



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44892 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

21.01.2025

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:	48b K 58/23
Für die Liegenschaft:	Wittener Straße 313 in 44803 Bochum
Art der Liegenschaft:	Mehrfamilienhaus und Hofgebäude
Verkehrswert, lastenfrei:	372.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	12
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand.....	17
6. Verkehrswertermittlung	19
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2. Annahmen zur Verkehrswertermittlung.....	20
6.3. Bodenwertermittlung	21
6.4. Vergleichswertermittlung.....	22
6.5. Ertragswertermittlung	24
6.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	27
7. Verkehrswert, lastenfrei.....	28
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	30
9. Zubehör.....	32
10. Anlagen	33
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	33
Anlage 2 – Massenberechnungen	34
Anlage 3 – Bauzeichnungen	37
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnberg.....	43
Anlage 5 – Fotodokumentation.....	44

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 10.07.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Bochum belegenen Grundstücks ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Altenbochum, Blatt 1413, eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr. 17 des Bestandsverzeichnisses,
Gemarkung Altenbochum, Flur 7, Flurstück 70,
Gebäude- und Freifläche, Wittener Straße 313 in 44803 Bochum,

erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.10.2024, festgelegt.

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 18.07.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 18.07.2024

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 18.07.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.07.2024

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum vom 09.10.2023

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, vom 31.07.2024

Ortsbesichtigung: 15.10.2024

Hinweis: Zu dem Ortstermin war ein Raum in der Wohnung 1. Obergeschoss nicht zugänglich.

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 Altenbochum
Flur 7
Flurstück 70

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig

Länge der Straßenfront: Ca. 12,0 m

Grundstücksfläche: 704 m²

Topografie: Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Wittener Straße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut Gleiskörper der Stadtbahn im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an. Beiträge nach KAG, Kommunalabgabengesetz, bleiben davon unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas
Grundstücksgrenzen:	Das Mehrfamilienhaus Wittener Straße 313 ist als Doppelhausbebauung an der westlichen, das Hofgebäude an der östlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, für das Grundstück liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. In der aktuellen Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen, es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sind. 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 im Bereich des Bewertungsgrundstücks bis in die 1950er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzurechnen. Die Einwirkungen dieses senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Auf den dort vorliegenden historischen Übersichtskarten ist im Bereich des Grundstücks ein Steinkohleflöz verzeichnet, das mutmaßlich in geringer Tiefe unter dem Grundstück ansteht. Ein Abbau in geringer Tiefe ist nicht dokumentiert, Hinweise auf einen weitergehenden Abbau enthalten die vorhandenen Unterlagen nicht. Konkrete Aussagen können nach den dort vorliegenden Unterlagen nicht getroffen werden, vgl. dazu ebenfalls Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Altenbochum Blatt 1413

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II, lfd. Nr. 4 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Altenbochum Flur 7 Flurstück 64.
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Wittener Straße 313 nicht mit Baulasten belastet.
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.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs im Bauordnungsamt der Stadt Bochum beantragt, Unterlagen zu dem Gebäude und seiner Errichtung liegen dort nicht vor. Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde deshalb ebenfalls eine Anfrage an das Tiefbauamt der Stadt Bochum gerichtet, dort liegen Unterlagen zum Einbau einer Abortanlage in dem Mehrfamilienhaus Wittener Straße 313, datiert von Juli 1950, vor, die Entwässerungspläne und Bauzeichnungen des Gebäudes enthalten, aus denen die Grundrissaufteilung zum damaligen Zeitpunkt hervorgeht.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen bei den Ortsterminen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des jeweiligen Baujahres.

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus und Hofgebäude. Das Mehrfamilienhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss mit 1 Wohnung und 1 Appartement, 1. Obergeschoss mit 1 Wohnung und 2. Obergeschoss mit 4 Appartements, einem Bad und einem Einzelzimmer.

Das Dachgeschoss ist wohnraumähnlich ausgebaut, unter den Voraussetzungen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen jedoch als Wohnung nicht nutzbar.

In dem Hofgebäude sind 3 Appartements vorhanden.

Vorderhaus – Mehrfamilienhaus

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus
Ausgebautes Dachgeschoss, zu Wohnzwecken nicht geeignet
Satteldach
Unterkellert

Anzahl der Wohnungen: 2 Wohnungen im Erdgeschoss
1 Wohnung im 1. Obergeschoss
4 1-Raum-Appartements im 2. Obergeschoss

Baujahr: Nicht bekannt

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Fassade mit Wärmedämmung

Innenwände: Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen teilweise massiv, gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung Decke über Kellergeschoss massiv, übrige Decken nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß den vorliegenden Unterlagen als Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Ausbau:

Treppenhaus:

Treppenlauf: Holzwangentreppe mit Kunststoffbelag

Hauseingangstür: Leichtmetallrahmenkonstruktion, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage, großflächige Füllungen aus Ornamentglas

Böden: Im Erdgeschoss Betonwerksteinplatten, Podestflächen mit Kunststoffbelag

Wände: Strukturputz

Decken: Verputz und Anstrich

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss:

Böden: Teilweise Fliesenbelag, teilweise Zementestrich

Wände: Überwiegend verputzt

Decken: Überwiegend verputzt

Erdgeschoss: 1-Raum-Appartement, links, und 3-Raum-Wohnung, rechts

Wohnung 1: 1-Raum-Appartement, bestehend aus Windfang, Wohn-/Schlafraum, Duschbad und Kochküche

Böden: Kochküche und Duschbad mit Fliesenbelag, ansonsten Laminatbelag

Wände: Duschbad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, Kochküche mit Fliesenspiegel im Bereich der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken:	Verputzt, tapeziert und gestrichen, Einbauleuchten
Fenster:	Wohn-/Schlafraum mit Kunststoffrahmenfenster, Isolierverglasung, Rolladen
Türen:	Hauseingangstür, separater Zugang von der Wittener Straße, als Leichtmetallrahmenkonstruktion, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, integrierte Briefkasten- und Klingelanlage, großflächige Füllungen aus Ornamentglas Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Duschbad mit Stand-WC und Spülkasten, Einbauduschtasse, Handwaschbecken
Elektro:	Einfache, zeitgemäße Ausstattung Gegensprechanlage
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventil
Wohnung 2:	3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, 2 Schlaf- räumen, Küche, innenliegende, übergroße Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Flur, Terrasse
Böden:	Bad und Gäste-WC mit Fliesenbelag, ansonsten Laminat- belag
Wände:	Bad und Gäste-WC umlaufend raumhoch mit Wandfliesen- belag, Küche mit Fliesenspiegel in einem Teilbereich der Installationswand Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, überwie- gend mit Einbauleuchten
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rolläden, teilweise mit Außengitter
Türen:	Wohnungseingangstür als einfache Holzwerkstofftür mit be- schichteter Oberfläche, Holzzargen, Querriegel Innentüren ebenfalls als einfache Holzwerkstofftüren mit be- schichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Bad mit Einbauduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspül- kasten, Bidet, Waschtisch Gäste-WC mit Stand-WC und Spülkasten, Handwaschbecken

Elektro: Einfache, zeitgemäße Ausstattung
Gegensprechanlage

Heizung: Über Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

1. Obergeschoss:

Wohnung 3: 3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohn-/Esszimmer,
2 Schlafräumen, Küche, Bad, Flur und Dachterrasse

Böden: Küche und Bad mit Fliesenbelag, ansonsten überwiegend
Fertigparkett

Wände: Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit
Fliesenspiegel an 2 Wänden, übrige Wandflächen überwie-
gend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, zur Straßen-
seite mit Rolläden

Türen: Wohnungseingangstür als Holzwerkstoff-Kassetten-
tür mit Einbruchschutz
Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberflä-
che, Holzzargen

Installationen:

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Hänge-WC mit
Unterputzspülkasten, Waschtisch

Elektro: Zeitgemäße Ausstattung
Gegensprechanlage

Heizung: Über Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

2. Obergeschoss:

4 1-Zimmer-Appartements
1 Zimmer, 1 separates Bad

Böden: Bäder mit Fliesenbelag, Wohn-/Schlafräume mit Laminat-
oder Textilbelag, Küchenbereiche mit Fliesenbelag

Wände: Duscbäder umlaufend bzw. teilweise raumhoch, teilweise
halbhoch mit Wandfliesenbelag
Küchenbereiche mit Fliesenspiegel
Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und ge-
strichen

Decken:	Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, überwiegend mit Einbauleuchten
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Außengitter, Duschbäder teilweise mit Glasbausteinen, nicht öffnenbar
Türen:	Zugangstüren und Innentüren jeweils als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Duschbäder jeweils mit Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Elektro:	Jeweils einfache, zeitgemäße Ausstattung Gegensprechanlage
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Dachgeschoss:	Das Dachgeschoss ist wohnraumähnlich ausgebaut mit Küche und Bad. Der Zugang erfolgt über eine Holzwangentreppe. Die Räumlichkeiten weisen nicht die für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung als Wohnung erforderliche Ausstattung auf, vgl. auch die nachfolgenden Ausführungen.
Nebengebäude:	1-geschossiges Hofgebäude Über die Bauweise und Art der Ausführungen der Außenwände, Innenwände und des Daches lagen zur Gutachtenerstellung keine Unterlagen vor. Das Hofgebäude ist ausgebaut zu 3 1-Raum-Appartements, jeweils mit Wohn-/Schlafraum, Kochküche bzw. Kochnische, Duschbad und Flur. Unterlagen über eine bauordnungsrechtliche Genehmigung dieser Nutzung liegen nicht vor.
Außenanlagen:	Hoffläche mit wassergebundener Decke, Zufahrt zur Wittener Straße mit Verbundsteinpflaster befestigt Zuwegung Hofgebäude mit Verbundsteinpflaster befestigt Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Wildwuchs

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien ö. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Das Mehrfamilienhaus war zum Stichtag der Wertermittlung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand. Es wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Kellergeschoss

Umfangreiche Feuchteschäden an Wand- und Deckenflächen, insbesondere im Bereich unterhalb der Terrasse Erdgeschoss.

Korrosionsschäden an den freiliegenden Stahlträgern der Kappendecke
Gasheizkessel mittelfristig erneuerungsbedürftig.

Erdgeschoss

Erhebliche Feuchteschäden an der Brüstung Fenster Wohnraum zur Terrasse, zum Orts-termin war messbare Feuchtigkeit vorhanden.

Feuchteschaden im Sockelbereich der Wandfläche Flur, angrenzend an den hofseitig gelegenen Schlafräum, auch hier war messbare Feuchtigkeit vorhanden.

1. Obergeschoss

Rissschaden an der Wand im Bereich Küche-Flur

Fassade

Verfärbungen insbesondere an der rückseitigen Fassadenfläche

Hofgebäude

Wie bereits ausgeführt wurde das Hofgebäude zu 3 1-Raum-Appartements umgebaut, eine Baugenehmigung liegt dafür nicht vor.

In allen 3 Appartements sind umfangreiche Feuchteschäden, teilweise mit erheblicher messbarer Feuchtigkeit vorhanden, zudem Schimmelpilzbefall an Wand- und Deckenflächen.

In und am Gebäude wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, u. a. ist eine Wärmedämmung an der Fassade vorhanden.

Der Gasheizkessel wurde gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung letztmalig 1999 erneuert.

Die Fenster wurden teilweise ebenfalls bereits erneuert, das Baujahr ist nicht bekannt.

Wie bereits ausgeführt liegen im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum keine Unterlagen zu dem Gebäude vor. Der Umbau des 2. Obergeschosses zu 1-Raum-Appartements ist nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und gemäß den aktuellen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nachträglich auch nicht genehmigungsfähig, u. a. fehlen die vorgeschriebenen 2. Rettungswege. Inwieweit die sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Brand-, Wärme- und Schallschutz erfüllt sind, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert, Marktwert, 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 der 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.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Ertragswertverfahren, da derartige Liegenschaften üblicherweise zur Renditeerzielung erworben werden. Der Ertragswert wird auf der Grundlage der erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des Gebäudealters ermittelt.

Als weiteres Verfahren kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte und entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und veröffentlicht.

6.2. Annahmen zur Verkehrswertermittlung

Wie bereits ausgeführt ist die vorgenommene Nutzungsänderung des 2. Obergeschosses des Mehrfamilienhauses zu vier 1-Raum-Appartements bauordnungsrechtlich nicht genehmigt, ob eine nachträgliche Genehmigung der Nutzungsänderung möglich ist, kann ausschließlich im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens überprüft werden, hier insbesondere zu den Rettungswegen, außerdem liegen keine Angaben zu den verwendeten Baumaterialien hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zum Schall-, Wärme- und Brandschutz sowie zur Standsicherheit vor. Für die folgende Wertermittlung wird deshalb der ursprüngliche Zustand gemäß den Unterlagen im Archiv des Tiefbauamtes, der Rückbau zu einer Wohnung, vergleichbar dem Grundrisszuschnitt der Wohnung im 1. Obergeschoss, angenommen und die dafür aufzuwendenden Kosten in Abzug gebracht.

Wie bereits ausgeführt ist das Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses wohnraumähnlich ausgebaut, der Ausbau und die Nutzung zu Wohnzwecken ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist, kann ausschließlich im Rahmen eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage geklärt werden, nach sachverständiger Einschätzung sind dazu weitere bauliche Maßnahmen erforderlich.

Zur Berücksichtigung des im Vergleich zu einem herkömmlichen Dachgeschoss ohne Ausbau deutlich besseren Ausstattungszustands erfolgt ein Zuschlag, der sich orientiert an der überschlägig geschätzten Fläche des Dachgeschosses von rd. 70 m². Der Zuschlag wird geschätzt auf 200,00 €/m² geschätzter Nutzfläche, insgesamt **rd. 14.000,00 €.**

Ebenfalls bauordnungsrechtlich nicht genehmigt ist der Umbau des Hofgebäudes zu drei 1-Raum-Appartements. Das Gebäude ist insgesamt in einem mangelhaften Zustand, es sind erhebliche Feuchteschäden mit umfangreichem Schimmelpilzbefall vorhanden. Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes liegen, wie bereits mehrfach ausgeführt, nicht vor, über den ursprünglichen Nutzungszweck und die Ausführung lagen zur Gutachtenerstellung keine Angaben vor. Nach sachverständiger Einschätzung ist eine Sanierung wegen des erheblichen Schadensumfangs unrentabel. Für das Hofgebäude wird deshalb nachfolgend im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes lediglich ein pauschaler Zuschlag vorgenommen, unter Berücksichtigung des Aufwands zur Entsorgung der wegen Feuchteschäden unbrauchbaren Möblierung und der sonstigen Einrichtung und Ausstattung, **5.000,00 €.**

6.3. 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 mit einem zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von

320,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	II-III
Grundstückstiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des Richtwertgrundstücks überein.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	704 m ²
-------------------	--------------------

Bodenrichtwert	320,00 €/m ²
----------------	-------------------------

Bodenwert	225.280,00 €	rd. <u>225.000,00 €</u>
------------------	--------------	--------------------------------

6.4. Vergleichswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte u. a. für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil aus tatsächlichen Kauffällen abgeleitet, differenziert nach den Merkmalen Lage im Stadtgebiet, Baujahr, Wohn- und Nutzfläche, Modernisierungstyp und dem Verhältnis zwischen Jahresrohertrag und Summe der Wohn- und Nutzungsflächen. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.320,00 €/m² ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit folgenden Merkmalen angegeben:

- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1965
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: baujahrestypisch, nicht modernisiert
- Jahresrohertrag: 70,00 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche
- Wohn- und Nutzungsfläche: 0 – 300 m²
- Garage/Stellplatz: nicht für jede Einheit vorhanden
- Mietsituation: vermietet

Für Abweichungen hinsichtlich der genannten Merkmale sind Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat dazu entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus und Hofgebäude.

Die Merkmale des Bewertungsobjekts werden auf der Grundlage der Auswertung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum wie folgt berücksichtigt:

- Gebäudeart
Bewertungsobjekt ist ein Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzungseinheiten, eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich, Umrechnungsfaktor 1,0.
- Baujahr
Das typische Vergleichsobjekt wurde 1965 errichtet. Das Baujahr des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Unter Berücksichtigung von Konstruktions- und Ausführungsdetails am und im Gebäude wird das Baujahr mit 1910 angenommen, dafür ist ein Umrechnungsfaktor von 0,90 ausgewiesen.
- Gebäudestandard
Für die Wohnungen in dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus ist insgesamt ein mittlerer Ausstattungsstandard vorhanden, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.
- Modernisierungstyp
Es wurden in und an dem Mehrfamilienhaus bereits Modernisierungen durchgeführt, u. a. Wärmedämmung der Fassade, Modernisierungen der Bäder, der Elektroinstallationen und der Heizungsanlage, die zum Stichtag der Wertermittlung jedoch länger zurücklagen. Lediglich für die bereits erfolgte Fassadendämmung erfolgt ein Zuschlag, Umrechnungsfaktor 1,05.

- Wohn- und Nutzungsfläche
Das Mehrfamilienhaus hat im derzeitigen Zustand eine Wohnfläche von rd. 353 m², Umrechnungsfaktor 0,91.
- Mietsituation
Zum Ortstermin war lediglich die Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses bewohnt, die übrigen Wohnungen in Vorderhaus und Hofgebäude stehen leer. Dazu wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,96 angenommen.
- Ertragsverhältnis
Für das durchschnittliche Vergleichsobjekt beträgt das Ertragsverhältnis, errechnet aus Jahresrohertrag im Verhältnis zur Wohn-/Nutzfläche 70,00 €/m². Aus den marktüblich erzielbaren Mieten gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.4. errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Ertragsverhältnis von rd. 74,25 €/m², dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,09 ausgewiesen.

Vergleichswertermittlung

Wohnfläche		353 m ²	
Immobilienrichtwert			1.320,00 €/m ²
Zu- bzw. Abschläge:			
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	1,00	
Baujahr	nicht bekannt, ca. 1910	0,90	
Gebäudestandard	mittel	1,00	
Modernisierungstyp	Fassadendämmung	1,05	
Wohnfläche	353 m ²	0,91	
Ertragsverhältnis	rd. 74,25 €/m ²	1,09	
Mietsituation	teilweise vermietet	0,96	
			1.187,80 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert		419.294,89 €	
Dachgeschoss wohnraumähnlich ausgebaut			
Zuschlag pauschal		14.000,00 €	
Hofgebäude	Substanzwert	<u>5.000,00 €</u>	
Vorläufiger Vergleichswert		438.294,89 €	rd. <u>438.000,00 €</u>

6.5. 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.

Ermittlung des Rohertrages

Wie bereits ausgeführt war lediglich die Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses zum Stichtag der Wertermittlung bewohnt, ob und in welcher Höhe Mietzahlungen erfolgen, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wird der aktuelle örtliche Mietspiegel für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2023, herangezogen. Demnach ist die Höhe der Miete abhängig von der Lage im Stadtgebiet, dem Baujahr, der Wohnungsgröße und der Ausstattung. Wie bereits ausgeführt differenziert der Mietspiegel nach Lage, die zu bewertende Liegenschaft liegt demnach im statistischen Viertel „Hauptfriedhof“, Wohngebiet Nr. 15. Für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1924 ist demnach bei einer Wohnfläche von 95 m² bis 109 m² eine Miete von 5,59 €/m², bei einer Wohnfläche ab 110 m² eine Miete von 5,73 €/m² und für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 34 m² eine Miete von 7,34 €/m² Wohnfläche angegeben.

Für besondere Ausstattungsmerkmale sind Zu- bzw. Abschläge angegeben:

Für ein 2. WC in der Wohnung ist ein Zuschlag in Höhe von 0,29 €/m² ausgewiesen. Ist eine Terrasse vorhanden, so kann ein Zuschlag in Höhe von 0,26 €/m² angebracht werden.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Lage des Mehrfamilienhauses, angrenzend an eine 4-spurige Hauptverkehrsstraße, dazu wird auf die ermittelte Miete gemäß den vorangegangenen Ausführungen eine Wertminderung in Höhe von 10 % vorgenommen.

Auf der rückseitigen Hoffläche sind Flächen zur Nutzung als Stellplatz vorhanden. Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass eine Vermietung von 6 Stellplätzen

möglich ist, unter Berücksichtigung des geringen Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum wird die marktübliche Miete mit 35,00 € je Stellplatz angenommen.

Auf dieser Grundlage wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Geschoss	Nutzung	Nr.	Wohnfläche	Miete pro m ²	Miete monatlich
EG links	Appartement	1	29 m ²	6,60 €	191,40 €
EG rechts	Wohnung	2	105 m ²	5,65 €	593,25 €
1. OG	Wohnung	3	115 m ²	5,55 €	638,25 €
2. OG	Wohnung	4	105 m ²	5,25 €	551,25 €
	6 Stellplätze				210,00 €
Gesamt			354 m ²		2.184,15 €

Für das Hofgebäude wird gemäß den Ausführungen unter 6.2. ein Zuschlag für die vorhandene Gebäudesubstanz in Höhe von 5.000,00 € angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 351,00 € jährlich je Wohnung und mit 46,00 € jährlich je Stellplatz angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der vorgenannten Grundlage mit 13,80 €/m² Wohnfläche und mit 50,00 € je Stellplatz jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze u. a. für Mehrfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht, bei 3 - 4 Wohneinheiten wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,0 % bei einer Standardabweichung von 1,4 % ermittelt. Der Auswertung lagen 114 Kauffälle aus zwei Geschäftsjahren zugrunde. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 272 m², die durchschnittliche Miete lag bei 5,96 €/m² Wohnfläche und die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 28 Jahren.

Für die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere die zukünftige Renditeerwartung von Bedeutung.

Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar angrenzend an eine Durchgangsstraße mit entsprechenden Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs, sie betragen gemäß einer Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW über 70 dB(A) und liegen damit weit über den für Wohngebiete zulässigen Werten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut, eine Haltestelle der Stadtbahn liegt in unmittelbarer Nähe.

Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen ist insgesamt gut, ohne Durchgangszimmer bzw. gefangene Räume.

Die noch zu errichtende Wohnung im 2. Obergeschoss verfügt nicht über einen Balkon oder einen Freisitz.

Insbesondere wegen der deutlich erhöhten Lärmbelastung wegen der Lage an einer Hauptverkehrsstraße ist hinsichtlich der langfristigen Renditeerzielung von einem erhöhten Risiko auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 3,5 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Baujahr des Gebäudes war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung insbesondere des Modernisierungszustands mit 30 Jahren angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohrertrag	EG	Appartement	29 m ²	x	6,60 €/m ²	191,40 €	
	EG	Wohnung 2	105 m ²	x	5,65 €/m ²	593,25 €	
	1. OG	Wohnung 3	115 m ²	x	5,55 €/m ²	638,25 €	
	2. OG	Wohnung 4	105 m ²	x	5,25 €/m ²	551,25 €	
		Stellplätze	6			<u>210,00 €</u>	
						2.184,15 €	
					gesamt per anno		26.209,80 €
Verwaltungskosten			4	x	351,00 €	1.404,00 €	
		Stellplätze	6	x	46,00 €	276,00 €	
Instandhaltungskosten			354 m ²	x	13,80 €/m ²	4.885,20 €	
		Stellplätze	6	x	50,00 €	300,00 €	
Mietausfallwagnis			2% des Rohertrages			<u>524,20 €</u>	<u>-7.389,40 €</u>
Reinertrag							18.820,40 €
Verzinsung des Bodenwertes						225.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz						3,5%	<u>-7.875,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen							10.945,40 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 30 Jahren					3,5%	18,392	
Ertragswert der baulichen Anlagen							201.307,87 €
zzgl. Bodenwert							225.000,00 €
Dachgeschoss wohnraumähnlich ausgebaut		Zuschlag pauschal					14.000,00 €
Hofgebäude, Substanzwert							<u>5.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert						445.307,87 €	rd. <u><u>445.000,00 €</u></u>

6.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. sind insbesondere im Keller- und Erdgeschoss umfangreiche Feuchteschäden vorhanden, hier insbesondere im Bereich angrenzend an die Terrasse im Erdgeschoss. Die Schadensursache konnte zur Ortsbesichtigung nicht ermittelt werden. Zur Berücksichtigung des umfangreichen Schadensbildes und den aufzuwendenden Kosten zur Schadensermittlung, Schadensbeseitigung und Beseitigung der Folgeschäden wird deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **20.000,00 €** vorgenommen.

Für die übrigen in dem Mehrfamilienhaus festgestellten Baumängel bzw. Bauschäden erfolgt keine zusätzliche Wertminderung, da dazu eine entsprechende Alterswertminderung bzw. eine entsprechende Anpassung hinsichtlich des Ausstattungs- und Modernisierungszustands erfolgte.

Wie unter Ziffer 6.2. ausgeführt erfolgte die Wertermittlung unter der Annahme, dass im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses der Umbau der dort vorhandenen 1-Raum-Appartements zu einer Wohnung erfolgt. Der erforderliche Aufwand ist bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. Die Wohnfläche wurde anhand der Größe der Wohnung im 1. Obergeschoss ohne Berücksichtigung der Terrasse ermittelt mit rd. 105 m². Zur Berücksichtigung des baulichen Aufwands erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von 500,00 €/m² Wohnfläche, insgesamt rd. **50.000,00 €**.

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Hofgebäude bebaute Grundstück

Wittener Straße 313 in 44803 Bochum,

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 1413	Altenbochum	7	70

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024 ohne Berücksichtigung der Wertbeeinflussung durch die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rd.

372.000,00 €

in Worten: Dreihundertzweiundsiebzigtausend 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, 21.01.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

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

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Altenbochum, Flur 7, Flurstück 64, eingetragen.

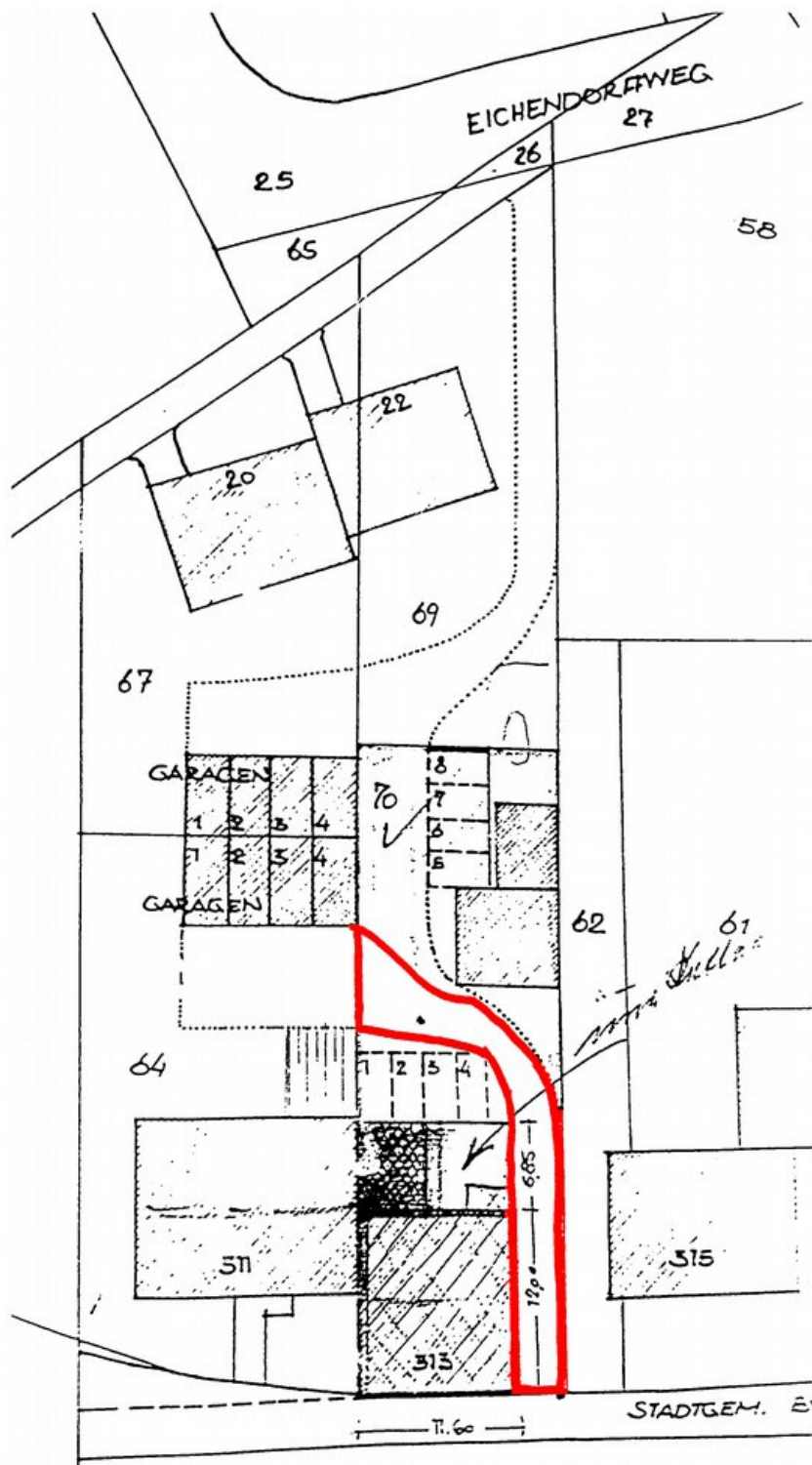
Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor. Demnach hat der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Altenbochum, Flur 7, Flurstück 64, Wittener Straße 311, ein Geh- und Fahrrecht an einer Grundstücksteilfläche, um zu den auf dem Flurstück 64 stehenden Garagen 1-4 und den darauf befindlichen drei Stellplätzen sowie zu den beiden Garagen im Kellergeschoss des Hauses und zurück zu gelangen.

Die Grunddienstbarkeit darf nur ausgeübt werden im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wohnhaus – und/oder Gartengrundstück. Das Recht des Eigentümers des dienenden Grundstücks, den betroffenen Grundstücksstreifen zum Gehen und Fahren mitzubenutzen, bleibt unberührt. Die ordnungsgemäße Instandhaltung der Wegefläche und die Verkehrssicherungspflicht übernehmen die Eigentümer des dienenden Grundstücks und der Eigentümer des herrschenden Grundstücks je zur Hälfte.

Die Ausübung des Rechts durch Benutzer der Garagen und Stellplätze auf dem Flurstück 64 ist gestattet.

Das Wegerecht (Geh- und Fahrrecht) erlischt, sobald das begünstigte Grundstück eine andere unmittelbare oder mittelbare rechtlich gesicherte Zuwegung zu einer öffentlichen Straße hat. Der Berechtigte hat dann die Löschung seines Wegerechts im Grundbuch zu bewilligen, die Kosten der Bewilligung trägt der Berechtigte.

Mit dem Wegerecht sind Beeinträchtigungen des dienenden Grundstücks vorhanden, auf der rückseitigen, üblicherweise ruhigeren und geschützten Grundstücksseite ist mit einem höheren Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen betreffen das gesamte Grundstück. Es wird deshalb eine Wertminderung vorgenommen, die geschätzt wird auf 1,0 % des ermittelten Bodenwertes, **rd. 2.250,00 €.**



STADTGEMEINDE BOCHUM

WITTENER STRASSE

9. Zubehör

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

Die 1-Raum-Appartements in dem Mehrfamilienhaus und in dem Hofgebäude sind voll- bzw. teilmöbliert, in allen Appartements ist eine Kleinküche vorhanden.

Die Wohnungsmöblierungen einschließlich der Küchenzeilen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses entsprechen einem eher einfachen Standard und weisen teilweise auch deutliche Gebrauchsspuren auf. Die Funktionsfähigkeit der zugehörigen Elektrogeräte konnte zum Ortstermin nicht überprüft werden.

Für in den fünf Appartements in dem Mehrfamilienhaus vorhandene Möblierung, insbesondere die Kleinküchen erfolgt deshalb ein pauschaler Wertansatz von 200,00 € je Appartement, insgesamt **1.000,00 €**.

In dem Hofgebäude sind drei weitere 1-Raum-Appartements vorhanden. Wie bereits mehrfach ausgeführt ist in allen drei Appartements erhebliche Feuchtigkeit mit teilweise umfangreichem Schimmelbefall vorhanden. Die vorhandene Möblierung weist ebenfalls bereits Feuchteschäden auf. Nach sachverständiger Einschätzung ist eine Nutzung der Möblierung nicht mehr möglich, ein Wertansatz erfolgt nicht.

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
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 gemäß Wertermittlungsrichtlinien
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 |

Anlage 2 – Massenberechnungen**Berechnung der Wohnfläche****Mehrfamilienhaus****Erdgeschoss****Appartement 1**

Windfang	1,89 m	x	2,63 m	=	4,97 m ²
Wohnen/ Schlafen	1,79 m	x	2,80 m	=	5,01 m ²
	+ 3,87 m	x	3,36 m	=	13,00 m ²
	- 0,32 m	x	0,67 m	=	<u>0,21 m²</u>
				=	17,80 m ²
Du/WC	1,70 m	x	1,53 m	=	2,60 m ²
Kochen	2,05 m	x	1,54 m	=	<u>3,16 m²</u>
Wohnfläche Appartement 1 gesamt					<u>28,53 m²</u>

Wohnung 2

Flur 1	2,71 m	x	1,46 m	=	3,96 m ²
Flur 2	2,18 m	x	1,03 m	=	2,25 m ²
Schlafen 1	2,67 m	x	4,68 m	=	12,50 m ²
Schlafen 2	4,07 m	x	3,42 m	=	13,92 m ²
Abst	1,65 m	x	1,29 m	=	2,13 m ²
Diele	1,25 m	x	3,49 m	=	4,36 m ²
	+ 5,03 m	x	3,54 m	=	17,81 m ²
	- 0,75 m	x	0,53 m	=	<u>0,40 m²</u>
				=	21,77 m ²
Wohnen	3,17 m	x	2,90 m	=	9,19 m ²
	+ 2,64 m	x	1,78 m	=	<u>4,70 m²</u>
				=	13,89 m ²
Flur 3	1,12 m	x	3,36 m	=	3,76 m ²
WC	1,31 m	x	1,12 m	=	1,47 m ²
Bad	2,65 m	x	2,95 m	=	7,82 m ²
Kochen	1,56 m	x	6,47 m	=	10,09 m ²
	+ 0,63 m	x	4,25 m	=	<u>2,68 m²</u>
				=	12,77 m ²
Terrasse	3,20 m	x	1,89 m x 0,25	=	1,51 m ²
	+ 6,01 m	x	4,59 m x 0,25	=	<u>6,90 m²</u>
				=	<u>8,41 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 2 gesamt					<u>104,64 m²</u>

1. Obergeschoss**Wohnung 3**

Flur 1	3,38 m	x	1,62 m	=	5,48 m ²	
	-	0,19 m	x	0,85 m	=	<u>0,16 m²</u>
						= 5,31 m ²
Flur 2	3,50 m	x	1,43 m			= 5,01 m ²
Flur 3	1,24 m	x	3,70 m			= 4,59 m ²
Bad	2,54 m	x	3,67 m			= 9,32 m ²
Kochen	3,99 m	x	3,61 m			= 14,40 m ²
Wohnen/ Essen	4,19 m	x	4,86 m	=	20,36 m ²	
	+	3,99 m	x	3,61 m	=	<u>14,40 m²</u>
						= 34,77 m ²
Schlafen 1	4,32 m	x	4,66 m			= 20,13 m ²
Schlafen 2	2,56 m	x	4,66 m			= 11,93 m ²
Dachterrasse	5,54 m	x	6,75 m x 0,25			= <u>9,35 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 3 gesamt						<u><u>114,81 m²</u></u>

**2. Obergeschoss gemäß Annahme im Gutachten
Rückbau/Umbau zu einer Wohnung**

Wohnfläche entsprechend Wohnung 3, jedoch ohne Dachterrasse **105,46 m²**

Zusammenstellung der Wohnflächen**Mehrfamilienhaus**

Erdgeschoss	Appartement 1	28,53 m ²
	Wohnung 2	104,64 m ²
1. Obergeschoss	Wohnung 3	114,81 m ²
2. Obergeschoss	Wohnung 4	<u>105,46 m²</u>
Wohnfläche Mehrfamilienhaus gesamt		<u><u>353,44 m²</u></u>

Berechnung der Bruttogrundfläche**Mehrfamilienhaus**

Kellergeschoss	11,80 m	x	12,00 m	=	141,60 m ²	
	+ 11,60 m	x	6,85 m	=	<u>79,46 m²</u>	= 221,06 m ²

Erdgeschoss	11,80 m	x	12,00 m	=	141,60 m ²	
	+ 5,56 m	x	6,85 m	=	38,09 m ²	
	+ 3,10 m	x	1,45 m	=	<u>4,50 m²</u>	= 184,18 m ²

1. Obergeschoss	11,80 m	x	12,00 m	=	141,60 m ²	
	+ 3,10 m	x	1,45 m	=	<u>4,50 m²</u>	= 146,10 m ²

2. Obergeschoss	11,80 m	x	12,00 m	=	141,60 m ²	
	+ 3,10 m	x	1,45 m	=	<u>4,50 m²</u>	= 146,10 m ²

Bruttogrundfläche Mehrfamilienhaus gesamt 697,43 m²

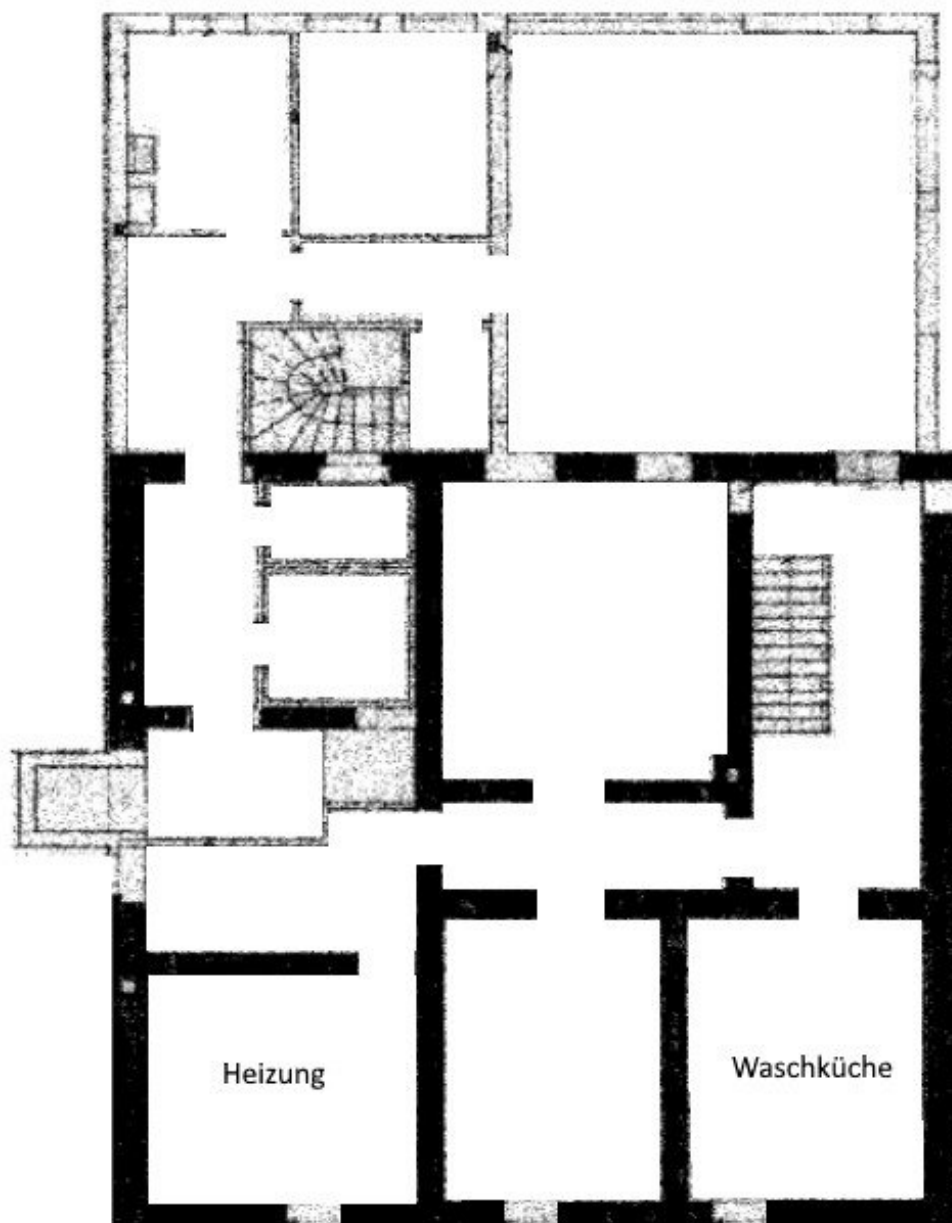
Hofgebäude

Erdgeschoss	7,70 m	x	6,95 m	=	53,52 m ²	
	+ 4,26 m	x	6,13 m	=	<u>26,11 m²</u>	= 79,63 m ²

Bruttogrundfläche Hofgebäude gesamt 79,63 m²

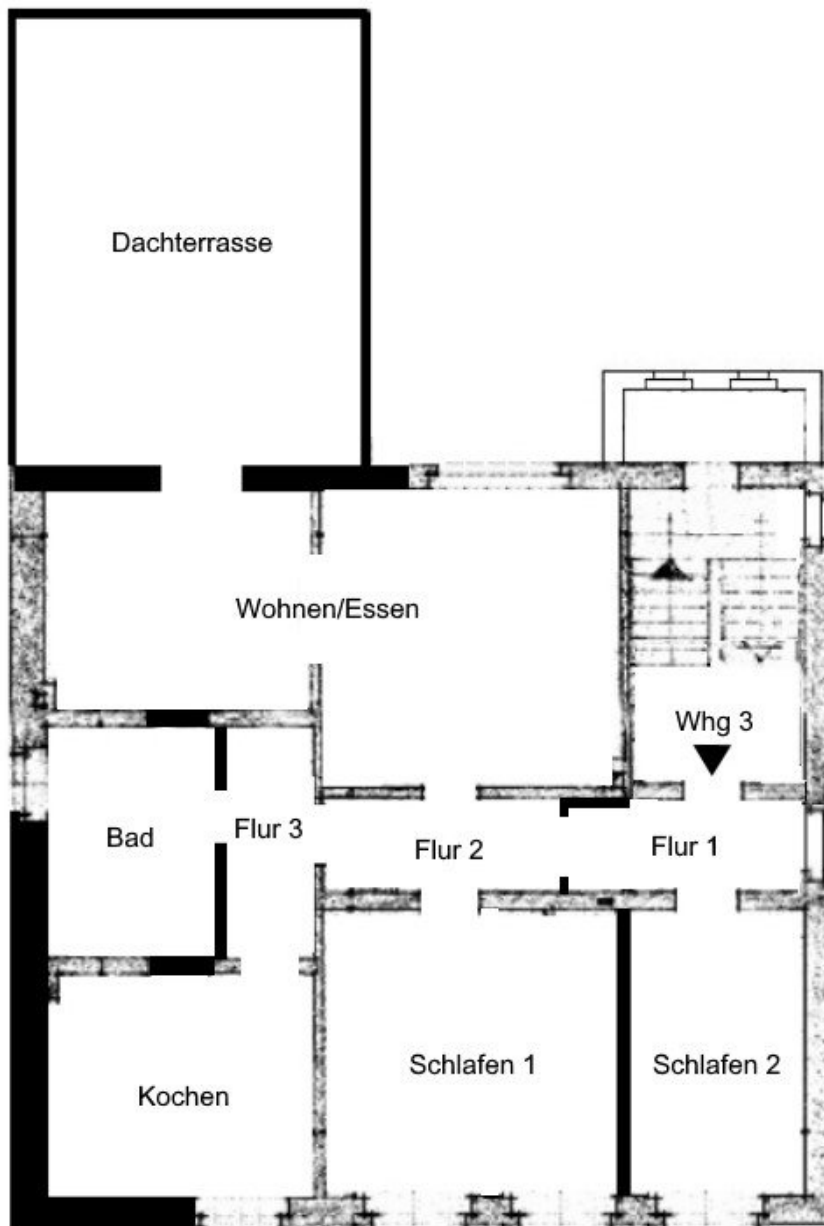
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

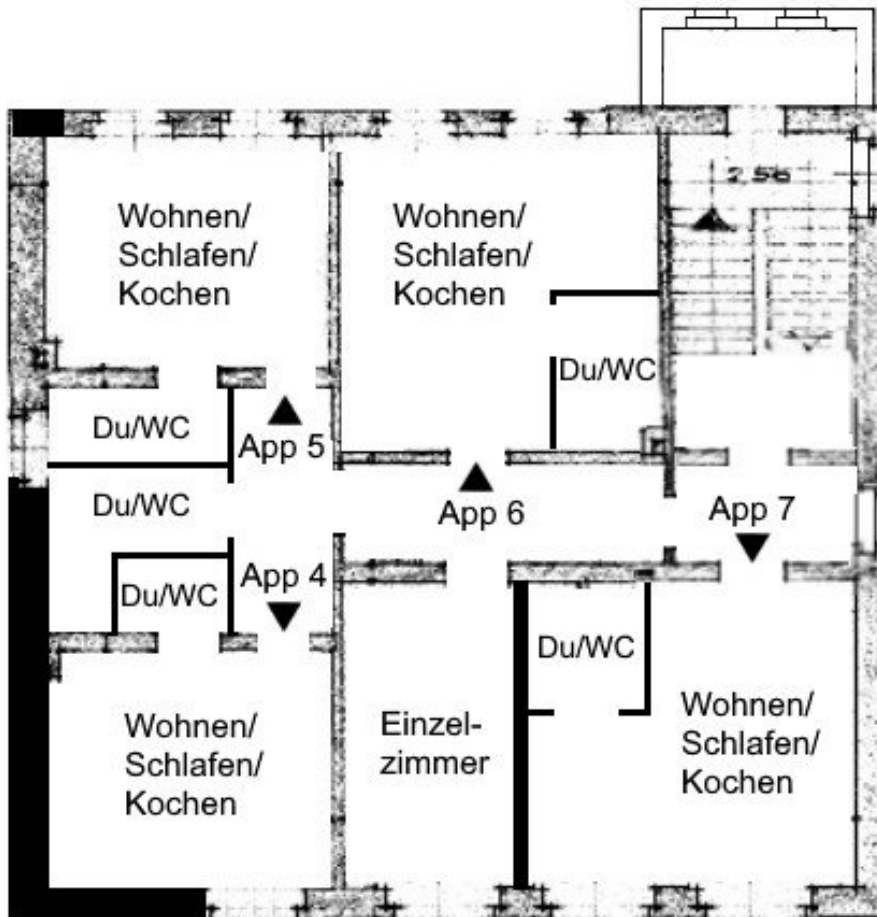
Grundriss 1. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

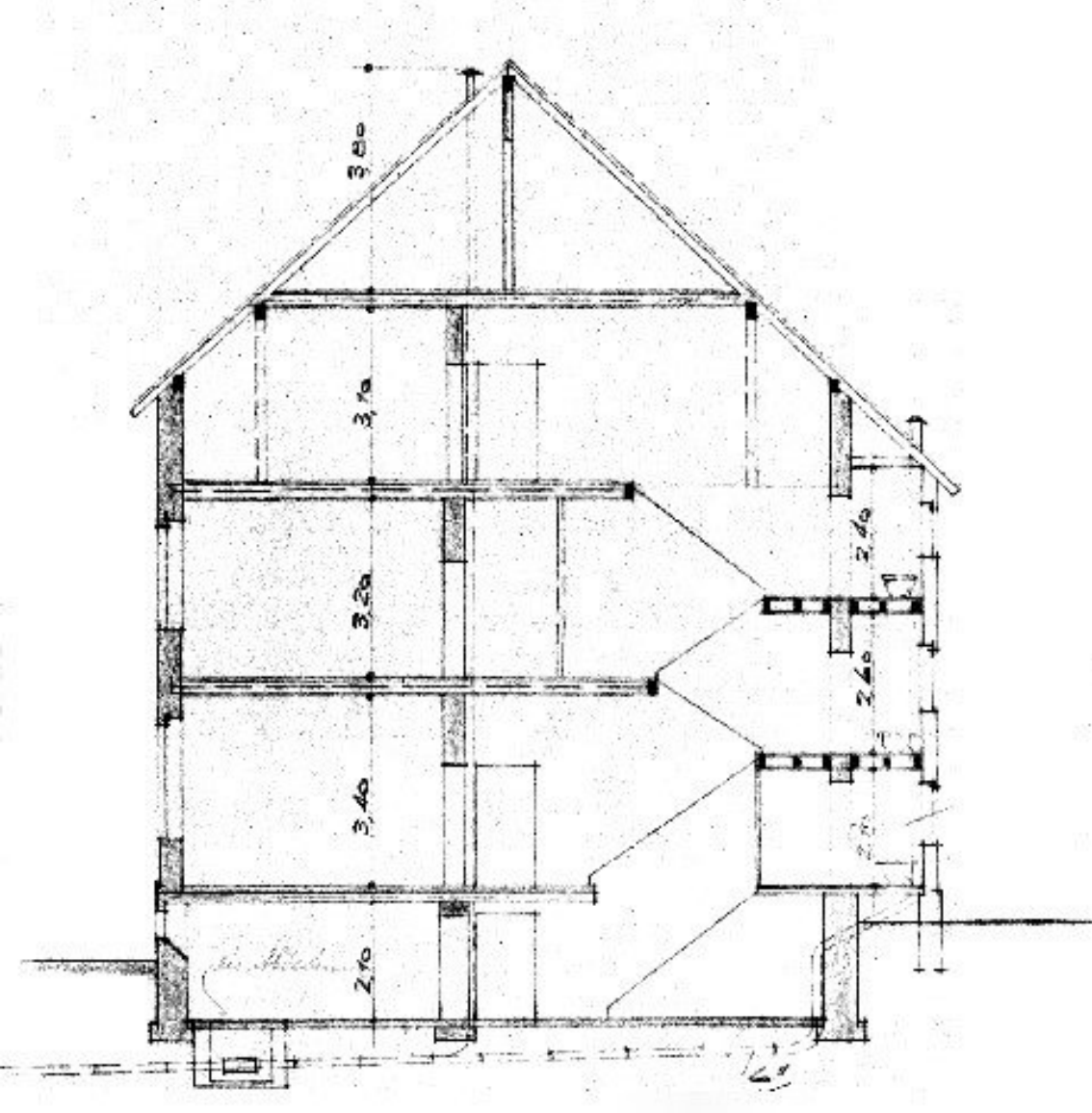
Grundriss 2. Obergeschoss

Der nachfolgend abgebildete Grundriss zeigt die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Grundrissaufteilung. Wie bereits ausgeführt ist die Aufteilung in 1-Raum-Appartements bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Für die Wertermittlung wurde der ursprüngliche Zustand im 2. Obergeschoss, eine Wohnung, angenommen.



Zeichnung ohne Maßstab

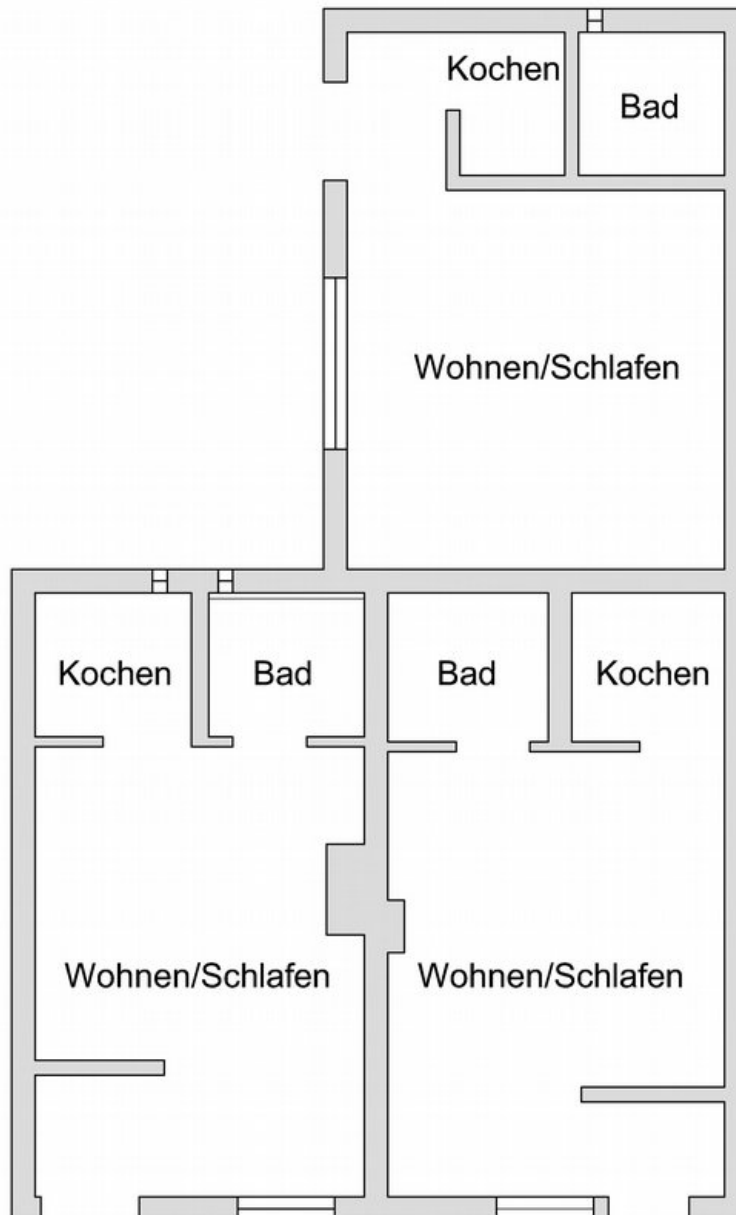
Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Hofgebäude

Der nachfolgend abgebildete Grundriss zeigt die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Grundrissaufteilung. Wie bereits ausgeführt ist die Aufteilung in 1-Raum-Appartements bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Für die Wertermittlung wurde der ursprüngliche Zustand für das Hofgebäude, eine Wohnung, angenommen.



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Ansicht von der Rückseite



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Feuchteschäden Wandfläche



Kellergeschoss: Flur



Teilansicht Waschküche mit Feuchteschäden Wandfläche



Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum



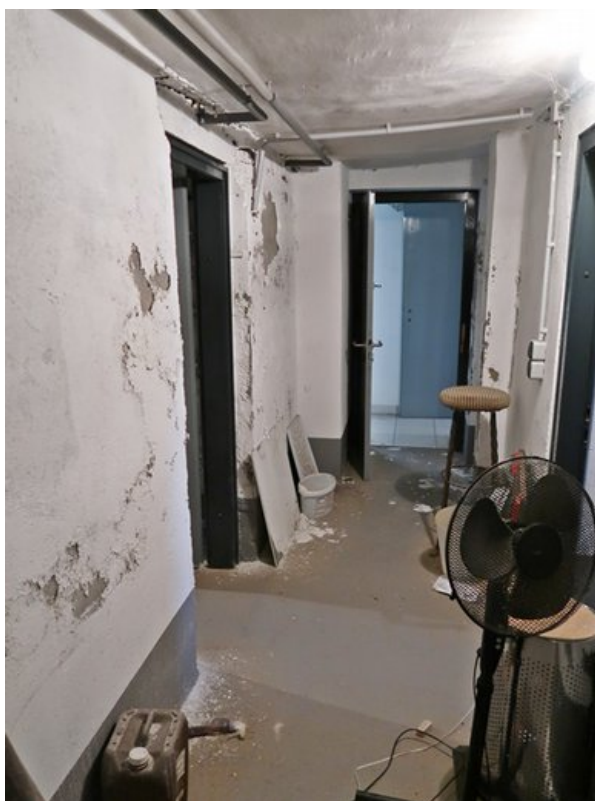
Kellerraum



Feuchteschäden Wandfläche



Gasheizkessel



Kellerflur mit Feuchteschäden



Hauszugang von der Giebelseite



1-Raum-Appartement:
Windfang mit Eingangstür



Teilansicht Wohn-/Schlafraum



Elektronterverteilung



Teilansicht Wohn-/Schlafraum



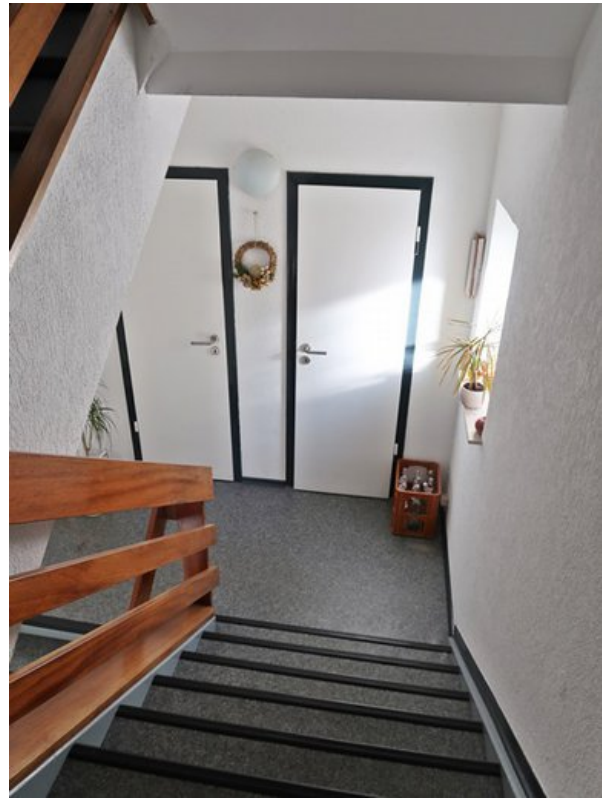
Küche



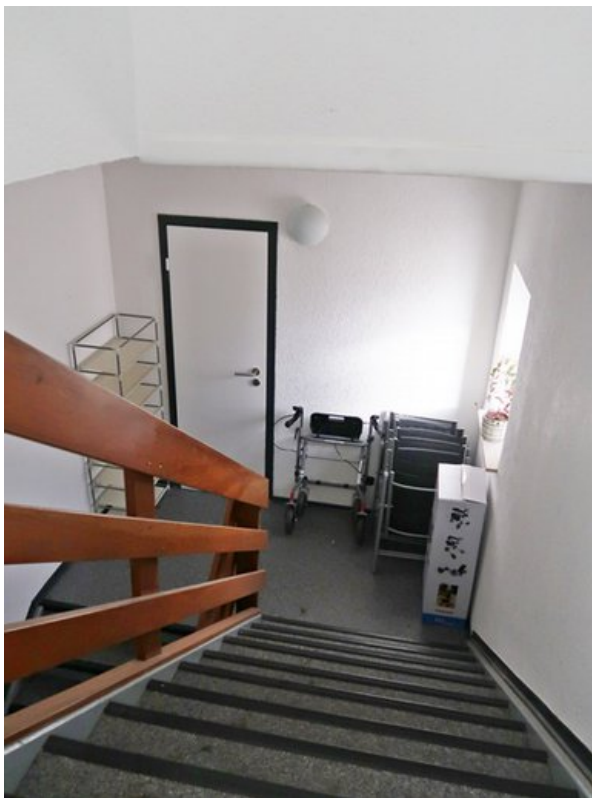
Teilansicht Duschbad



Treppenhaus zum 1. Obergeschoss



Treppenhaus



Treppenhaus



2. Obergeschoss: Flur



Appartement 5: Wohn-/Schlafraum



Offene Küchenzeile



Teilansicht Bad



Elektronterverteilung



Einzelzimmer



Appartement 4



Duschbad



Appartement 5: Wohn-/Schlafraum



Offene Küchenzeile



Teilansicht Duschbad



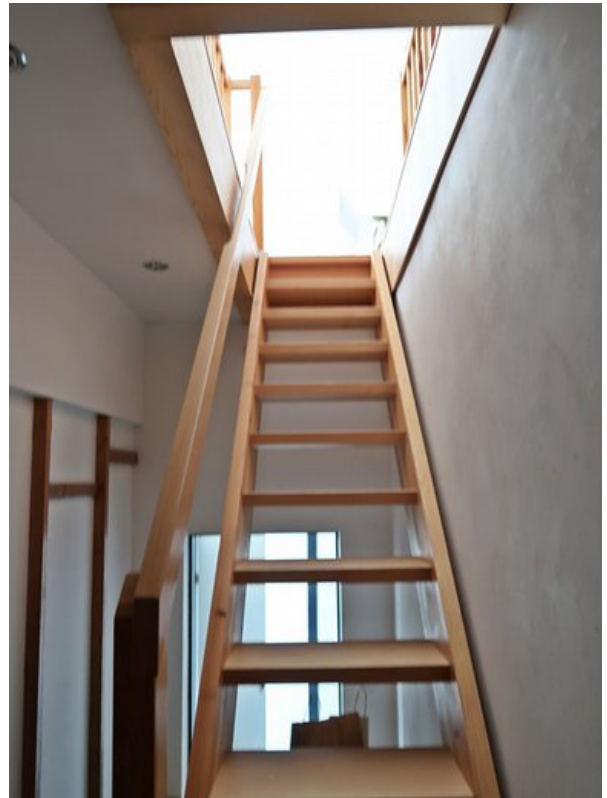
Teilansicht Duschbad



Appartement 6: Wohn-/Schlafraum mit offener Küchenzeile



Duschbad



Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Dachgeschoss, wohnraumähnlich ausgebaut,
Nutzung zu Wohnzecken nicht genehmigt



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Duschbad Dachgeschoss



Hofgebäude



Seitenansicht



Vorderansicht



Ansicht von der Rückseite



Hofgebäude: Appartement 1, Ausbau und Nutzung
bauordnungsrechtlich nicht genehmigt



Duschbad



Küche



Elektronterverteilung



Appartement 2, ebenfalls bauordnungsrechtlich nicht genehmigt



Feuchteschäden mit Schimmelpilzbefall



Feuchteschäden mit Schimmelpilzbefall



Appartement 3, bauordnungsrechtlich ebenfalls nicht genehmigt, mit erheblichen Feuchteschäden und Schimmelpilzbefall



Fassade Mehrfamilienhaus mit erheblichen Verfärbungen