

Zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)  
(gemäß ISO/IEC 17024)

Amtsgericht Bochum  
Abteilung 48  
Josef-Neuberger-Straße 1  
44787 Bochum

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

Datum: 30.06.2025  
Az.: 48 K 037/24

## Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren

für das mit einem Zweifamilienwohnhaus  
bebaute Grundstück Mattenburg 27, 44869 Bochum,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höntrop	575	5

Gemarkung	Flur	Flurstück
Höntrop	9	29



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**  
wurde zum Stichtag 26.05.2025 ermittelt mit rd.

**283.000 €**

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse .....</b>	<b>4</b>
2	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin .....	6
3	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
3.2	Gestalt und Form .....	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation .....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
3.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	13
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	15
3.8	Derzeitige Nutzung .....	15
4	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>16</b>
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	16
4.2	Zweifamilienwohnhaus.....	16
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumauftteilung, Flächenmaße .....	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion .....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
4.2.6	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes .....	22
4.3	Anbau.....	23
4.4	Außenanlagen.....	24
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit .....	24
5	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>25</b>
5.1	Grundsätze der Wertermittlung .....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Bodenwertermittlung.....	27
5.4	Sachwertermittlung .....	29
5.4.1	Sachwertberechnung .....	29
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	30
5.5	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts .....	31
5.5.1	Vergleichswertberechnung .....	31
5.5.2	Vergleichswert .....	32
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	33

5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	33
5.7	Verkehrswert .....	34

Internetversion

**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 gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

## 1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus, Mattenburg 27, 44869 Bochum
Wertermittlungsstichtag	26.05.2025
Ortstermin	26.05.2025
Grundbuch	Höntrop, Blatt 575, lfd. Nr. 5
Katasterangaben	Gemarkung Höntrop, Flur 9, Flurstück 29
Grundstücksgröße	557 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Zweifamilienwohnhaus
Baujahr (gemäß Vermessungsriß)	vor 1900
ermittelte Wohnfläche	rd. 211 m <sup>2</sup>
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 356 m <sup>2</sup>
ermittelter Bodenwert	rd. 245.080 €
ermittelter Sachwert	rd. 286.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 276.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 283.000 €
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 1.341 €

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**  
**für das Wohnhausgrundstück**  
**Mattenburg 27, 44869 Bochum**

wurde zum Stichtag 26.05.2025  
 ermittelt mit rd.

**283.000 €**

**in Worten: zweihundertdreundachtzigtausend Euro**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und einem seitlich angebauten Geräte-/Abstellraum mit vorgelagertem, überdachtem Stellplatz (Carport) bebaut.

Objektadresse:

Mattenburg 27, 44869 Bochum

Grundbuch- und  
Katasterangaben:

- Amtsgericht Bochum
- Grundbuch von Höntrop
- Blatt 575
- Ifd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses
- Gemarkung Höntrop
- Flur 9
- Flurstück 29
- Gebäude- und Freifläche
- Mattenburg 27
- 557 m<sup>2</sup> groß

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Bochum  
Josef-Neuberger-Straße 1  
44787 Bochum

Auftrag vom 13.02.2025  
(Datum des Gerichtschreiben)

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

26.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag<sup>1</sup>:

gleich dem Wertermittlungsstichtag

Datum der Ortsbesichtigung:

26.05.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Eigentümerin, die Tochter der Eigentümerin und die Sachverständige nebst Mitarbeiter

<sup>1</sup> Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde eine Innenbesichtigung des Hauses ermöglicht. Es wurden das Keller-, Erd- und Dachgeschoss im Wohnhaus sowie die Außenanlagen besichtigt. Der Heizungskeller wurde nicht besichtigt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2024 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1 : 1000 vom 28.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 28.02.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 28.02.2025
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 05.03.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 11.03.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 18.03.2025
- sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücks-marktbericht 2025 der Stadt Bochum, Boden- und Immobilienrichtwert 2025, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2025 bis 31.03.2027)

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

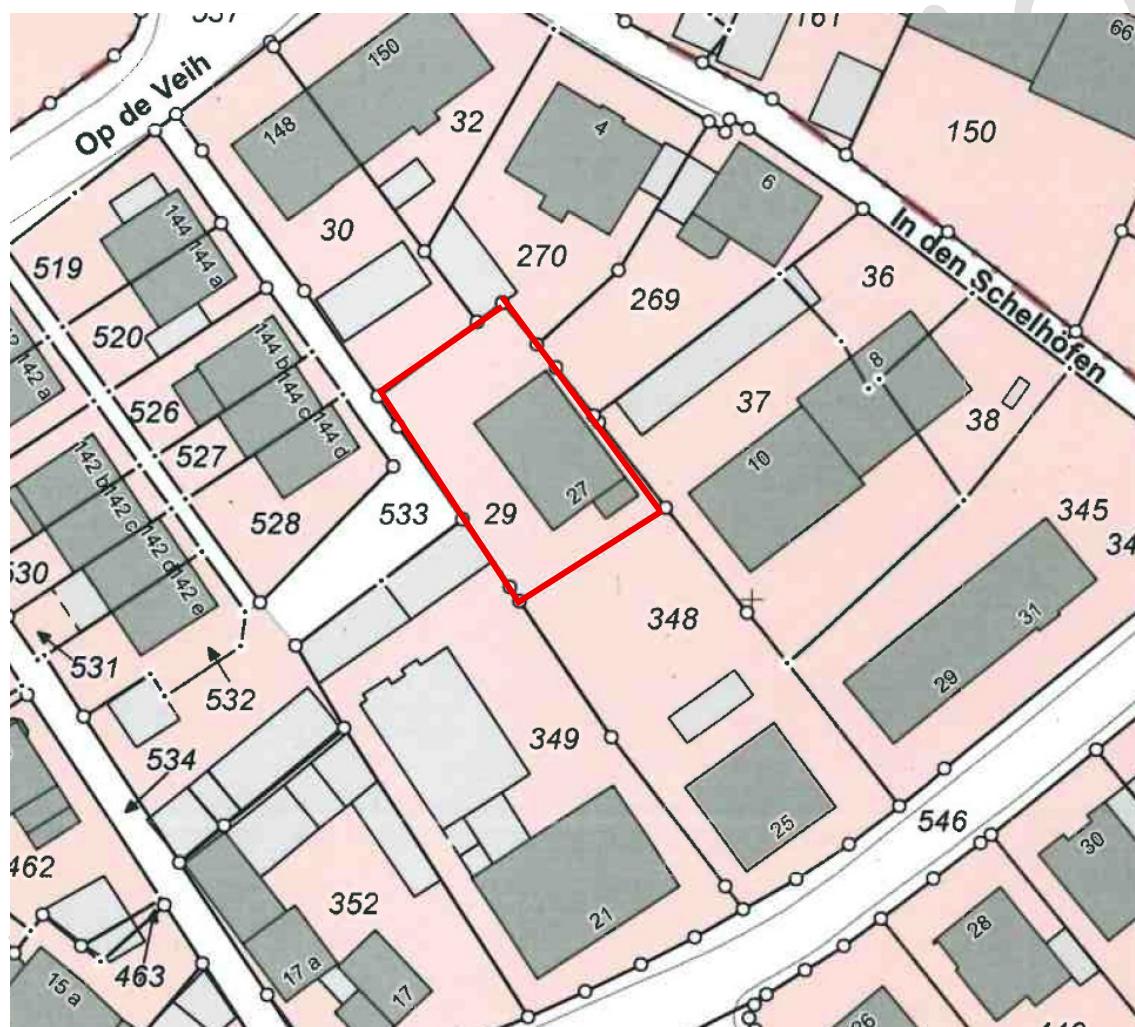
Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 20.05.2025 über den Orts-termin am 26.05.2025 in Kenntnis gesetzt. Das Bewertungsgrundstück war zum angekündigten Besichtigungstermin zugänglich.

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

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

Dem Bewertungsgrundstück fehlt die unmittelbare Anbindung an eine öffentliche Straße. Wegen der fehlenden öffentlichen Erschließung besteht ein Notwegerecht i. S. d. § 917 BGB. Die Ausübung des Notwegerechts erfolgt über eine Zuwegung zum Gehen in einer Breite von 2,50 m auf dem Flurstück Nr. 348, entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Für die Dauer des Bestehens des Notwegerechts ist eine Notwegerente einer jährlichen Notwegerente von 176,80 DM (vorschüssig zahlbar) fällig. Der Begünstigte des Notwegerechts trägt die Unterhaltungspflicht für die beanspruchte Wegefläche.<sup>2</sup>



Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) – GEObasis.nrw – Land NRW 2025

Nach Auskunft der Eigentümerin wird diese Notwegefläche tatsächlich nicht zur Grundstückserschließung genutzt. Vielmehr erfolgt die Erschließung des Grundstücks über das benachbarte Flurstück 349. Allerdings handelt es sich hierbei um eine nachbarliche Dul dung im Rahmen einer schuldrechtlichen Vereinbarung ohne dingliche Sicherung.

<sup>2</sup> Urteil vom 31.08.1988 – 38C 197/88

Der Werteinfluss der eingeschränkten Erschließung wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als pauschaler Abschlag berücksichtigt.

In den neunziger Jahren wurden an dem Bewertungsobjekt Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an dem Zweifamilienwohnhaus vorgenommen. Der vorgefundene Zustand entspricht nicht dem geplanten Vorhaben. Die geplante Umbaumaßnahme wurde tlw. nicht fertiggestellt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl<sup>3</sup>:

- Bochum, 375.204 Einwohner
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg, gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Wattenscheid (73.965 Einwohner)
- Ortsteil: Höntrop (17.042 Einwohner)

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,8 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 05/2025

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen<sup>5</sup>. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung<sup>6</sup>. 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 und angrenzende Städte<sup>7</sup>:

Dortmund.....	ca. 32 km entfernt
Essen.....	ca. 13 km entfernt
Gelsenkirchen.....	ca. 13 km entfernt
Herne.....	ca. 14 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund.....	ca. 41 km entfernt
Düsseldorf.....	ca. 40 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid-West in ca. 5 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum.....	ca. 6 km entfernt
Bahnhof Wattenscheid-Höntrop.....	ca. 300 m entfernt

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlich gelegenen Stadtteil Bochum-Höntrop, ca. 6 km westlich vom Bochumer Zentrum entfernt, als Hinterliegergrundstück zwischen den Straßen Mattenburg, Op de Veih und In den Scheffelshöfen. Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in der unmittelbaren Umgebung im Stadtteil von Höntrop vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar.

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

<sup>6</sup> Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

<sup>7</sup> Entfernungen bis zum Stadtzentrum

Die Standortqualität des Bewertungsobjekts ist als mittlere Lage einzustufen.<sup>8</sup>

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

- überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungslage außerhalb der Innenstadt in aufgelockerter Bebauung mit Grünflächen hinter den Häusern
- überwiegend Wohnhäuser in zweigeschossiger Bauweise
- tlw. älterer Gebäudebestand
- gering durch Anliegerverkehr
- in der Lärmkartierung des Landes NRW sind für den betreffenden Bereich keine Lärmbeeinträchtigungen ausgewiesen<sup>9</sup>

Beeinträchtigungen:

Topografie:

von der Straße (Mattenburg) aus abfallendes Gelände

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Breite: ca. 28 m
- mittlere Tiefe: ca. 19 m
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig Grundstückszuschnitt
- Grundstücksgröße: 557 m<sup>2</sup>

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Einbahnstraße

Straßenausbau:

- zweispurige Fahrbahn aus Bitumen
- beidseitige Gehwege, befestigt mit Betonsteinplatten-/pflaster
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Strom
- Gas
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- das Bewertungsgrundstück ist an die Wasserlei-

<sup>8</sup> vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

<sup>9</sup> vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

tung des Vordergrundstücks angeschlossen

- geringe Grenzabstände zu den nordöstlich anschließenden Nachbargrundstücken (Flurstücke 37, 269)
- gemäß Auskunft der Eigentümerin besteht eine geringe Überbauung der aufstehenden Garage auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 349); es besteht eine schuldrechtliche Vereinbarung zur Duldung des Überbaus; zum Ausgleich besteht die Duldung eines Überfahrtrechts auf dem Nachbargrundstück

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Höntrop, Blatt 575, vom 17.10.2024 vor. Hiernach sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen – lfd. Nr. 5 des betroffenen Grundstücks:

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 17.10.2024

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Anmerkung:

Bodenordnungsverfahren:

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. „In der Luftbildauswertung ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen. In diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden sein.“ Weitere Hinweise sind zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Maria, Anna und Steinbank-West“ und „Prinzregent“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Die bergbauliche Situation in Bochum Höntrop wurde nach zwei im Jahr 2000 gefallenen größeren Tagesbrüchen genauer untersucht. „Demnach streicht im nördlichen Bereich des Flurstücks das Flöz „Dünnebank“ an der Karbonoberfläche aus. Dabei ist das Karbon, indem die Steinkohleflöze eingelagert sind in diesem Bereich von einer nur gering mächtigen quartären Lockermassenschicht überdeckt.“

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau im Flöz „Dünnebank“ ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Auch hat im Zuge der Sicherungsmaßnahmen in den 2000er Jahren keine Untersuchung oder Sicherung des Flözes „Dünnebank“ im Bereich des Flurstücks stattgefunden.

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Flurstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche im Flöz „Dünnebank“ stattgefunden hat. Auch ist zudem das Flöz „Dünnebank“ im näheren Umfeld des Flurstücks teilweise gesichert worden oder auch als Flöz mit einer Tagebruch-, Senkungs und Setzungsgefährdung mit nur geringer Wahrscheinlichkeit gekennzeichnet worden.

„Vollständigkeitshalber ist zu erwähnen, dass die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in das beginnende letzte Jahrhundert umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus abgeklungen sind.“

Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.“

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. Andernfalls wäre der ermittelte Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum sind zu Lasten des angefragten Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsgrundstück ist in der Denkmalliste der Stadt Bochum nicht als denkmalwürdiges Objekt eingetragen.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan i. S. d. §§ 8 ff BauGB. Ausweisungen des bestehenden Fluchtilienplans Wat E67 – Wattenscheid E67 mit Rechtskraft vom 25.01.1957 sind zu beachten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Über den Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen lagen im städtischen Bauaktenarchiv keine Unterlagen vor. Die baulichen Wohnhausgrundstück Mattenburg 27, 44869 Bochum

Anlagen wurden erstmalig im Jahre 1888 (Stückvermessungsriß) in den Unterlagen des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster der Stadt Bochum erwähnt.

In der städtischen Bauakte sind zum Bewertungsgrundstück folgende Sachverhalte dokumentiert:

23.03.1992 – Baugenehmigung für den Umbau eines Zweifamilienwohnhauses in 2 getrennte Wohneinheiten, Anbau einer Außentreppe und Änderung eines Pultdachs in ein Flachdach

27.10.1995 – Abschlussverfügung zur Fertigstellung des Bauvorhabens

Die tatsächliche Bauausführung weicht tlw. von den Darstellungen in den Grundrissplänen ab (fehlende Außentreppe, Grundrissabweichungen, nicht fertiggestellte Räume).

Eine Baugenehmigung für den errichteten Carport ist in der städtischen Bauakte nicht dokumentiert.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplin erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Das Grundstück wird als Hinterliegergrundstück über das straßenanliegende Grundstück Mattenburg 25 (Flurstück 348) erschlossen. Die Zufahrt/Zuwegung über das Nachbargrundstück ist durch eine Baulast öffentlich-rechtlich nicht gesichert. Eine Grunddienstbarkeit wurde nicht begründet. Es fehlt die privatrechtliche Sicherung der Zuwegung. Sie ist lediglich durch ein Notwegerecht gewährleistet<sup>10</sup>. Eine jährliche Notwegerente ist in Höhe von 176,80 DM, vorschüssig zahlbar, vereinbart<sup>11</sup>. Es besteht die Verpflichtung der Unterhaltung der Zuwegung durch die Begünstigten.

<sup>10</sup> vgl. § 917 BGB

<sup>11</sup> vgl. § 912 (2) Satz 2 BGB

Durch die bestehende Zuwegung über das Nachbargrundstück ist die öffentlich-rechtliche Erschließung für die Bestandsbebauung gesichert. Demzufolge wäre der Erschließungszustand als baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) zu qualifizieren.

Im Falle der Neubebauung erlischt das Notwegerecht. Die dauerhafte Erhaltung der Baulandqualität des Bewertungsgrundstücks erfordert privatrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks (Grunddienstbarkeiten) i. V. m. der Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen gegenüber der zuständigen Behörde durch Übernahme von Baulasten.

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei<sup>12</sup>.

### 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

Im Wohnhaus bestehen 2 Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss, die zusammen mit dem überdachten Kfz-Stellplatz und dem Geräte- und Abstellraum im Anbau eigengenutzt werden. Ein Teil der Räumlichkeiten im Erdgeschoss ist nicht ausgebaut. Die geplante Dachterrasse auf dem Flachdach des Anbaus ist nicht ausgeführt.

<sup>12</sup> Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle vom Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe- sichtigungen sowie die Inhalte vorliegender Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleit- tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Berei- chen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. An- gaben 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.

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.

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwas- serverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61a und § 161 Landeswassergesetz NW sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverord- nung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

### 4.2 Zweifamilienwohnhaus

#### 4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Wohnhaus mit 2 Wohnungen
- eingeschossig
- teilunterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss

- seitlicher Anbau (eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach)

Baujahr: 1888 - (erstmalige Erwähnung im Vermessungsriß des Liegenschaftskatasters)  
1995 – Umbau des Zweifamilienwohnhauses (gem. Abschlussverfügung)

Erneuerungsmaßnahmen: Gemäß Angaben der Eigentümerin erfolgten Erneuerungsmaßnahmen an den baulichen Anlagen nach Erwerb ab 1987 und mit Umbau des Wohnhauses zwischen 1992 und 1995 (Erneuerung der Dachdeckung, Haustechnik, Bäder- und Innenausstattung, Hauseingangstür und Innen türen, Fenster), Herstellung von Außenanlagen.

Aufgrund der mehr als 30 Jahre zurückliegenden Erneuerungsmaßnahmen werden die baulichen Anlagen als nicht modernisiert eingestuft.

Außenansicht:

- Vorderansicht: Putzfassade mit Anstrich; Hauseingangsbereich mit Klinkerstein
- Rückansicht: Fachwerk mit Ausmauerungen
- Giebelseiten über Erdgeschoss: Schieferverblendung

Barrierefreiheit: Das Wohngebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Der Gebäudezugang erfolgt über eine vorderseitig angebrachte Eingangstreppe.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis lag nicht vor<sup>13</sup>.

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße

Kellergeschoss:

2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Diele	7,25
Küche	18,15
Wohnen	22,95
Essen	16,78
Zimmer (Schlafen)	13,51

<sup>13</sup> 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.

Wannenbad	7,56
Duschbad	4,73
Summe Wohnfläche EG	90,93
zzgl. ausbaufähige Räume	33,04
Summe Wohnfläche EG	123,97 (rd. 124 m <sup>2</sup> )

Dachgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Flur	13,79
Küche	9,70
Wohnen	16,11
Kind	13,20
Schlafen	14,46
Kind 2	14,46
Bad/WC	5,61
Summe Wohnfläche DG	87,33 (rd. 87 m <sup>2</sup> )

Wohn-/Nutzfläche:

Im Erdgeschoss bestehen nicht ausgebauten Räume, die sich im Rohbauzustand befinden. Hier fehlt tlw. auch der Deckenabschluss zum Kellergeschoss. Es besteht die Möglichkeit die Räume fertigzustellen und als Wohnräume zu nutzen. Die Fläche beläuft sich gem. Grundrissplan auf rd. 33 m<sup>2</sup>.

Bei der Wertermittlung wird der Ausbau dieser Flächen entsprechend den vorgelegten Plänen fiktiv unterstellt. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen wird ein Abschlag für den fehlenden Ausbau berücksichtigt.

Die Wohnfläche wurde überschlägig mittels vorliegender Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 211 m<sup>2</sup> (einschließlich der noch auszubauenden Fläche) ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und Flächen von den vorliegenden Grundrissplänen abweichen. Abweichend von den Darstellungen im Plan wurden tlw. veränderte Raumverhältnisse/Wände festgestellt und berücksichtigt (Abstellraum und WC zusammengelegt, Treppe im EG zum DG, Wand zwischen Treppenhaus und Diele im EG, Zugang von Küche zu Diele im EG, Treppenaufgang in Küche im DG). Die Flächenberechnungen wurden in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt und dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m <sup>2</sup> )
KG	7,10	5,43	a	38,55
EG	15,35	10,33	a	158,57
DG	15,35	10,33	a	158,57
<b>Summe der Brutto-Grundfläche</b>				<b>355,66</b>
				<b>rd. 356,00 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen wurde die Brutto-Grundfläche mit rd. 356 m<sup>2</sup>. Die Flächenberechnungen wurden in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt und dienen ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Fachwerkkonstruktion

Umfassungs- und Innenwände:

je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt

Geschossdecken:

Holzbalkendecken

Treppen:

Außentreppen:

- Eingangstreppe: Massivkonstruktion mit Fliesenbelag
- Kelleraußentreppe: Massivkonstruktion

Keller- und Geschosstreppen:

- Kellertreppe: Massivkonstruktion mit Fliesenbelag
- Geschosstreppe und Treppengeländer: Holzkonstruktion mit Anstrich

Dach:

Dachkonstruktion:  
 Holzkonstruktion

Dachform:

Satteldach (Nordseite) und Krüppelwalmdach (Südseite)

Dacheindeckung:

- Dachziegel
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

in der NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

- Hauseingangstreppe in Massivkonstruktion mit Fliesenbelag
- Eingangsüberdachung (Holzkonstruktion) mit Ziegelseindeckung
- Kelleraußentreppe in Massivkonstruktion mit Metallgeländer

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Gemäß Auskunft der Eigentümer erfolgt die Wasserversorgung mit Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz vom Nachbargrundstück Mattenburg 25 aus. Ein separater Wasseranschluss auf dem Bewertungsgrundstück ist nicht vorhanden.

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

- wohnungstypische Ausstattung mit Lichtauslässen und Steckdosen je Raum
- Klingel- und Türöffneranlage
- SAT-Anlage

Heizung/Warmwasser:

Nach vorliegenden Unterlagen ist das Wohnhaus mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahre 1987 ausgestattet. Gemäß Auskunft der Eigentümerin ist die Heizungsanlage seit Längerem nicht betriebsbereit. Einzelne Aufenthaltsräume werden mit elektrisch betriebenen, mobilen Heizgeräten beheizt.

Lüftung:

herkömmliche Fensterlüftung und mechanische Lüftung

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

- Kellergeschoss: Zementestrich, Fliesen
- Erdgeschoss: verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Teppich, PVC, Laminat)
- Dachgeschoss: überwiegend Laminat, tlw. Fliesen
- Bäder/Sanitärräume: Fliesen

Wandbekleidungen:

- Kellerräume: Sichtmauerwerk, tlw. grob verputzt und gestrichen
- Treppenhaus: Holzpaneelle
- Wohnungen: überwiegend Holzpaneelbekleidung, tlw. Klinkerverblendung; Küche halbhoch gefliest ansonsten Holzpaneelle; Bäder raumhoch gefliest

Deckenbekleidungen:

- Keller: freiliegende Holzbalken mit Styroporplatten und Deckenpaneelen
- Wohnungen: Holzpaneelle/-kassetten, tlw. Styroporplatten im Holzdekor

Fenster/-türen:

- Keller und Nebenräume: Glasbausteine und Holzfenster mit Einfachverglasung
- Wohnungen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Sprossen und Dreh-Kippbeschlägen; im Erdgeschoss mit Rollläden aus Kunststoff
- Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung
- vereinzelt Metallfenster mit Einfachverglasung

Türen:

Hauseingangstür:

kunststoffbeschichtete Tür mit Lichtausschnitt

Innentüren:

- Keller- und Seitentüren aus Metall, Holz und Kunststoff
- Wohnungseingangs- und Innentüren: glatte und profilierte Holztüren im Landhausstil (naturbelassen, lasiert, gestrichen); Holzzargen, Drücker und Beschläge in durchschnittlicher Ausstattung
- tlw. Schiebe- oder Falttürelemente aus Holz

sanitäre Installation:

- Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz
- Wasseranschlüsse im Kellergeschoss, Waschraum und Außenzapfstelle

Sanitärräume der Wohnung im Erdgeschoss:

- Wannenbad: weiße Sanitärobjekte (Eckbadewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit wandintegriertem Spülkasten) und Armaturen in durchschnittlicher Ausführung; Fensterbelichtung/-belüftung
- Duschbad: graue Sanitärobjekte (Einbaudusche, Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkästen) und Armaturen in einfacher Ausführung; Fensterbelichtung/-belüftung

Bad der Wohnung im Dachgeschoss:

- Wannenbad: weiße Sanitärobjekte (Eckbadewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkästen) und Armaturen in einfacher Ausführung; Fensterbelichtung/-belüftung

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

#### 4.2.6 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/Grundrisse:

- die Wohnung im Erdgeschoss ist durch den gemeinsamen mittleren Gebäude- und Treppenzugang in sich nicht abgeschlossen
- durch versetzte Ebenen mit innenliegenden Stufen und schmalen Fluren bestehen keine barrierefreien Zugänge innerhalb der Wohnung im Erdgeschoss
- die Wohnung im Dachgeschoss ist über eine steile Treppe erreichbar; die Wohnung im DG verfügt (abweichend vom Plan) über keinen separaten Hauseingang
- es besteht eine nicht zeitgemäße Grundriss- und Gebäudekonzeption durch „gefangene“ Räume und Durchgangsräume

Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten<sup>14</sup>:

Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und altersentsprechenden Abnutzungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Unterhaltungsrückstände an den baulichen Anlagen augenscheinlich erkennbar:

Wohngebäude außen:

- verbrauchter Fassadenanstrich mit optischen Mängeln durch Verfärbungen, Verschmutzungen und Moosbildung; Rissbildungen und Abplatzungen im Mauerwerk und Sockelbereich der Putzfassade
- verbrauchter Schutzanstrich an Holzteilen der Eingangsüberdachung und verbrauchter Farbanstrich an Kelleraußentür
- Korrosionsschäden am schmiedeeisernen Ziergeländer der Kelleraußentreppe
- an der Kelleraußentreppe und an der Kellerwand ist das abbröckelnde Mauerwerk zu erneuern; der Kellereingang ist infolge von Wildwuchs nicht begehbar
- die ausgemauerten Fachwerke an der hinteren Gebäudefassade sind sanierungsbedürftig (Putzschäden, tlw. fehlender Putz, Rissbildungen, Hohlstellen und Abplatzungen sowie Schäden an den Mauerwerksausfachungen); unzureichender Witterungsschutz des Holzfachwerks, verbrauchter Schutzanstrich der Holzbauteile
- beschädigter Fliesenbelag (gebrochene und

<sup>14</sup> Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

gerissene Fliesen) an der Eingangstreppe

- Sanierungsbedarf am Mauerwerk der Einfriedungsmauer (abgehender Farbanstrich, Putzabplatzungen, Schäden am Mauerwerk)
- überdachter Stellplatz mit schadhafter Holzkonstruktion (Witterungs-, Fäulnisschäden, verbrauchter Schutzanstrich)
- Anbau: Tragfähigkeit des Flachdachs ist zu überprüfen

Wohngebäude innen:

- nicht ausgebauten Räume im Erdgeschoss sind fertigzustellen
- erneuerungsbedürftige Heizungsanlage

Zustand des Gebäudes:

An dem vor 1900 errichteten Gebäude wurden letztmalig in den neunziger Jahren wohn- und gebrauchswerterhöhende Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen (Dacheindeckung, Heizung, Bäder, Fenster, Boden-, Wand- und Deckenbeläge). Durch die mehr als 30 Jahre zurückliegenden Maßnahmen wird der Standard des Objekts als nicht modernisiert eingestuft. Das Gebäude verfügt über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Die Gebäude- und Grundrisskonzeption sowie der energetische Zustand entsprechen nicht aktuellen Anforderungen.

Das Wohngebäude verfügt zum Wertermittlungsstichtag über keine funktionsfähige Heizung. Die Wasserversorgung erfolgt über das Nachbargrundstück.

Neben unterlassenen Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten besteht Fertigstellungsbedarf an nicht ausgebauten Räumen im Erdgeschoss und Sanierungsbedarf am Gebäude.

Das Bewertungsgrundstück wirkt insgesamt vernachlässigt.

### 4.3 Anbau

- Anbau (Konstruktion wie Haupthaus) mit haustechnischen Anschlüssen (Strom, Wasser), Estrichboden mit Fliesen, Wandbekleidung: Holz und Fliesen, Deckenbekleidung: Holzpaneelle, Glasbausteine, Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz/-anschluss
- Flachdach mit Bitumenabdeckung (keine Tragfähigkeit als Dachterrasse gegeben)
- Gerätehaus (Holzkonstruktion)

#### 4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegeflächen befestigt mit Betonsteinpflaster/-platten
- Einfriedungsmauer mit Metalltor gestrichen, Holzzäune und Hecken
- Gartenfläche mit Aufwuchs, Baumbestand, Pflanzbeeten
- überdachter Kfz-Stellplatz (Holzkonstruktion)

#### 4.5 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das Wohnhaus befindet sich auf einem Hinterliegergrundstück. Durch die Lage in zweiter Reihe fehlt dem Grundstück die unmittelbare Anbindung an die öffentliche Straße. Es besteht ein Notwegerecht über das Vordergrundstück. Die beanspruchte Wegefläche ist vom Begünstigten zu unterhalten.

Für eine nachhaltige Nutzung und zur Erfüllung eines zeitgemäßen Wohnstandards sind am Gebäudebestand Sanierungs-, Erneuerungs- und Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich.

Wohnhäuser mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Für derartige Objekte wird eine ausreichend vorhandene Nachfrage unterstellt. Hemmnisse in der Veräußerbarkeit können durch die eingeschränkte Erschließungssituation des Grundstücks bestehen. Unter Berücksichtigung der Nachfragesituation im Teilmarkt für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wird die Marktgängigkeit als noch gegeben eingeschätzt.

Für den Teilmarkt der „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ wurde im Auswertungszeitraum 2024 in der betreffenden Baujahresklasse des Bewertungsobjekts ein niedrigeres Preisniveau und ein Anstieg der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr registriert<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

## 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 fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Mattenburg 27, 44869 Bochum

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höntrop	575	5	Höntrop	9	29	557 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 ermittelt.

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV).

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor<sup>16</sup>:

<sup>16</sup> § 7 ImmoWertV

- 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (z. B. auf €/m<sup>2</sup> 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 Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 5.3 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 ermitteln<sup>17</sup>.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen<sup>18</sup>.

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 definierterem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die lediglich ein Bodenrichtwert für gewerblich genutzte Grundstücke ausgewiesen ist. Unter Berücksichtigung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Wohnhausgrundstück wird der nächstgelegene Bodenrichtwert für die Nutzungsart „Wohnen“ herangezogen.

Der nächstgelegene Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Bodenrichtwertnummer	283
Bodenrichtwert	440 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	26.05.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	1
Grundstückstiefe	ca. 19 m
Grundstücksfläche	557 m <sup>2</sup>

<sup>17</sup> § 14 (1) ImmoWertV

<sup>18</sup> § 14 (2) ImmoWertV

## Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

### I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	440,00 €/m <sup>2</sup>
--	---	-------------------------

### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	26.05.2025	× 1,00

### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

abgabenfreier Bodenrichtwert	=	440,00 €/m <sup>2</sup>	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Grundstückstiefe	bis 35 m	ca. 19 m	× 1,00
Grundstücksgröße	ab 300 m <sup>2</sup>	557 m <sup>2</sup>	× 1,00
<b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 440,00 €/m<sup>2</sup></b>

### IV. Ermittlung des Bodenwerts

angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	440,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	557 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>245.080,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025 insgesamt rd. **245.080 €**.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	832,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Nutzungsgruppe: EFH/ZFH		
Anbauweise: freistehend		
Gebäudemix: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG und KG, EG, ausgebautes DG		
Gebäudestandard: 2,4 (einfach bis mittel)		
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	356,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	5.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	301.192,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 26.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	563.831,42 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	563.831,42 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		81,25 %
• Faktor	x	0,1875
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	105.718,39 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	105.718,39 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+ 10.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 115.718,39 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 245.080,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 360.798,39 €
<b>Sachwertfaktor</b>	x 0,99
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 357.190,40 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 71.500,00 €
<b>Sachwert</b>	= 285.690,40 €
	rd. 286.000,00 €

## 5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt in dem Modell, welches der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** (gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV) verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>19</sup>**

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)<sup>20</sup>.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Zuschlag für Anbau (Zeitwert)	1.000,00 €
- Zuschlag für überdachten Carport	500,00 €
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. 4.2.6)	-20.000,00 €
- Abschlag für fehlende Fertigstellung und fehlende Heizung	-43.000,00 €
- Abschlag für einschränkte Erschließung, Notwegerente	-10.000,00 €
Summe	<b>-71.500,00 €</b>

<sup>19</sup> gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

<sup>20</sup> Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kosten-ermittlung 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 zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus. Der Abschlag berücksichtigt keine Modernisierung und erfolgt unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

## 5.5 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts

Bei Immobilienrichtwerten handelt es sich um Vergleichswertfaktoren i. S. d. § Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie werden aus Kaufpreisen nach § 195 BauGB abgeleitet und bilden durchschnittliche Lagewerte mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt), bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>) ohne Anrechnung von Garagen und/oder Stellplätzen.

Der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, unterteilt in die Gebäudearten freistehende EFH/ZFH, Doppelhaushälften/Reihenmittel- und Reihenendhäuser, abgeleitet.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks weist der Immobilienrichtwert folgende Merkmale auf:

Gemeinde	Bochum
Immobilienrichtwertnummer	20283
Immobilienrichtwert	2.540 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Teilmärkt	Ein-/Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus
Baujahr	1965
Wohnfläche	151 - 175 m <sup>2</sup>
Modernisierungstyp	baujährtypisch (nicht modernisiert)
Keller	vorhanden
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksgröße	601 - 800 m <sup>2</sup>

### 5.5.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohnhausgrundstück auf Basis des angegebenen Immobilienrichtwerts für die betreffende Gebäudeart und nächstgelegene Wohnlage ermittelt. Vom Immobilienrichtwert abweichende Grundstücks- und Gebäudemerkmale werden nach den vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflüsse auf die Wertfindung werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 2.540,00 €/m <sup>2</sup>
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	26.05.2025	× 1,00
Baujahr	1965	vor 1900	× 0,85

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	151 – 175	211	×	0,89
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	601 – 800	557	×	0,96
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	baujahrtypisch	×	1,00
Gebäudestandard	mittel	einfach/mittel	×	0,95
Keller	vorhanden	vorhanden	×	1,00
Gebäudeart	EFH	ZFH	×	0,94
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>				= <b>1.647,27 €/m<sup>2</sup></b> rd. <b>1.647,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.5.2 Vergleichswert

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger relativer Vergleichswert	1.647,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	×
vorläufiger Vergleichswert	= 347.517,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
- Zuschlag für Anbau (Zeitwert)	+ 1.000,00 €
- Zuschlag für überdachten Carport	+ 500,00 €
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten	- 20.000,00 €
- Abschlag für fehlende Fertigstellung und fehlende Heizung	- 43.000,00 €
- Abschlag für einschränkte Erschließung, Notwegerente	- 10.000,00 €
<b>angepasster Vergleichswert</b>	= <b>276.017,00 €</b> rd. <b>276.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 mit rd. **276.000 €** ermittelt.

## 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig zur Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **286.000 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **276.000 €** ermittelt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** und der zur Verfügung stehenden Daten (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Für die Vergleichswertermittlung stand ein Immobilienrichtwert mit entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Da das Bewertungsobjekt hinsichtlich der Gebäudeausführung und Beschaffenheitsmerkmale von den üblichen Vergleichswertobjekten tlw. abweicht, wird dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,50 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit  
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** = **1,00** und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,50**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[286.000 \text{ €} \times 1,00 + 276.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{283.000 \text{ €}}}.$

## 5.7 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Mattenburg 27, 44869 Bochum

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höntrop	575	5	Höntrop	9	29	557 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 mit rd.

**283.000 €**

**in Worten: zweihundertdreundachtzigtausend 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**



**Foto Nr. 2 – Giebelansicht**



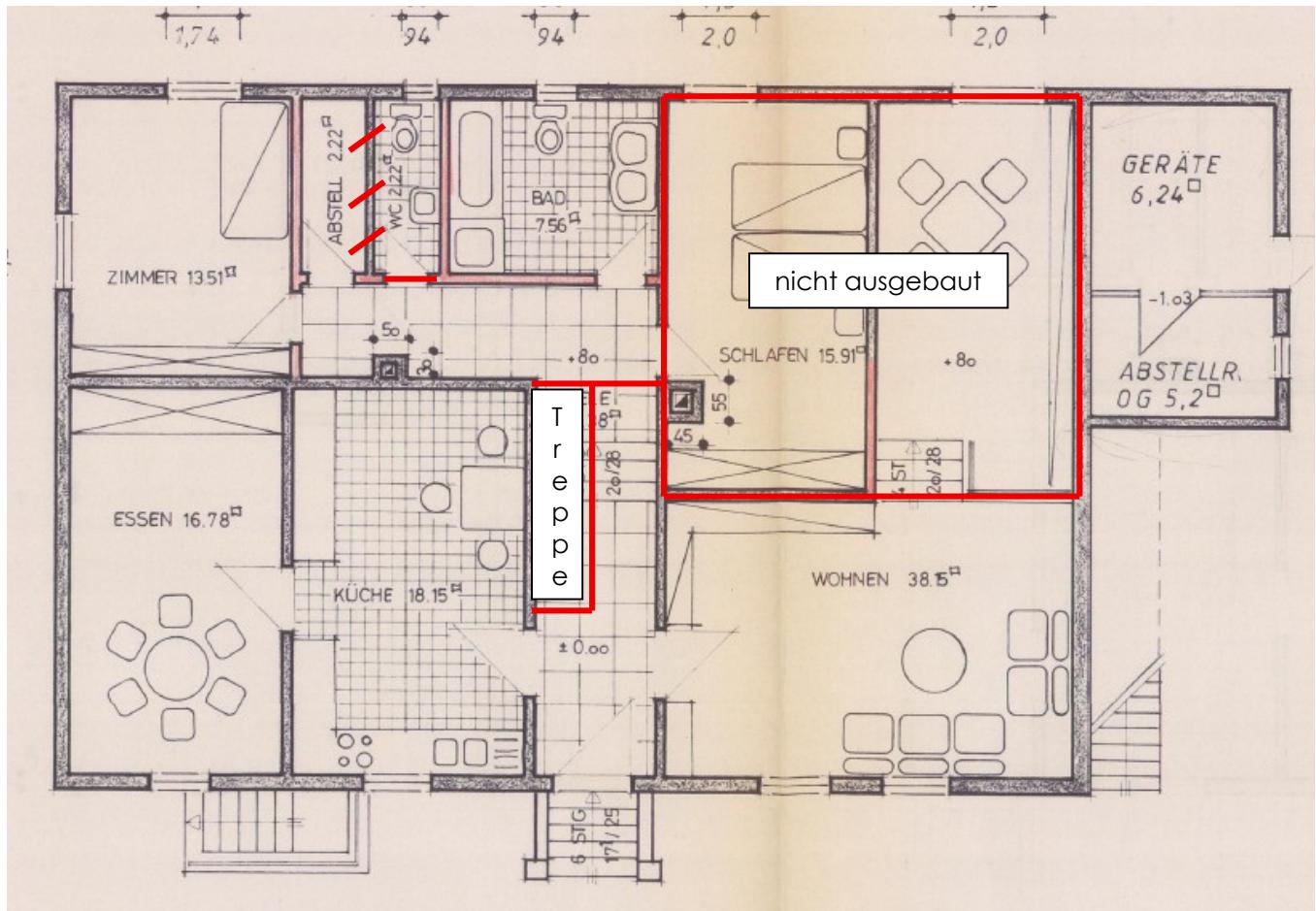
**Foto Nr. 3 – Gebäuderückansicht**



**Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich**

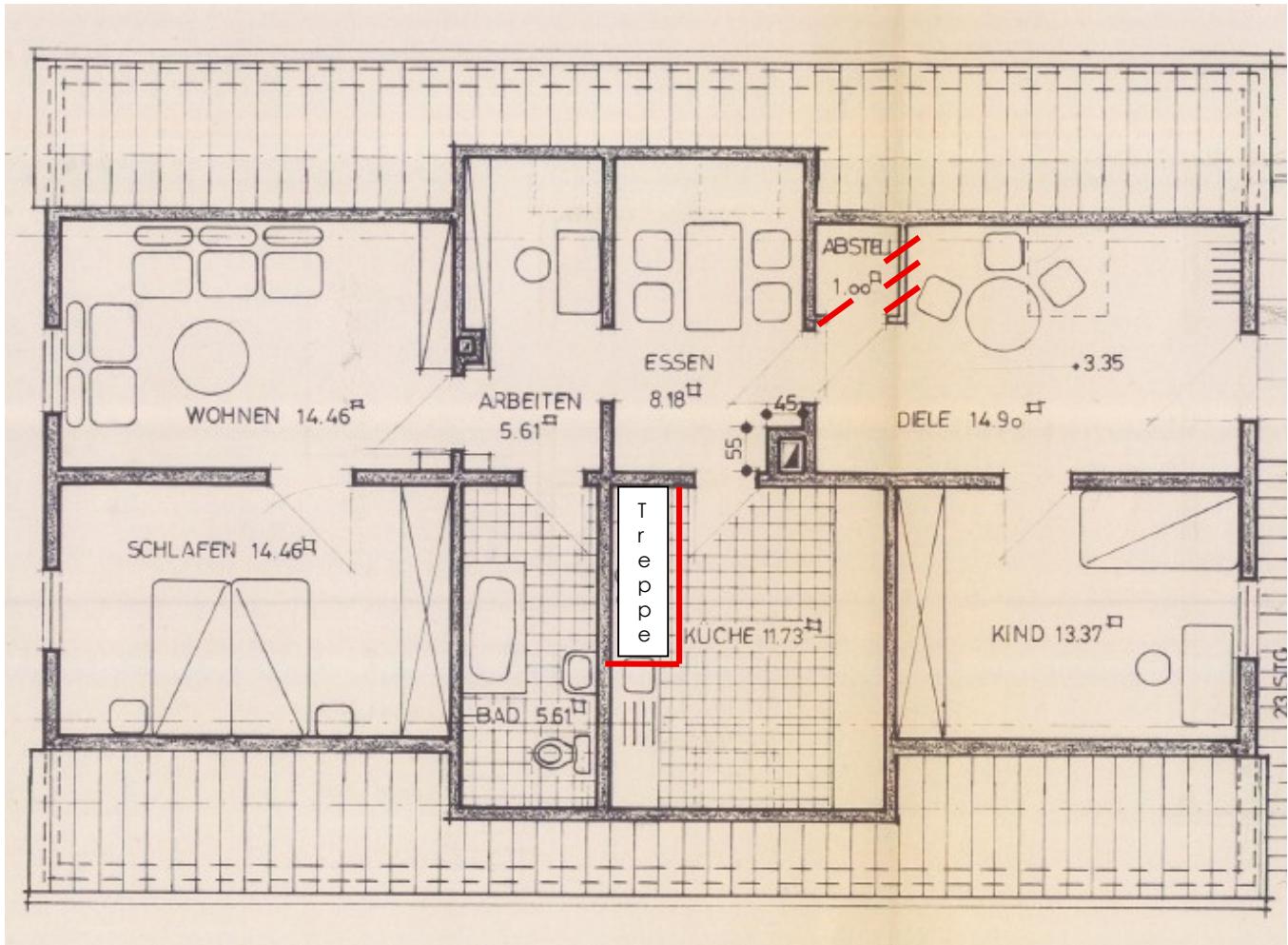


### Grundriss Erdgeschoss



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Es bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan (rot markiert). Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

### Grundriss Dachgeschoss



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Es bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan (rot markiert). Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigefügten 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 hafte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeit wiedergeben. Insbesondere hafte 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.