



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

18.06.2025

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

Gutachten

**zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch
des 9.496/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Linden, Flur 3,
Flurstück 172, Gebäude- und Freifläche Murmannsfeld 1, 3, Brannenweg 17, 19
in 44879 Bochum
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links des Hauses
Murmannsfeld 3 gelegenen Wohnung lfd. Nr. 4 des Aufteilungsplans**



Geschäftsnummer:	48 K 61/24
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	235.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung	13
5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Vergleichswertermittlung	20
6.4. Ertragswertermittlung	22
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7. Verkehrswert	26
8. Anlagen	28
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	28
Anlage 2 – Massenberechnung	29
Anlage 3 – Bauzeichnungen	30
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg	32
Anlage 5 – Fotodokumentation	33

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 20.01.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Bochum-Linden mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Linden Blatt 585

9.496/100.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Linden, Flur 3, Flurstück 172, Gebäude und Freifläche, Murmannsfeld 1, 3, Brandenweg 17, 19,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links des Hauses Murmannsfeld 3 gelegenen Wohnung lfd. Nr. 4 des Aufteilungsplans,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 03.06.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

Gemäß Grundbuch:

9.496/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Linden, Flur 3, Flurstück 172, Gebäude und Freifläche, Murmannsfeld 1, 3,
Brannenweg 17, 19,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links des Hauses Murmannsfeld 3 gelegenen Wohnung lfd. Nr. 4 des Aufteilungsplans.

Grundstücksfläche gesamt: 2.262 m² Bodenwert anteilig: 84.000,00 €

Stellplatz/Garage: ./.

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	105 m ²	756,00 €	. / .

Baujahr: ca. 1969 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 1,0%

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 430,00 €
Instandhaltung: rd. 1.500,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 180,00 €

Jahresrohertrag: rd. 9.000,00 € Jahresreinertrag: rd. 7.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: rd. 267.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: rd. 265.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Instandsetzungsbedarf -25.000,00 €
Räumungs- und Entsorgungsbedarf -6.000,00 €
Erschließungsbeitragspflicht Brannenweg -250,00 €

Verkehrswert: 235.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 03.06.2025

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 23.01.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.02.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 23.01.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
24.01.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Linden Blatt 585
vom 31.10.2024

Teilungserklärung vom 06.12.1968 und Änderung zur Teilungserklä-
rung vom 26.02.1969

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 10.02.2025

Ortsbesichtigung: 03.06.2025

Hinweis: Zum Ortstermin war lediglich das Gemeinschaftseigentum des Mehr-
familienhauses Murmannsfeld 3 zugänglich.
Der Heizungsraum mit Gasheizkessel für die gesamte Anlage mit
Standort im Haus Brannenweg 19 war nicht zugänglich.
Ebenfalls nicht zugänglich waren die beiden zu dem Wohnungseigen-
tum zugehörigen Kellerräume im Kellergeschoss.
In der Wohnung waren ebenfalls einige Räume nicht zugänglich, Ab-
stellraum, im Teilungsplan als WC bezeichnet, und Wohnraum.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Linden.

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

Ort und	Stadt Bochum
Einwohnerzahl:	ca. 375.000 Einwohner

Lage:	Stadtteil Linden, südwestlich der Innenstadt.
-------	---

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 9,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 7,5 km, an die Autobahn A 448 ca. 6,0 km entfernt.

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

Der Bahnhof Bochum-Dahlhausen mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist ca. 2,0 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße Murmannsfeld ist eine Sackgasse, sie endet ca. 100 m hinter dem Wohnhaus Murmannsfeld 3.
-----------------------------	---

Die umliegende Bebauung besteht aus 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Kindergarten, Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

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 Linden
Flur 3
Flurstück 172

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 2.262 m²

Topografie: Leichte Hanglage, nach Norden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straßen Murmannsfeld und Brannenweg als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge für das Grundstück Murmannsfeld 1, 3, nicht mehr an. Erschließungsbeiträge für den Brannenweg 17, 19 werden noch erhoben. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Murmannsfeld 1, 3, Brannenweg 17, 19 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, vgl. dazu auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über 3 Bergwerksfeldern. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum
Wohnungsgrundbuch von Linden Blatt 585

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Grundstück Murmannsfeld 1, 3, Brannenweg 17, 19 in Bochum 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.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1967 eine Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 14 Eigentumswohnungen erteilt, 1969 erfolgte die Schlussabnahme.

Ebenfalls gemäß Unterlagen in der Bauakte sowie nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurde in der Wohnung die Trennwand zwischen Wohnraum und Schlafrum Kind entfernt, außerdem gemäß Unterlagen im Archiv Bauordnungsamt im Kellergeschoss zwischen einem der Abstellräume und der angrenzenden Garage eine Türöffnung erstellt. In der Bauakte im Archiv findet sich lediglich ein Hinweis auf die vorgenommenen Änderungen mit dem Vermerk, das eine Nachtragsgenehmigung nicht erteilt wurde.

Teilungserklärung: Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohnungen und 8 Garagen.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Bestandteil des Sondereigentums sind gemäß Teilungserklärung: die inneren Zwischenwände, soweit sie nicht Haupt- und Stützmauern sind;

Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände, Innenfenster und Innentüren;
Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse;
die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an;
die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Hauptleitung an;
die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre;
die Sammelheizung von der Hauptleitung an.

Das Gebäude ist dazu bestimmt, Wohnzwecken zu dienen. Eine Änderung des Bestimmungszwecks bedarf einer Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Miteigentümer.

Jeder Wohnungseigentümer kann die innere Aufteilung seiner Sondereigentumsräume nach Belieben verändern unter folgenden Behalten:

Die Ausführung von Maurerarbeiten, außer denen für Veränderung der bloßen leichten Zwischenmauern oder solchen, die den Bewurf oder den Verputz im Innern betreffen, ebenso wie die Ausführung von Zimmerarbeiten und von Arbeiten, die Einfluss auf die allgemeine Verteilung von Wasser, Strom und Abfluss haben können, ist der vorhergehenden Zustimmung der Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit in allen Fällen unterworfen. Keiner Genehmigung bedürfen Arbeiten im Innern wie z. B. Glaserarbeiten, Tapezieren usw.

Der Wohnungseigentümer haftet für Verstöße des Mieters.

Bei Abstimmungen der Wohnungseigentümerversammlung hat jeder Wohnungseigentümer so viele Stimmen als sein Miteigentumsanteil volle Tausendstel umfasst.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

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

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

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

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

Die zu bewertende Wohnung liegt in der Wohnungseigentumsanlage Murmannsfeld 1, 3, Brannenweg 17, 19 im Gebäude Murmannsfeld 3. Laut den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und gemäß Teilungserklärung sind in dem Gebäude Murmannsfeld 3 insgesamt 4 Wohnungen vorhanden.

Art des Gebäudes: 2-geschossiges Mehrfamilienhaus
Unterkellert
Flachdach

Anzahl der Wohnungen: 4 Wohnungen im Wohngebäude Murmannsfeld 3

Baujahr: Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes
ca. 1969

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Fassade überwiegend gedämmt

Innenwände: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß Baubeschreibung massiv

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Nicht bekannt

Dachentwässerung: Nicht bekannt

Treppenhaus:

Böden: Betonwerksteinplatten

Wände: Strukturputz mit Anstrich

Decken: Verputz und Anstrich

Treppenlauf: Massiv, Belag aus Betonwerkstein

Fenster: Glasbausteine mit offenbarem Fensterflügel, vgl. Anlage 5

Hauseingangstür: Füllungstür mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, großflächige Füllungen aus Drahtglas

Kellergeschoss:

Böden: Zementestrich, beschichtet

Wände: Teilweise mit Paneelbekleidung, überwiegend Fugenglattstrich

Decken: Unbekleidet

Türen: Zugangstüren vom Treppenhaus als Stahltüren, zu den Abstellräumen als einfache Holzlattenkonstruktion

Außenanlagen:

Hauszuwegung mit Betonsteinplatten befestigt
Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs,
Solitärgehölze
Grundstückseinfriedung teilweise mit Zaunanlagen

5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss links des Gebäudes und besteht aus Wohnraum, 2 Schlafräumen, Küche, Bad, 2 Abstellräumen, Flur und 2 Balkonen. Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung eigengenutzt, also nicht vermietet.

Grundrissgestaltung: Alle zur Wohnung zugehörigen Räume sind über den Flur zugänglich, der Zugang zu den Balkonen erfolgt über den Wohnraum und über die Küche.

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

Flur:	13,00 m ²	innenliegend
Bad:	6,00 m ²	innenliegend
Abstellraum 1:	4,00 m ²	innenliegend
Küche:	14,00 m ²	Osten
Wohnraum:	37,00 m ²	Süden
Schlafräum:	18,00 m ²	Süden
Kind:	9,50 m ²	Osten
Abstellraum 2:	1,00 m ²	innenliegend
Balkon 1 (Grundfläche):	7,00 m ²	Süden
Balkon 2 (Grundfläche):	3,00 m ²	Osten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 105 m².

Fenster:	Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbar überwiegend als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Küche mit Holzrahmenfenster und Isolierverglasung
Böden:	Bad mit ursprünglichen Mosaikfliesen, Küche mit Kunststoffbelag, übrige Räume, soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar, mit Textilbelag
Wände:	Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden Übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert
Decken:	Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen
Türen:	Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im Haus Brannenweg 19 Teilweise Flachheizkörper, teilweise Rippenheizkörper, Thermostatventile, Wärmemengenzähler

- Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung, überwiegend gemäß Baujahr
Gegensprechanlage
- Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

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

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

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zum Ortstermin zugänglich, in einem insgesamt gepflegten baulichen Zustand.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden bisher die folgenden Modernisierungen durchgeführt:

Fassade teilweise mit Wärmedämmverbundsystem;

Dacheindeckungen teilweise bereits erneuert;

Nach Auskunft eines Miteigentümers Gasheizkessel ca. 2010 erneuert.

An der gartenseitigen Fassadenfläche sind teilweise auch erhebliche Verfärbungen vorhanden.

Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt verwahrlosten Zustand. Soweit zugänglich und einsehbar entspricht die Wohnungsausstattung weitestgehend dem Baujahr.

Zum Ortstermin wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

- Fehlende Abmauerung und Fliesenbekleidung an der Einbauwanne Bad;
- fehlende Wandfliesen im Bereich der Einbauwanne aufgrund einer Reparatur;
- Fliesenbelag der Abmauerung Duschtasse mit Risssschäden und Fehlstellen;
- Fugen Fliesenbelag und im Bereich Duschwanne – Wand mit Verfärbungen.

Es besteht erheblicher Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsbedarf.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

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

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

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert

Das Grundstück Murmannsfeld 1, 3, Brannenweg 17, 19, liegt in einer Zone, für die zum 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von **430,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	–	III
Grundstückstiefe	–	35 m

erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht ist bei einer Grundstücksgröße von mehr als 2.000 m² ein Umrechnungsfaktor von 0,91 angegeben, der nachfolgend zur Anwendung kommt:

Grundstücksfläche	2.262 m ²
Bodenrichtwert	430,00 €/m ²
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	0,91

Bodenwert	885.120,60 €	rd. <u>885.000,00 €</u>
------------------	--------------	--------------------------------

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

Bodenwert	885.000,00 €	
Miteigentumsanteil	9.496 / 100.000	
Bodenwert anteilig	84.039,60 €	rd. <u>84.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einer Zone, für die mit Stichtag 01.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 2.040,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist. Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

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

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr – Gebäudealter

Für das Mehrfamilienhaus Murmannsfeld 3 wurde 1969 die Schlussabnahmebescheinigung erteilt. Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,03 anzunehmen.

Anzahl der Wohneinheiten

In dem Gebäude Murmannsfeld 3 sind insgesamt 4 Wohnungen vorhanden, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Wohnfläche

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 105 m², auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,10 angenommen.

Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben. Die zu bewertende Wohnung verfügt nach Durchführung der baulichen Maßnahmen gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.5. ebenfalls über einen mittleren Ausstattungsstandard, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Modernisierungszustand

Das typische Vergleichsobjekt ist mit dem Modernisierungstyp baujahrestypisch, nicht modernisiert angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund des vorhandenen baulichen Zustands eine Teilmodernisierung angenommen, auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,1 angenommen.

Balkon

Es sind 2 Balkone vorhanden, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Mietsituation

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd.	105 m ²
Immobilienrichtwert		2.040,00 €/m ²
Zu- bzw. Abschläge:		
Baujahr	ca. 1969	1,03
Anzahl der Wohnungen	4 Wohnungen	1,00
Geschosslage	1. Obergeschoss	1,00
Wohnfläche	rd. 105 m ²	1,10
Ausstattung	mittel	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	1,10
Balkon	2 Balkone vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
		2.542,45 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert 266.957,46 € rd. **267.000,00 €**

6.4. Ertragswertermittlung

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

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

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

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

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

Ermittlung des Rohertrags

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

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet, sie wurde durch den Eigentümer genutzt.

Zur Ermittlung des Rohertrages ist die marktübliche Miete anzunehmen, dazu wird der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2025 herangezogen. Demnach ist für Wohnungen der Baujahresgruppe 1965 bis 1979 bei einer Wohnungsgröße von 65 m² bis 109 m² ein Mittelwert von 6,01 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 5,92 €/m² bis 6,10 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Für besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden. Das Bad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,54 €/m² Wohnfläche angegeben.

Es ist eine Gegensprechanlage vorhanden, Zuschlag lt. Mietspiegel 0,18 €/m² Wohnfläche.

Es sind 2 Balkone vorhanden, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,44 €/m² Wohnfläche angegeben.

Die Elektroinstallationen entsprechen weitestgehend dem Baujahr, inwieweit die Nutzung der Wohnung dadurch beeinträchtigt ist konnte zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Auf dieser Grundlage wird die marktübliche Miete monatlich mit 7,20 €/m² Wohnfläche angenommen.

Hinweis:

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist der Rohertrag aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle abzuleiten.

Bewirtschaftungskosten

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

Alterswertminderung

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde 1969 die Schlussabnahme für das Gebäude Murmannsfeld 3 erteilt. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.5., für deren Ausführung eine entsprechende Wertminderung durchgeführt wird, die Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum, Wärmedämmfassade, Erneuerung des Heizkessels vor ca. 15 Jahren, mit 35 Jahren angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, differenziert nach vermietet und unvermietet sowie nach Lage. Demnach ist für unvermietete Eigentumswohnungen in gemäß dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 430,00 €/m² Grundstücksfläche mittlerer Lage ein Liegenschaftszinssatz von 0,9 % bei einer Standardabweichung von 1,4 angegeben. Der Auswertung lagen 437 Kauffälle aus 2 Geschäftsjahren zugrunde. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 80 m², die durchschnittliche Miete lag bei 6,25 €/m² Wohnfläche und die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 34 Jahren.

Wie bereits ausgeführt ist die Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängig von der zukünftigen Renditeerwartung.

Die zu bewertende Wohnung weicht von dem typischen Durchschnittsobjekt gemäß den vorgenannten Merkmalen ab, Wohnfläche rd. 105 m², abweichende Restnutzungsdauer aufgrund der durchgeführten und im Rahmen der Wertermittlung durch Wertminderung berücksichtigten vorzunehmenden Modernisierungen von 35 Jahren und marktübliche Miete von 7,20 €/m² Wohnfläche.

Zu berücksichtigen ist, dass wegen des vergleichsweise geringen Angebots eine gute Nachfrage nach größeren Wohnungen, sowohl zur Miete als auch zum Erwerb, besteht. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,0% angenommen.

Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohnung	105 m² x	7,20 €/m²	756,00 €
gesamt per anno				9.072,00 €
Verwaltungskosten	429,00 € per anno			
Instandhaltungsaufwand	1.470,00 € per anno			
Mietausfallwagnis	2% der Nettomieteinnahmen			<u>-2.080,44 €</u>
Reinertrag				6.991,56 €
Verzinsung des Bodenwertes				
	Bodenwertanteil	84.000,00 €		
	Liegenschaftszinssatz	1,0%		<u>-840,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				6.151,56 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz		1,0%		
und Restnutzungsdauer 35 Jahre		29,409		
Ertragswert der baulichen Anlagen				180.911,23 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>84.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			264.911,23 €	rd. <u>265.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf ist bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. wird für die Wertermittlung angenommen, dass die Ausstattung Bad erneuerungsbedürftig ist, die Ausstattung nach Durchführung wurde in den Wertermittlungsverfahren entsprechend berücksichtigt. Für den Kostenaufwand erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **15.000,00 €**.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung, soweit möglich, sind die Fenster der Wohnung zumindest teilweise erneuerungsbedürftig. Es handelt sich um Gemeinschaftseigentum, sodass eine erforderliche Erneuerung durch die Eigentümergemeinschaft zu beschließen ist und die Kosten aus der Erhaltungsrücklage bestritten werden. Eine Wertminderung erfolgt deshalb nicht.

Die Wohnung ist in einem verwahrlosten Zustand, es sind umfangreiche Räumungs-, Entsorgungs- und Reinigungsarbeiten erforderlich, dazu erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €**.

Die zur Wohnung zugehörigen Kellerräume waren zum Ortstermin nicht zugänglich, auch hier wird ein Räumungs- und Entsorgungsbedarf angenommen, dazu erfolgt eine weitere Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €**.

Im Rahmen eines Eigentumswechsels sind Renovierungsarbeiten üblich, für die zu bewertende Wohnung besteht jedoch über das Übliche hinausgehender Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf. Zur Berücksichtigung erfolgt eine weitere Wertminderung in Höhe von 100,00 €/m² Wohnfläche, insgesamt **rd. 10.000,00 €**.

Nach Angabe des WEG-Verwalters betrug die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft zum 31.12.2024 rd. 20.000,00 €.

Gemäß dem vom Wohnungseigentumsverwalter vorgelegten Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 betrug die Vorauszahlung für die zu bewertende Wohnung einschließlich Vorschuss zur Erhaltungsrücklage monatlich 482,00 €. Die Heizkosten sind in diesem Betrag enthalten.

Wie unter Ziffer 4.3. ausgeführt werden nach Auskunft der Stadt Bochum, Tiefbauamt, Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch erhoben. Angaben dazu, wann und in welcher Höhe ein Erschließungsbeitrag erhoben wird, lagen zur Gutachtenerstellung nicht vor. Zur Berücksichtigung der Erschließungsbeitragspflicht erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung, anteilig für die zu bewertende Wohnung in Höhe von **250,00 €**.

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

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 267.000,00 €

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 265.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Über den ausgewiesenen Immobilienrichtwert wird insbesondere die Lage der Wohnung berücksichtigt, über den Ertragswert die erzielbare Miete.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

Ermittlung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert	267.000,00 €	x	50%	=	133.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert	265.000,00 €	x	50%	=	<u>132.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					266.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandsetzungsbedarf	-25.000,00 €
Räumungs- und Entsorgungsbedarf	-6.000,00 €
Erschließungsbeitragspflicht Brannenweg	<u>-250,00 €</u>

Verkehrswert 234.750,00 € rd. **235.000,00 €**

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 9.496/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 3 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 44879 Bochum, Murmannsfeld 1, 3, Brannenweg 17, 19,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links des Hauses Murmannsfeld 3 gelegenen Wohnung, lfd. Nr. 4 des Aufteilungsplans

Grundbuch:
Blatt 585

Gemarkung:
Linden

Flur:
3

Flurstück:
172

wird zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 geschätzt auf rd.

235.000,00 €

in Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend 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, 18.06.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

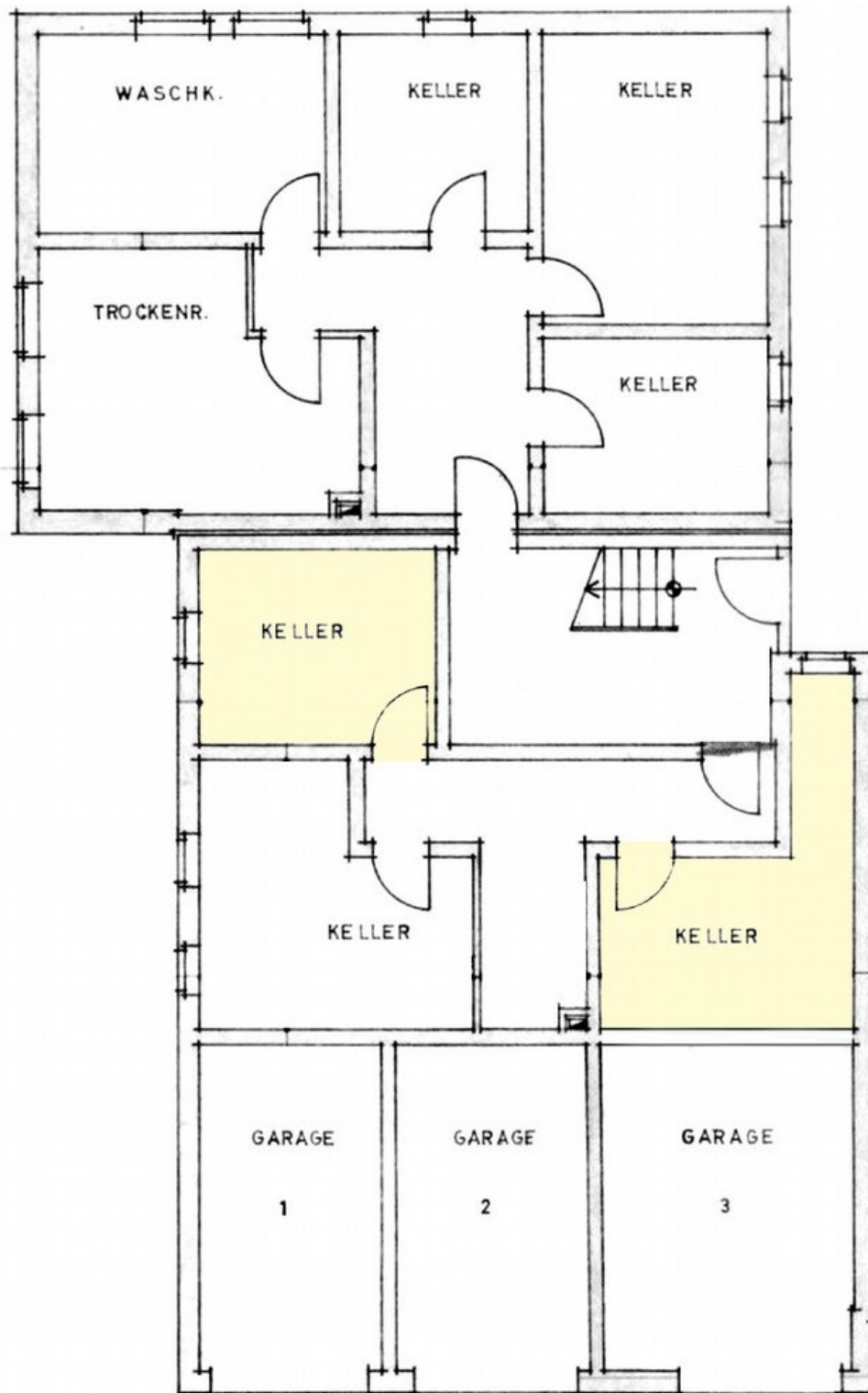
- | | |
|--------------------------------------|---|
| (1) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (2) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015 |
| (3) Wohnflächenverordnung
(WoFIV) | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Fassung vom 25.11.2003, in Kraft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

Anlage 2 – Massenberechnung**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 4**

Flur	1,40 m	x	1,50 m	=	2,10 m ²	
	+ 0,115 m	x	1,30 m	=	0,15 m ²	
	+ 1,25 m	x	5,805 m	=	7,26 m ²	
	+ 2,74 m	x	1,20 m	=	<u>3,29 m²</u>	= 12,79 m ²
Bad	2,50 m	x	2,475 m	=	6,19 m ²	
	- 0,255 m	x	0,535 m	=	<u>0,14 m²</u>	= 6,05 m ²
Abst 1	1,10 m	x	2,515 m	=	2,77 m ²	
	+ 1,02 m	x	1,14 m	=	<u>1,16 m²</u>	= 3,93 m ²
Küche	3,86 m	x	4,50 m	=	17,37 m ²	
	- 2,30 m	x	1,00 m	=	2,30 m ²	
	- 1,365 m	x	0,70 m	=	<u>0,96 m²</u>	= 14,11 m ²
Wohnen	6,15 m	x	4,365 m	=	26,84 m ²	
	- 0,505 m	x	0,33 m	=	0,17 m ²	
	+ 3,86 m	x	2,70 m	=	<u>10,42 m²</u>	= 37,10 m ²
Schlafen	3,54 m	x	5,115 m			= 18,11 m ²
Kind	2,50 m	x	3,80 m			= 9,50 m ²
Abst 2	1,00 m	x	0,90 m			= 0,90 m ²
Balkon 1	1,50 m	x	4,58 m x 0,25			= 1,72 m ²
Balkon 2	2,00 m	x	1,60 m x 0,25			= <u>0,80 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 4 gesamt						<u><u>105,01 m²</u></u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Wohnung Nr. 4

Die Trennwand zwischen dem mit „Wohnen“ und dem mit „Kind 1“ bezeichneten Raum ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Der im Grundriss mit „WC“ bezeichnete Raum ist nach Angabe zur Ortsbesichtigung lediglich ein Abstellraum.



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Eine Zustimmung zur Veröffentlichung von Innenraumfotos der Wohnung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.



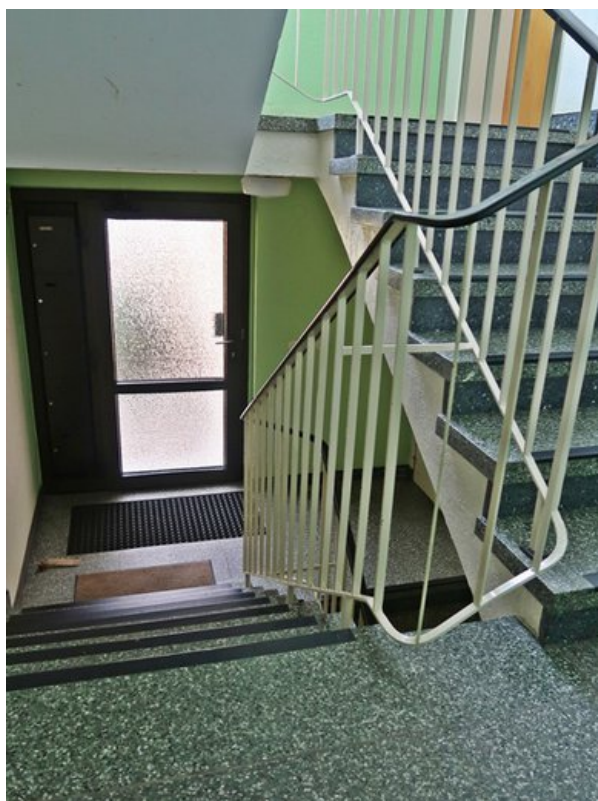
Ansicht von der Straßenseite



Ansicht von der Gartenseite mit Hauseingang



Ansicht von der Rückseite



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Kellergeschoss: Flur



Abstellraum



Flur



Trockenraum



Wasch- und Trockenraum



Wasch- und Trockenraum



Treppenhaus



Elektronterverteilung



Treppenhaus



Treppenhaus Obergeschoss, rechts die Zugangstür zu der zu bewertenden Wohnung