraum



Feuchteschäden Wandfläche Lagerraum



Hobbyraum



Waschküche



Saunaraum



Saunaraum



Sauna



WC-Raum



Erdgeschoss: Gäste-WC



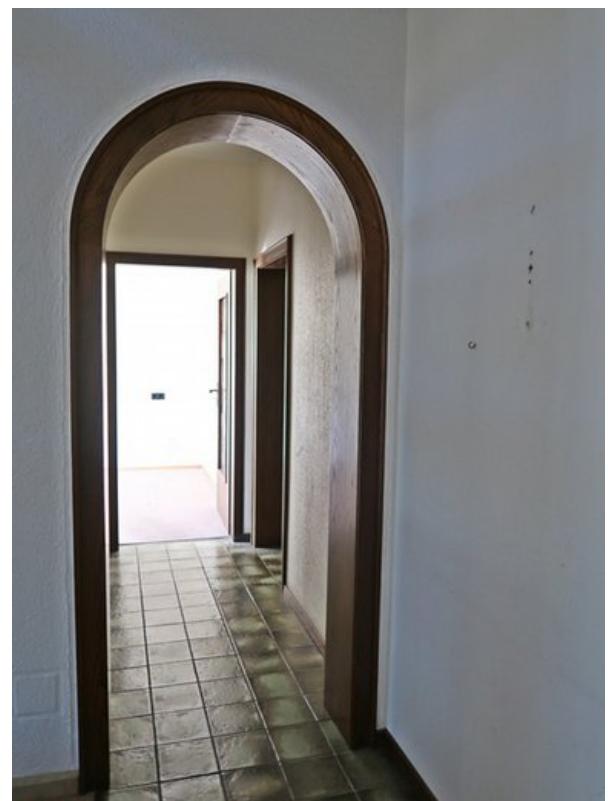
Gegensprechanlage mit Videofunktion



Wohn-/Esszimmer



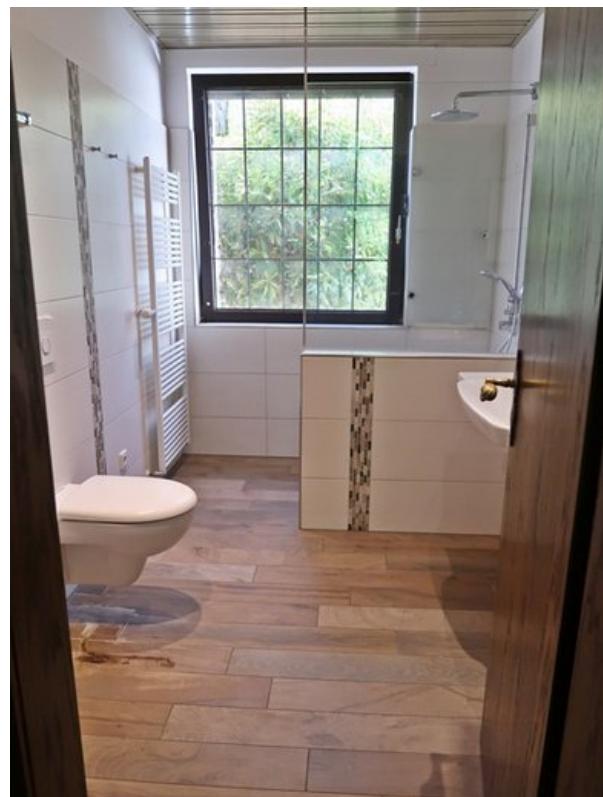
Kamin mit geschlossener Brennkammer



Flur 2 als Zugang zu den Schlafräumen



Schlafraum Kind 1



Bad



Feuchteanzeichen unter dem Waschbecken



WC mit Feuchteanzeichen



Schlafraum Kind 2



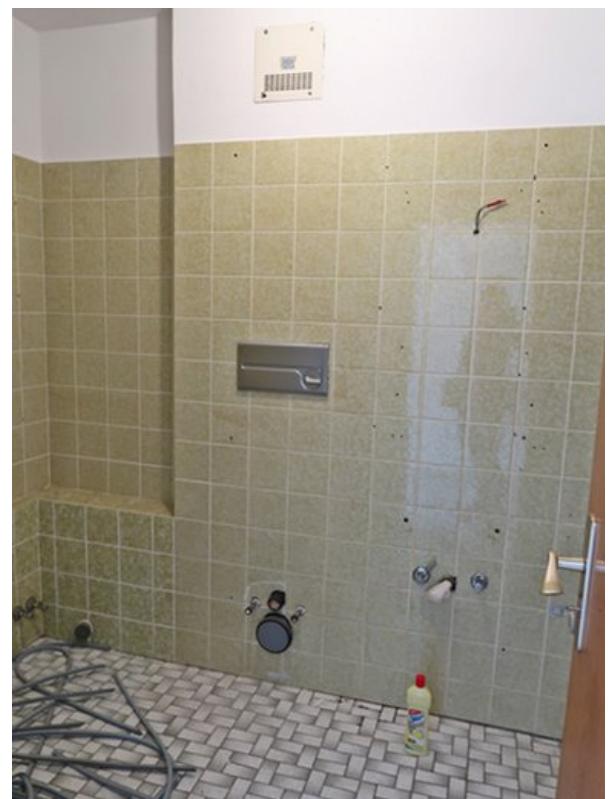
Diele mit Treppe zum Obergeschoss



Obergeschoss: Arbeitszimmer



Bad 1 ohne Sanitärinstallationen



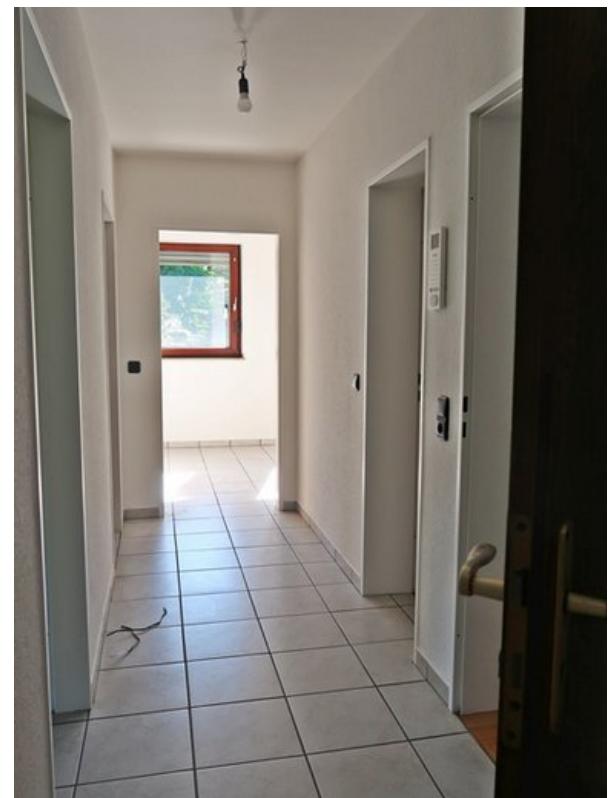
Bad 1 ohne Sanitärinstallationen



Ankleide mit Kücheninstallationen



Schlafraum 3



Flur 3 als Zugang zu den weiteren Schlafräumen



Loggia



Bad



Schlafraum 1



Flur 1 mit Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoß: Treppenraum



Bad



Gegensprechanlage mit Videofunktion



Wohn-/Esszimmer



Küche



Ankleide



Flur



Schlafraum 1



Schlafraum 1



Schlafraum 2



Überdachte Terrasse



Garten



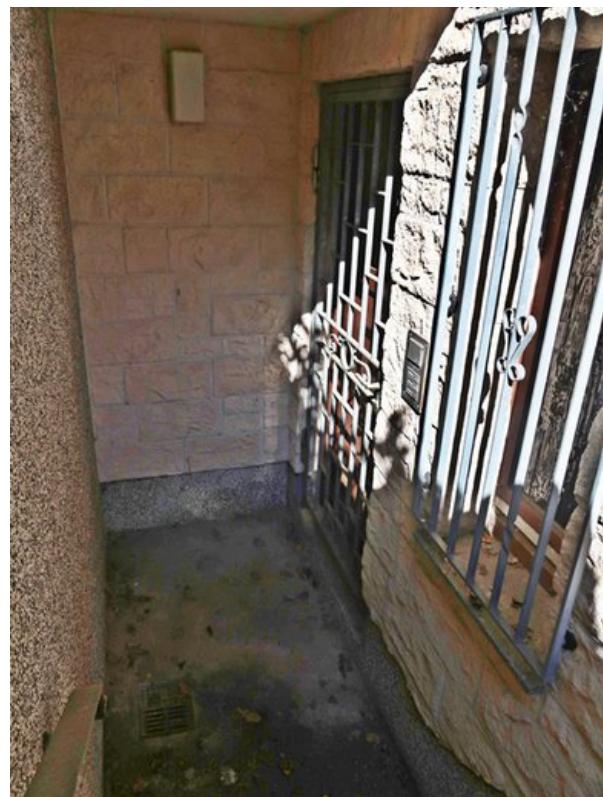
Garten



Terrassenfläche Garten



Doppelgarage mit Überlänge



Kelleraußentreppe