



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

06.08.2025

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer:	48 K 58/24
Für die Liegenschaft:	Ederstraße 24 in 44807 Bochum
Art der Liegenschaft:	Freistehendes Einfamilienhaus und Garage
Verkehrswert:	309.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	12
5.1. Ausführung und Ausstattung	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	15
6. Verkehrswertermittlung	16
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2. Bodenwertermittlung	17
6.3. Sachwertermittlung	18
6.4. Vergleichswertermittlung	20
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
7. Verkehrswert	23
8. Anlagen	25
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	25
Anlage 2 – Massenberechnungen	26
Anlage 3 – Bauzeichnungen	28
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg	32
Anlage 5 – Fotodokumentation	33

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 22.04.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Grumme Blatt 965 eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Grumme, Flur 4, Flurstück 420, Gebäude- und Freifläche, Ederstraße 24,

in 44807 Bochum erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 03.07.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Freistehendes Einfamilienhaus und Garage
Ederstraße 24
44807 Bochum

Bodenwert: rd. 245.000,00 € Grundstücksgröße: 629 m²

Baujahr: ca. 1963 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 316.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 318.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abbruch- und Entsorgungskosten Wintergarten -1.000,00 €

Räumungs- und Entsorgungskosten Einfamilienhaus -2.500,00 €

Pauschale Wertminderung Feuchteschäden Kellergeschoss -5.000,00 €

Verkehrswert: 309.000,00 € Wertermittlungstichtag: 03.07.2025

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 05.05.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 06.05.2025

Anliegerbescheinigung der Stadt Bochum vom 07.05.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.05.2025

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum Blatt 965 vom 05.11.2024

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.05.2025

Ortsbesichtigung: 03.07.2025

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 Grumme
Flur 4
Flurstück 420

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, Grenzverlauf leicht unregelmäßig

Grundstücksfläche: 629 m²

Topografie: Weitestgehend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Ederstraße 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 und Fernwärme
Grundstücksgrenzen:	Die zugehörige Garage ist an der östlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet, auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ebenfalls ein grenzständig errichtetes Nebengebäude.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, für das Grundstück liegen der Unteren Bodenschutzbehörde zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.</p> <p>In der Luftbildauswertung ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung (ehem. „Rottmannshof“ aus dem Jahr 1907) zu erkennen. In diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sein.</p> <p>Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können im gesamten Stadtgebiet bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, vgl. dazu auch Anlage 4.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über mehreren Bergwerksfeldern. In den dort vorliegenden Unterlagen ist in diesem Bereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. 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.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Grumme Blatt 965

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum ist das Bewertungsgrundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrecht-
liche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde die Bauakte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.
Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1961 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage erteilt.
1963 erfolgte die Gebrauchsabnahme.

Eine Baugenehmigung für den giebelseitig an das Einfamilienhaus angebauten Wintergarten liegt in der Bauakte nicht vor.

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 freistehendes Einfamilienhaus und eine giebelseitig angebaute Garage.

Die Liegenschaft war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet und unbewohnt.

Art des Gebäudes: 2-geschossiges, freistehendes Einfamilienhaus
Pulldach
teilunterkellert

Baujahr: Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Gebrauchsabnahme 1963

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Fassade teilweise mit Schieferverkleidung, teilweise mit Verputz und Anstrich

Innenwände: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen überwiegend massiv

Geschossdecken: Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag Stahlbeton

Dach:

Dachform: Pulldach

Dachkonstruktion: Balkenlage mit Vollschalung

Dacheindeckung: Soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar Schweißbahn

Treppe:	Zum Kellergeschoss massiv, Belag aus Betonwerkstein Zum Obergeschoss ebenfalls massiv mit Textilbelag
Ausbau:	
Kellergeschoss:	Flur, 2 Abstellräume, Waschküche, Trockenraum, Abstell- und Lagerraum
Böden:	Mit Zementestrich, beschichtet
Wände:	Teilweise Fugenglattstrich, teilweise Kalkzementputz
Decken:	Unbehandelt
Erdgeschoss:	Diele, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer, Wintergarten, Küche, Abstellraum und Flur
Böden:	Wohn-/Esszimmer mit Parkettboden, Wintergarten mit Fliesenbelag, Küche mit Kunststoffbelag, übrige Räume mit Textilbelag
Wände:	Gäste-WC umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag Küche halbhoch mit Wandfliesenbelag im Bereich der Installationswand Übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert
Decken:	Wohn-/Esszimmer mit Paneelbekleidung, ansonsten Verputz und Anstrich
Türen:	Hauseingangstür mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, Lichtausschnitte Innentüren als Holzwerkstofftüren, Holzzargen
Fenster:	Gäste-WC mit Einzel-Glasbausteinen, ansonsten Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Essbereich zur Giebelseite als Festverglasung, teilweise mit Rolläden, elektrisch betrieben
Obergeschoss:	Flur, 3 Schlafräume, Bad, WC-Raum
Böden:	Bad mit Mosaikfliesen, ansonsten Textilbelag
Wände:	Bad umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch WC-Raum umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag Übrige Wandflächen teilweise verputzt und gestrichen, überwiegend verputzt und tapeziert
Decken:	Bad mit Paneelbekleidung, Einbauleuchten, ansonsten mit Verputz und Anstrich
Türen:	Holzwerkstofftüren, Holzzargen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Installationen:	
Heizung:	Über Fernwärme, Übergabestation im Kellergeschoss Teilweise Plattenheizkörper, überwiegend Rippenheizkörper
Elektro:	Einfache Ausstattung
Sanitär:	Gäste-WC Erdgeschoss mit Stand-WC und Druckspüler, Handwaschbecken, ohne Warmwasserversorgung Bad Obergeschoss mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Doppelwaschbecken WC-Raum Obergeschoss mit Stand-WC und Druckspüler, ohne Waschbecken Warmwasseraufbereitung Bad über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer, in der Küche über Untertischgerät
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Kamin im Wohnraum mit offener Brennkammer
Besondere Bauteile:	Keine
Nebengebäude:	Garage in massiver Bauweise Pulldach Schwingtor aus Stahlblech
Außenanlagen:	Hauszuwegung bzw. Garagenzufahrt gepflastert Vorgartenfläche mit Rasenbewuchs, Gehölzbestand, Pflanzbeet mit Solitärgehölzen Rückseitige Gartenfläche ebenfalls mit Rasenbewuchs, Gehölzbestand

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Untersuchungen zu Baumängeln und Bauschäden sowie zur Standsicherheit, den Befall durch Schädlinge oder Schadstoffe in der Bausubstanz können ausschließlich von Fachgutachtern mit besonderer Sachkunde und Erfahrung in diesen Sachgebieten vorgenommen werden. Außergewöhnliche wertbeeinflussende Umstände bzgl. der vorgenannten Merkmale waren zur Ortsbesichtigung nicht bekannt und augenscheinlich während der Ortsbesichtigung auch nicht wahrnehmbar.

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Im Kellergeschoss sind im Bereich von Wand- und Deckenflächen umfangreiche Feuchteschäden, teilweise auch mit Putzabplatzungen vorhanden, im Bereich der Decke teilweise auch Risschäden, in deren Bereich ebenfalls Feuchtigkeit festgestellt wurde, vgl. auch Anlage 5. An dem Bodenbelag im Kellergeschoss sind ebenfalls Feuchteanzeigen vorhanden.

Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr, gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden Modernisierungen bisher in geringfügigem Rahmen im Zuge der üblichen Instandhaltung vorgenommen:

- ca. 1980 Fenster überwiegend erneuert

Die Elektrounterverteilung wurde ebenfalls bereits erneuert, ansonsten entspricht die Ausstattung weitestgehend dem Baujahr.

Im gesamten Haus sind noch Möbel und Hausrat vorhanden.

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 Grundstückswertermittlung 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, 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

390,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	– Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschosszahl	– II
Grundstückstiefe	– 35 m
ebf	– erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstückstiefe von 35 m angegeben, das Bewertungsgrundstück hat eine Tiefe von rd. 40 m. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Umrechnungsfaktoren ausgewiesen, die jedoch lediglich bei einer stark abweichenden Grundstücksfläche zur Anwendung kommen. Da in der Richtwertzone entsprechende Grundstücksgrößen und -tiefen üblich sind, wird eine Anpassung nicht vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	629 m ²
Bodenrichtwert	390,00 €/m ²

Bodenwert 245.310,00 € rd. **245.000,00 €**

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. Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Einfamilienhaus ca. 1963 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters und anhand des Modernisierungszustands auf 20 Jahre geschätzt.

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

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	205 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 1.13		
Gebäudestandardkennzahl 2,4	785,00 €/m ²	
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex	1,886	
Herstellungswert		303.504,55 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer: 20 Jahre	0,25	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		75.876,14 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes		+ 3.793,81 €
Bodenwert		+ <u>245.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	324.669,94 €	rd. 325.000,00 €

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 dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 390,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich demnach um eine mittlere Lage. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 320.000,00 € in mittlerer Lage ist demnach ein Sachwertfaktor von 1,02 ausgewiesen, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 360.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,01.

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

Das zu bewertende Einfamilienhaus liegt in ruhiger Wohnlage, die Umgebungsbebauung ist geprägt von 2-geschossigen Einfamilienhäusern und 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Das Grundstück hat eine Ausrichtung nach Norden.

Das Einfamilienhaus liegt auf der rückseitigen Grundstücksfläche, es ist eine vergleichsweise große Vorgartenfläche vorhanden, die nach Süden ausgerichtet ist. Die Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück ist nach sachverständiger Einschätzung damit ungünstig.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von rd. 123 m², es sind drei Schlafräume vorhanden. Das Gebäude wurde ca. 1963 errichtet, umfassende Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt, der Ausstattungsstandard und auch der energetische Zustand entsprechen weitestgehend

dem Baujahr. Gemäß aktueller Marktlage werden für Einfamilienhäuser mit Modernisierungsbedarf in ungünstigem energetischen Zustand deutlich geringere Kaufpreise erzielt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Sachwertfaktor auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses geschätzt auf 0,95.

Zum Bewertungsumfang zugehörig ist die auf dem Grundstück vorhandene Garage, der Zeitwert wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters geschätzt auf 7.500,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wird auf dieser Grundlage wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Sachwert		325.000,00 €	
Sachwertfaktor	0,95	308.750,00 €	
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt	Garage	<u>7.500,00 €</u>	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		316.250,00 €	rd. <u>316.000,00 €</u>

6.4. Vergleichswertermittlung

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

Die Liegenschaft Ederstraße 24 liegt in einer Zone mit einem ausgewiesenen Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 2.370,00 €/m² Wohnfläche.

Das typische Vergleichsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, das 1965 errichtet wurde und eine Wohnfläche zwischen 151 m² und 175 m² aufweist. Der Gebäudestandard ist mittel, ein Keller ist vorhanden, die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt zwischen 601 m² und 800 m².

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

Haustyp

Das Bewertungsobjekt stimmt mit dem typischen Richtwertobjekt, freistehendes Einfamilienhaus, überein, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,00.

Baujahr – Gebäudealter

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1965 angegeben. Nach den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes erfolgte die Gebrauchsabnahme für das zu bewertende Einfamilienhaus 1963. Wegen der geringen Differenz wird eine Anpassung nicht vorgenommen.

Grundstücksgröße

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksgröße von 601 m² bis 800 m² angegeben. Das zu bewertende Einfamilienhaus hat eine Grundstücksfläche von 629 m², gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist eine Anpassung hier nicht erforderlich.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 151 m² bis 175 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 123 m². Dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,12 ausgewiesen.

Modernisierungstyp

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1963 errichtet, Modernisierungen wurden bisher lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt. Das Einfamilienhaus ist weitestgehend noch im Zustand gemäß Baujahr, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,00 ausgewiesen.

Gebäudestandard

Auf der Grundlage der Vorgaben des Gutachterausschusses wurde ein einfacher bis mittlerer Gebäudestandard ermittelt, dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,95 angenommen.

Keller

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist ebenfalls unterkellert, Umrechnungsfaktor 1,0.

Für die zum Bewertungsobjekt zugehörige Garage wird der Zeitwert geschätzt auf 7.500,00 €.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten.

Vergleichswernermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche rd. 123 m²

Immobilienrichtwert 2.370,00 €/m²

Zu- bzw. Abschläge:

Haustyp	Einfamilienhaus, freistehend	1,00
Baujahr	1963	1,00
Grundstücksfläche	629 m ²	1,00
Wohnfläche	123 m ²	1,12
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	1,00
Gebäudestandard	einfach bis mittel	0,95
Keller	vorhanden	1,00

2.521,68 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 310.166,64 €

Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt Garage 7.500,00 €

Vorläufiger Vergleichswert 317.666,64 € rd. **318.000,00 €**

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der westlich angebaute Wintergarten ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Die erforderliche Abstandsfläche zu dem westlich gelegenen Grundstück wird nicht eingehalten, für die Wertermittlung wird deshalb angenommen, dass ein Abbruch erforderlich wird. Die Kosten für Abbruch und Entsorgung können innerhalb eines Verkehrswertgutachtens nicht geschätzt werden, der Kostenaufwand wird deshalb über eine pauschale Wertminderung berücksichtigt, hier in Höhe von **1.000,00 €**.

Wie bereits ausgeführt sind in dem Einfamilienhaus noch Möbel und Hausrat vorhanden, es besteht ein Räumungs- und Entsorgungsbedarf. Dazu wird eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **2.500,00 €** vorgenommen.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. wurden im Kellergeschoss des Hauses Feuchte- und Risschäden sowie Verfärbungen festgestellt. Die Ursache konnte im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden. Zur Ortsbesichtigung wurden Unterlagen vorgelegt, aus denen hervorgeht, dass bereits kurz nach Fertigstellung des Hauses Mängel aufgetreten sind, u. a. Risse in den Decken, Risse im Kellermauerwerk und Feuchtigkeit im Kellergeschoss. Aus diesen Unterlagen geht ebenfalls hervor, dass dazu entsprechende Nachbesserungsarbeiten vorgenommen wurden. Im Rahmen der Gutachtenerstellung und der Ortsbesichtigung kann nicht geklärt werden, inwieweit das vorgefundene Schadensbild im Kellergeschoss damit im Zusammenhang steht. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Feuchteschäden im Kellergeschoss von älteren Gebäuden typisch sind, in dem zu bewertenden Einfamilienhaus sind nach sachverständiger Einschätzung jedoch erhöhte Feuchtwerte festzustellen. Zur Berücksichtigung erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €**.

7. Verkehrswert

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

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

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktconformität 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. 316.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 318.000,00 €.

Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden, die Ableitung des Immobilienrichtwertes zur Ermittlung des Vergleichswertes erfolgte jedoch aus Kaufpreisen aus der unmittelbaren Umgebung, die Ableitung des Verkehrswertes wird deshalb wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	316.000,00 € x 20%	=	63.200,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	318.000,00 € x 80%	=	<u>254.400,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert			317.600,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abbruch- und Entsorgungskosten Wintergarten	pauschale Wertminderung	-1.000,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten	pauschale Wertminderung	-2.500,00 €
Pauschale Wertminderung Feuchteschäden Kellergeschoss		<u>-5.000,00 €</u>

Verkehrswert 309.100,00 € rd. **309.000,00 €**

Der aus den gewichteten Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück

Ederstraße 24 in 44807 Bochum

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 965	Grumme	4	420

wird zum Wertermittlungstichtag 03.07.2025 geschätzt auf rd.

309.000,00 €

in Worten: Dreihundertneuntausend 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, 06.08.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. 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
Fassung vom 01.03.2006 |
| (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
SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Bekanntmachung vom 05.09.2012 |
| (9) WoFIV | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - Wohnflächen-
verordnung, Fassung vom 25.11.2003 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Flur	1,76 m	x	2,135 m	=	3,76 m ²	
	+	0,50 m	x	1,30 m	=	<u>0,65 m²</u> = 4,41 m ²
Diele	2,56 m	x	2,76 m	=	7,07 m ²	
	-	0,30 m	x	1,15 m	=	0,35 m ²
	+	0,76 m	x	1,125 m	=	<u>0,86 m²</u> = 7,58 m ²
WC	1,385 m	x	1,01 m		=	1,40 m ²
Küche	3,635 m	x	2,76 m	=	10,03 m ²	
	+	1,25 m	x	0,885 m	=	<u>1,11 m²</u> = 11,14 m ²
Abst	0,76 m	x	0,76 m		=	0,58 m ²
Essen	3,135 m	x	3,885 m	=	12,18 m ²	
	+	0,24 m	x	1,51 m	=	0,36 m ²
	+	0,24 m	x	1,60 m	=	<u>0,38 m²</u> = 12,93 m ²
Wohnen	3,76 m	x	7,76 m	=	29,18 m ²	
	+	0,50 m	x	3,885 m	=	<u>1,94 m²</u> = <u>31,12 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt						<u>69,14 m²</u>

Obergeschoss

Flur	1,135 m	x	2,385 m	=	2,71 m ²	
	+	1,385 m	x	1,25 m	=	<u>1,73 m²</u> = 4,44 m ²
Bad	2,385 m	x	2,76 m		=	6,58 m ²
WC	1,135 m	x	1,26 m		=	1,43 m ²
Kind 1	3,76 m	x	3,76 m		=	14,14 m ²
Kind 2	3,135 m	x	2,635 m	=	8,26 m ²	
	+	2,135 m	x	1,25 m	=	<u>2,67 m²</u> = 10,93 m ²
Eltern	4,26 m	x	3,885 m	=	16,55 m ²	
	-	0,375 m	x	1,25 m	=	<u>0,47 m²</u> = <u>16,08 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss gesamt						<u>53,60 m²</u>

Zusammenstellung der WohnflächenErdgeschoss = 69,14 m²Obergeschoss = 53,60 m²**Wohnfläche gesamt** 122,74 m²**Berechnung der Bruttogrundfläche**

Kellergeschoss	6,675 m	x	6,735 m	=	44,96 m ²	
	- 0,50 m	x	2,98 m	=	1,49 m ²	
	+ 4,175 m	x	1,625 m	=	<u>6,78 m²</u>	= 50,25 m ²

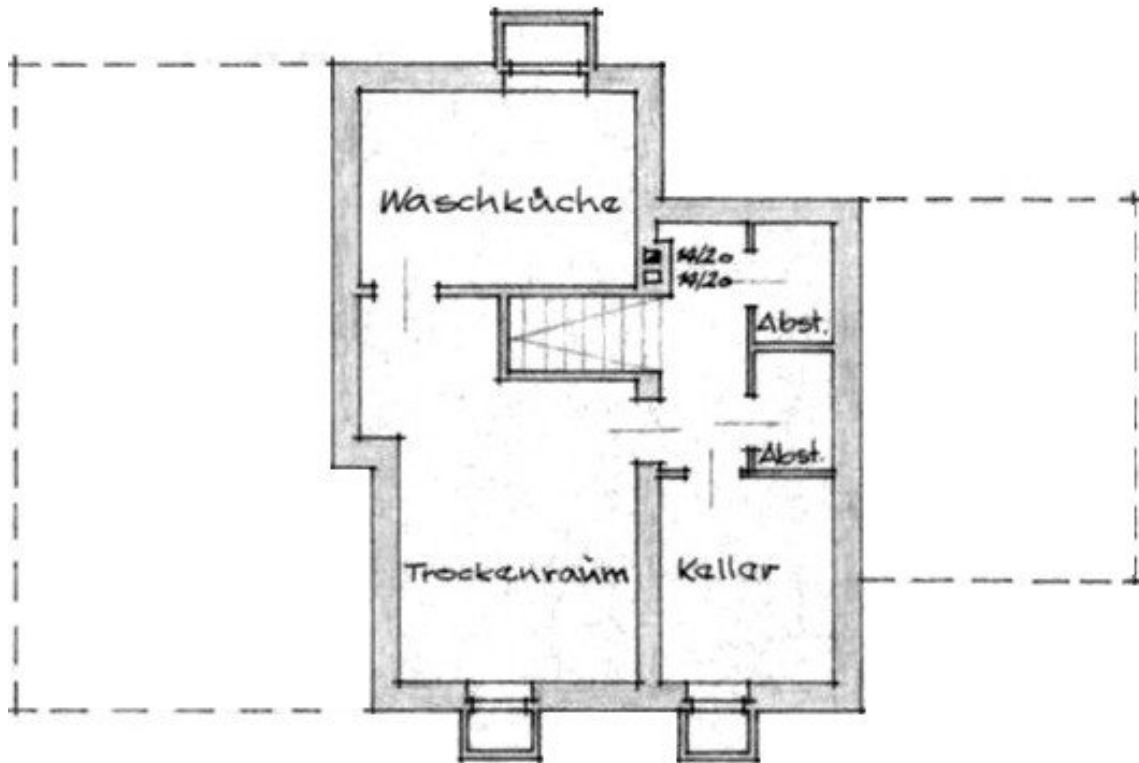
Erdgeschoss	8,235 m	x	8,36 m	=	68,84 m ²	
	+ 2,50 m	x	6,735 m	=	<u>16,84 m²</u>	= 85,68 m ²

Obergeschoss	8,235 m	x	8,36 m	=	<u>68,84 m²</u>	
--------------	---------	---	--------	---	----------------------------	--

Bruttogrundfläche gesamt 204,78 m²

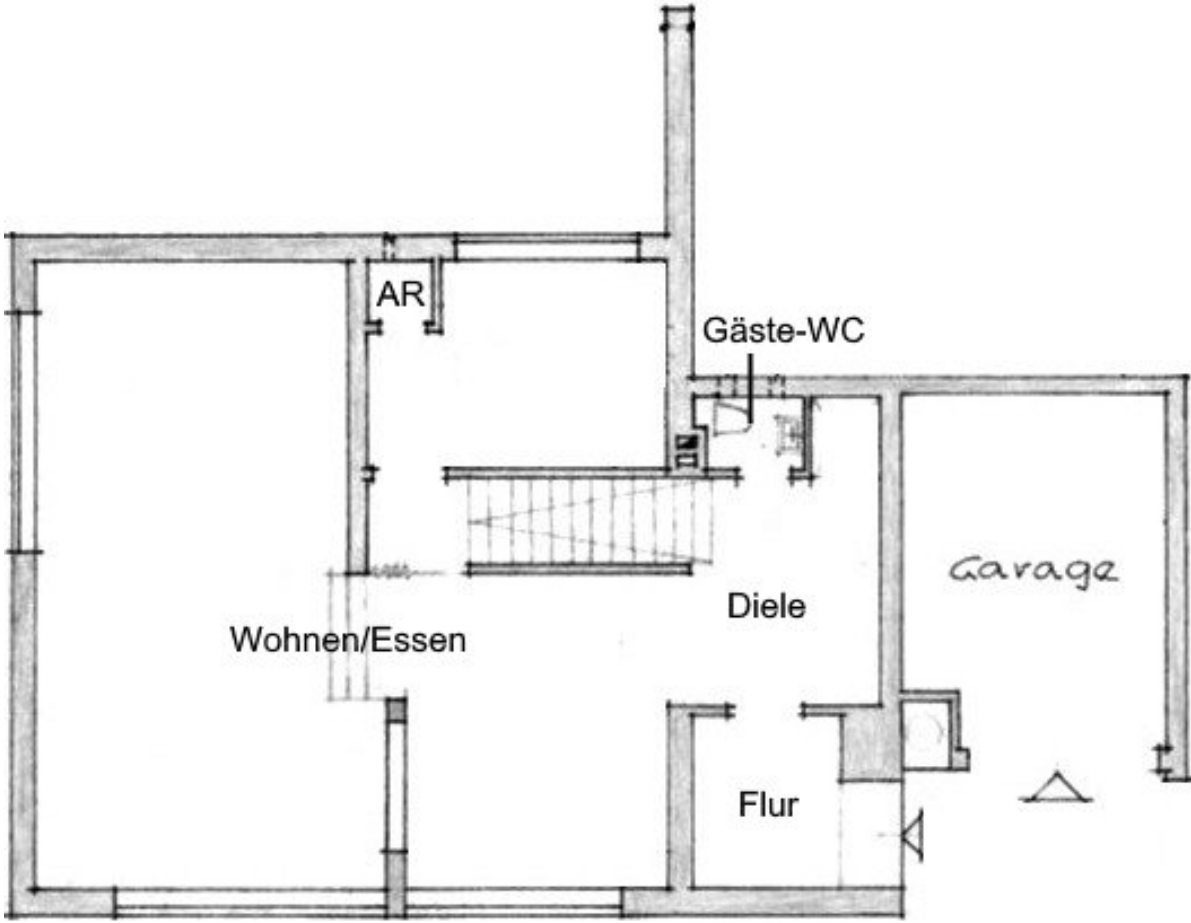
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



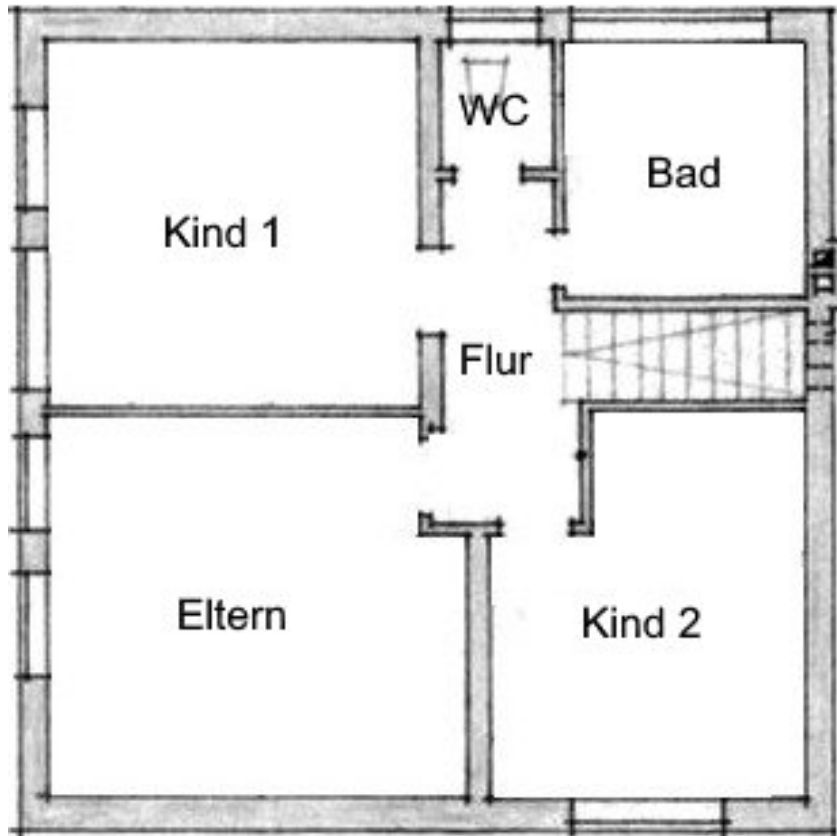
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



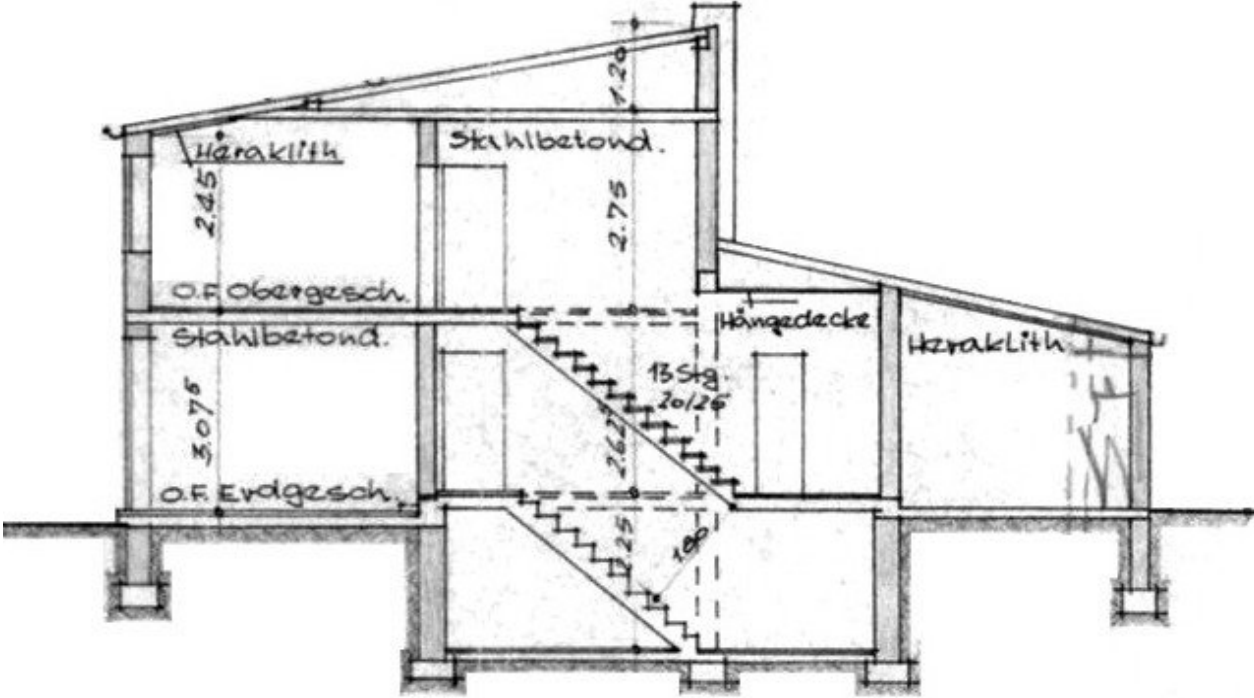
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



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



Vorderansicht



Ansicht von der Gartenseite



Seitenansicht mit Wintergarten, bauordnungsrechtlich nicht genehmigt, vgl. Ziffer 4.4.



Flur mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Abstellraum



Kellerraum mit Fernwärmeübergabestation



Risschaden Kellerdecke



Kellerraum



Kellerraum mit Feuchteanzeigen Boden- und Wandfläche



Elektronterverteilung



Zugangstür Erdgeschoss



Gäste-WC



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin und Zugangstür zum Wintergarten



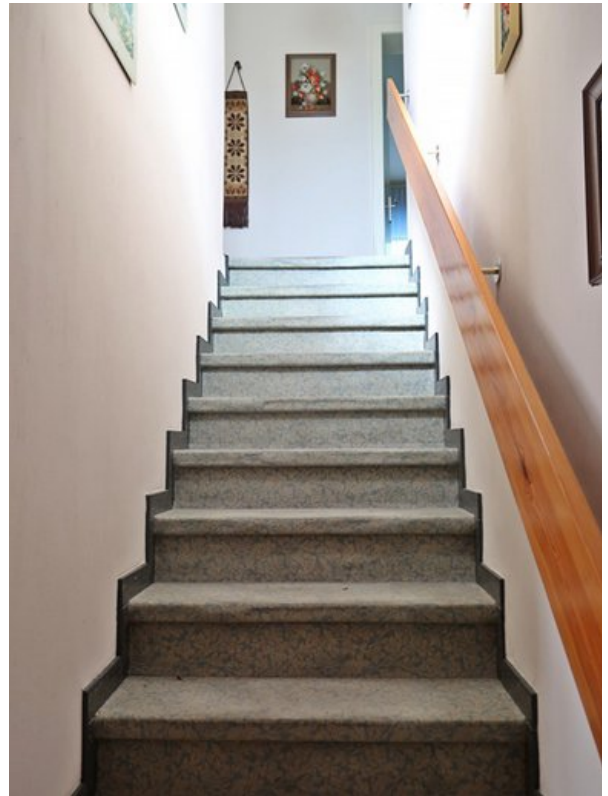
Küche



Küche



Wintergarten, nicht genehmigt
und nicht genehmigungsfähig



Treppe zum Obergeschoss



Obergeschoss: Flur



WC-Raum



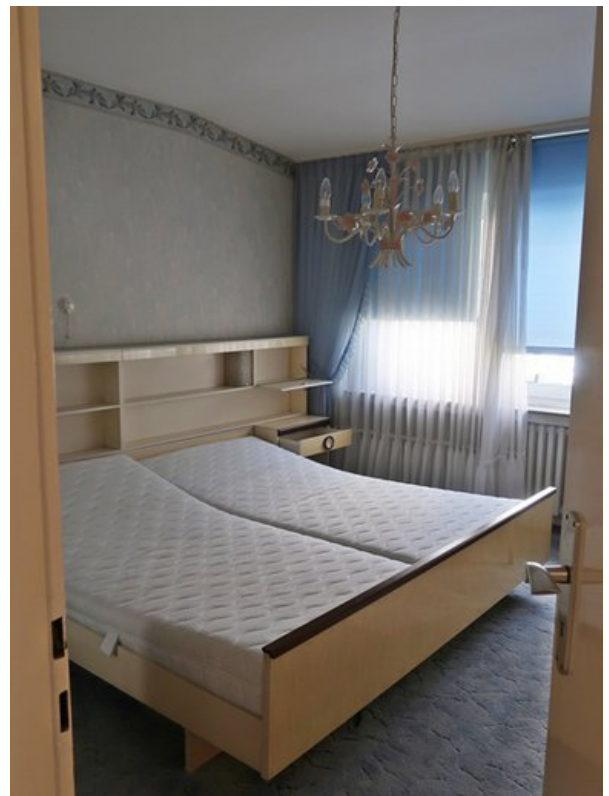
Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Schlafrum



Schlafrum



Schlafraum



Garage



Gartenfläche an der westlichen Grundstücksgrenze, angrenzend der Wintergarten



Rückseitig gelegene Gartenfläche