

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

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

Datum: 17.02.2025
Az.: 48b K 001/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem Vierfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück
Gilsingstraße 50, 44789 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiemelhausen	323	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiemelhausen	32	330



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 18.12.2024 ermittelt mit rd.

582.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	15
4.2	Vierfamilienwohnhaus	16
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	19
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Kellergarage	22
4.4	Garage	22
4.5	Außenanlagen	23
4.6	Beurteilung des Gesamtobjekts	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.2	Bodenwertermittlung	25
5.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	26
5.2.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	26
5.3	Ertragswertermittlung	28
5.3.1	Ertragswertberechnung	28
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	31
5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts	31

5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	31
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	32
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
5.6	Verkehrswert	34

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhausgrundstück Gilsingstraße 50, 44789 Bochum
Wertermittlungstichtag	18.12.2024
Ortstermin	18.12.2024
Grundbuch	Wiemelhausen, Blatt 323, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Wiemelhausen, Flur 32, Flurstück 330
Grundstücksgröße	647 m ²
Gebäudeart	Vierfamilienwohnhaus
Baujahr (gemäß Bauakte)	1960 (Wiederaufbau)
anrechenbare Wohnfläche	rd. 334 m ²
Anzahl der Garagen	2 Garagen
Restnutzungsdauer	24 Jahre
ermittelter Bodenwert	rd. 338.855 €
ermittelter Ertragswert	rd. 602.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 541.000 €
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 582.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.743 €/m ²
Ertragsfaktor	19,75

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das **Vierfamilienwohnhausgrundstück**
Gilsingstraße 50, 44789 Bochum

wurde zum Stichtag 18.12.2024
ermittelt mit

582.000 €

in Worten: fünfhundertzweiundachtzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem Vierfamilienwohnhaus einschließlich zwei Garagen (davon eine Kellergarage)
Objektadresse:	Gilsingstraße 50, 44789 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Grundbuch von Wiemelhausen • Blatt 323 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • Gemarkung Wiemelhausen • Flur 32 • Flurstück 330 • Gebäude- und Freifläche • Gilsingstraße 50 • Grundstücksgröße: 647 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum Auftrag vom 25.06.2024 (Datum des Gerichtschreibens)
-----------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG.
Wertermittlungstichtag:	18.12.2024
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	18.12.2024

¹ Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Teilnehmer am Ortstermin:	Der gerichtlich bestellte Betreuer für eine Verfahrensbeteiligte, ein Verfahrensbeteiligter, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde der Zugang zum Bewertungsobjekt von der Bewohnerin ermöglicht. Es wurden die zugänglichen Bereiche im Kellergeschoss, die beiden leerstehenden Wohneinheiten im Dachgeschoss sowie der nicht ausgebaute Teil des Spitzbodens besichtigt. Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss waren nur eingeschränkt zugänglich. Das Bewertungsobjekt wurde bereits im Rahmen eines früheren Verfahrens am 20.04.2021 besichtigt. Zu dem Bewertungsanlass wurden die Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie der ausgebaute und nicht ausgebaute Teil des Spitzbodens, die Räume im Kellergeschoss beide Garagen und der Garten besichtigt. Für die nachfolgende Beschreibung und Wertermittlung wurden die Erkenntnisse aus beiden Besichtigungen herangezogen.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1 : 1000 vom 22.01.2021 • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 21.04.2021 • Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 22.01.2021 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 22.01.2021 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 04.02.2021 • bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Bochum vom 10.03.2021 • sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum, Bodenrichtwert- und Immobilienrichtwertkarte 2024, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2023 - 31.03.2025)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (fiktiv unbelasteter Verkehrswert).

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

Für das Bewertungsgrundstück wurde der Verkehrswert bereits in einem früheren Verfahren (48b K 34/20) zum Wertermittlungstichtag 20.04.2021 ermittelt.

Auftragsgemäß sollte der Verkehrswert des Grundbesitzes für das Zwangsversteigerungsverfahren 48b K 001/24 ermittelt werden.

Anlässlich einer erneut durchzuführenden Ortsbesichtigung wurden die Verfahrensbeteiligten mit Einwurfeinschreiben vom 08.08.2024 über den Ortstermin am 22.08.2024 in Kenntnis gesetzt. Es war ein Verfahrensbeteiligter zur Ortsbesichtigung anwesend. Das Bewertungsgrundstück und die Nutzungseinheiten im Gebäude waren zum angekündigten Besichtigungstermin nicht zugänglich.

Die Erstellung bzw. Aktualisierung des Wertgutachtens erfolgte zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wurde für das Risiko einer Verschlechterung des Gesamtzustands der Immobilie eine Bewertungsabschlag in Höhe von 10.000 € vorgenommen.

Auf Anordnung des Gerichts vom 28.11.2024 erfolgte am 18.12.2024 eine erneute Ortsbesichtigung mit den Verfahrensbeteiligten. Die Innenbesichtigung der Immobilie wurde zu diesem Ortstermin für die Sachverständigen und ihren Mitarbeiter zugänglich gemacht.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden zugängliche Bereiche im Kellergeschoss, die beiden Wohneinheiten im Dachgeschoss, der nicht ausgebaute Teil im Dachgeschoss sowie die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss eingeschränkt besichtigt.

Die Wertermittlung beruht daher auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, den Feststellungen aus der im Vorverfahren ermöglichten Objektbesichtigung am 20.04.2021 und der Objektbegehung mit eingeschränkter Innenbesichtigung am 18.12.2024.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 374.164 Einwohner²
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Bochum-Süd (50.992 Einwohner)
- Ortsteil: Bochum-Wiemelhausen (18.396 Einwohner)³

Stadtinformationen:

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen. Die Arbeitslosenquote von rd. 9,7 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,9 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier⁴.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends

² Stand: 31.07.2024 aus der Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum

³ Stand: 31.12.2023 – Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 12/2024

⁵ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere und angrenzende Städte⁷:

Dortmund.....ca. 25 km entfernt

Essen.....ca. 18 km entfernt

Gelsenkirchen.....ca. 17 km entfernt

Herne.....ca. 9,5 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund.....ca. 34 km entfernt

Düsseldorf.....ca. 43 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 – Anschlussstelle Dreieck-Bochum-West in ca. 8 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum.....ca. 2 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,8 km südlich vom Bochumer Zentrum entfernt im Ortsteil Wiemelhausen zwischen der Königsallee und der Hattinger Straße. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Romanusplatz. Durch die Nähe zur Bochumer Innenstadt besteht eine gute Infrastruktur mit guten Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Nahversorgungsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Kindergärten, Schulen und sonstige Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im näheren Umfeld fußläufig erreichbar. Das nähere Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnhäuser in mehrgeschossiger Bauweise geprägt.

Es handelt sich um eine nachgefragte Wohnlage⁸.

⁷ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

⁸ vgl. Bochumer Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:
- straßenbegleitende, mehrgeschossige Wohnhäuser, überwiegend Bestandsimmobilien mit Grünflächen zwischen den Häusern
 - im näheren Umfeld befindet sich das Universitätsklinikum „Bergmannsheil“, die Graf-Engelbert-Schule, der Rechener Park und das Schauspielhaus von Bochum

Beeinträchtigungen: geringe innerstädtische Verkehrsimmissionen an einer Durchgangsstraße

- Topografie:
- eben
 - die Gilsingstraße ist vom Standort leicht ansteigend

3.2 Gestalt und Form

- Gestalt und Form:
- Straßenfront: ca. 15 m
 - mittlere Tiefe: ca. 52 m
 - Flurstück 330 – Grundstücksgröße: 647 m²
 - unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: fertige Ortsstraße

- Straßenausbau:
- voll ausgebaut
 - zweispurig
 - Fahrbahn mit Bitumenbelag
 - beidseitig vorhandene Gehwege, befestigt mit Gehwegplatten und Betonsteinpflaster
 - Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
 - Straßenbeleuchtung vorhanden

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
- elektrischer Strom
 - Wasser
 - Kanalanschluss
 - Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wiemelhausen, Blatt 323 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Eingetragen am 22.07.2020

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Zwangsversteigerungsvermerk. Eingetragen am 01.03.2024

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen der Stadt Bochum unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt

Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. „In der Luftbilddauswertung 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.“ Weitere Hinweise sind zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 04.02.2021 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle, Eisenerz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Nach Auskunft des anwesenden Verfahrensbeteiligten bestehen zum Wertermittlungstichtag keine Mietverhältnisse.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Mitteilung vom Bauordnungsamt der Stadt Bochum ist das angefragte Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütztes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht ein Fluchtlinienplan mit Rechtskraft vom 03.08.1928. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem Fluchtlinienplan und dem § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte sind über die baulichen Anlagen folgende Sachverhalte dokumentiert:

20.07.1960 – Bauschein zum Wiederaufbau des Wohnhauses

17.10.1960 – Nachtrag über diverse Abweichungen der Bauausführung (Ausbau einer Loggia im Dachgeschoss mit Satteldachüberdeckung, Fortfall des Giebelfensters im Spitzboden, Einbau einer Ölfeuerungsanlage und eines Lagertanks)

Anmerkung: Der ursprünglich nicht ausgebaute Spitzboden wurde nachträglich in Teilen zu einem der Dachgeschoss-Wohnung zugehörigen Schlafrum mit Raumpartreppe ausgebaut. Über die vorgenommenen Baumaßnahmen lagen in der städtischen Bauakte keine Unterlagen vor. In den genehmigten Bauplänen ist der Spitzboden als Trockenboden ausgewiesen. Im vorliegenden Fall ist die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ggf. von der zuständigen Baubehörde zu prüfen. Die Wertermittlung bezieht sich auf den genehmigten Zustand zum Wertermittlungstichtag.

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

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben⁹.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnhaus und die im Kellergeschoss integrierte Garage werden straßenseitig von der Gilsingstraße erschlossen. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden von einer Miteigentümerin selbst genutzt. Die beiden Wohneinheiten im Dachgeschoss standen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Im Spitzboden befindet sich ein ausgebauter Raum, der durch eine innenliegende Treppe mit der straßenseitig gelegenen Wohnung im Dachgeschoss verbunden ist. Der weitere Spitzboden ist nicht ausgebaut und dient als Trockenboden bzw. Abstellfläche. Die Kellergarage und die giebelseitig neben dem Wohnhaus stehende Garage werden ebenfalls von der Miteigentümerin genutzt.

⁹ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen sowie die Inhalte der eingesehenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen mitgeteilt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorgelegten Unterlagen, erhaltenen Hinweisen während der Ortstermine bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe, wie z. B. Asbest, Formaldehyd etc. untersucht. Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61a und § 161 Landeswassergesetz NW sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

4.2 Vierfamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Wohnhaus mit 4 abgeschlossenen Wohnungen • zweigeschossig • voll unterkellert • ausgebautes Dachgeschoss • teilausgebauter Spitzboden
Baujahr:	1960 - Wiederaufbau (gemäß Bauakte)
Erneuerungsmaßnahmen:	Gemäß Angaben des Verfahrensbeteiligten: ca. achtziger Jahre – Erneuerungen (Parkett, Deckenbeläge), Fenster und Rollläden (ca. 1984 – 1986) Die Bäder entsprechen dem Standard der neunziger Jahre. Die mehr als 20 Jahre zurückliegenden Erneuerungen sind bereits überholt und werden als geringe Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung eingestuft.
Außenansicht:	Rauputzfassade mit Anstrich, tlw. Klinkerstein und Plattenverblendung, Giebelfassade, tlw. mit Fassadenbegrünung
Energieeffizienz:	Aus dem Vorverfahren liegt eine Kopie des Energieausweises (gültig vom 05.08.2008 – 05.08.2018) vor. Im Energieausweis ist der Energieverbrauchskennwert für das Gebäude mit 210,7 kWh (m ² .a) ausgewiesen ¹⁰

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

Tlw. bestehen Abweichungen zu den Darstellungen im Grundriss. Die nachfolgende Aufstellung bezieht sich auf die vorgefundene Raumaufteilung.

Kellergeschoss:

1 Garage, 1 Waschkeller, 1 Heizungskeller, 4 Abstellkeller

¹⁰ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Wohnung im Erdgeschoss:

offener Wohn-/Essbereich, Küche, 2 Räume, Bad/WC, Diele, Terrasse
anrechenbare Wohnfläche: rd. 117 m²

Wohnung im Obergeschoss:

4 Räume, Küche, Bad/WC, Diele, Balkon
anrechenbare Wohnfläche: rd. 117 m²

Wohnung im Dachgeschoss (vorne):

1 Raum, Küche, Bad/WC, Diele, 1 ausgebauter Raum im Spitzboden
anrechenbare Wohnfläche: rd. 39 m²

Wohnung im Dachgeschoss (hinten):

2 Räume, Küche, Bad/WC, Diele
anrechenbare Wohnfläche: rd. 61 m²

Spitzboden:

Abweichend von den Baugenehmigungsunterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum ist ein Teil des Trockenbodens (ca. 20 m² Nutzfläche) zu Wohnzwecken ausgebaut und über eine innenliegende Spindeltreppe innerhalb der Wohnung im Dachgeschoss (Straßenseite) zugänglich; der nicht ausgebaut Teil des Spitzbodens ist ein Trockenboden und wird von einem Zugang vom Treppenhaus über eine separate Holzterrasse erschlossen¹¹.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivkonstruktion
Fundamente:	Kiesbeton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	• Stahlbeton • Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> • Stahlbeton mit geschlossenen Trittstufen aus Kunststein • Treppengeländer aus Metall mit Mipolam-Handlauf

¹¹ Wegen des fehlenden Nachweises der Baugenehmigung für den nachträglichen Ausbau des Spitzbodens erfolgt keine Anrechnung als Wohnfläche.

	• Holztreppe zum Trockenboden • Sparraumtreppe zum ausgebauten Spitzboden
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus- und -flure:	• Hauseingangstür aus Metall mit Seitenteil aus Glasbausteinen und Briefkasten- und Klingelanlage • Hauseingangsbereich (innen): Boden mit Kunststein und Wände mit Putz und Anstrich, tlw. Ölsockel im Treppenhaus
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach mit Dachaufbauten <u>Dacheindeckung:</u> • Pfannendeckung aus Tondachziegel mit Folie und Sparrendämmung; Dachansichten mit Schieferplattenverblendung und Dachaufbauten mit Bitumenabdeckung • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
sonstige Bauteile:	• 3 Dachaufbauten • Balkon • Kelleraußentreppe (4 Stufen)
Sonstiges:	eingelassene Müllbox in der Vorderfassade

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Ausstattung (Steckdosen, Lichtauslass je Raum und Verteilerkasten in älterem Standard, Klingel-/ Türöffner- und Gegensprechanlage), SAT-Anlage

Heizung/Warmwasser:

- Ölzentralheizung (Wärmeaustauscher: Ideal-Standard von 1961 und Brenner von Raab Karcher von 1991 – Messbericht vom 03.12.2007) mit Öltank (10.000 l)¹²
- Warmwasseraufbereitung über Heizung und elektrische Boiler
- Wandheizkörper (Flächenheizkörper und Radiatoren)

Lüftung:

herkömmliche Fensterlüftung

Sanitärinstallation:

- Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz
- Wasserzapfstellen im Kellergeschoss

Wohnungen:

- weiße Sanitäröbekte (Waschbecken, Einbaudusche und/oder -wanne, Stand-WC mit Druckspülung) in durchschnittlichem Standard
- Armaturen aus Chrom
- Fensterbelichtung/-belüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

Kellerräume:

- Böden: Zementestrich, tlw. mit Anstrich
- Wände: Putz und/oder Sichtmauerwerk mit Anstrich
- Decken: Sichtbeton mit Anstrich, tlw. Styroporplatten

Wohnungen:

- Böden: Estrich mit verschiedenen Oberböden (Laminat, Parkett, PVC, Kunststoff- und Keramikfliesen); Balkon mit Fliesenbelag, Terrasse mit Klinkersteinen gepflastert; Sanitärräume: Fliesenbelag
- Wände: Glattputz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich; in den Küchen tlw. gefliest oder mit Fliesenspiegel an der Objektwand, ansonsten Tapete mit Anstrich; Bäder umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest ansonsten tapeziert und gestrichen
- Decken: überwiegend Glattputz/Tapete mit Anstrich; Holzpaneele in der Wohnung im EG

¹² Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht die Pflicht zur Nachrüstung der Anlagentechnik. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, dürfen ab einem Alter von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Zusätzlich müssen die Vorschriften der BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) eingehalten werden. Ungedämmte und zugängliche Wärmeverteilungsleitungen, Warmwasserleitungen und Armaturen sind nachträglich zu dämmen.

Spitzboden:

ausgebauter Raum im Spitzboden:

- Boden: Fliesenbelag
- Wände, Dachuntersichten und Decke: Glattputz bzw. Gipskartonplatten mit Anstrich
- Holzstützen und Balken mit Holzverkleidung

Trockenboden:

- Boden im nicht ausgebauten Dachraum: Holz
- Wände: grob verputzt und gestrichen tlw. Sichtmauerwerk
- Dachuntersichten: Sparrendämmung mit Dämmwolle

Fenster:

- Kellergeschoss und Treppenhaus: Glasbausteine
- Wohnungen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
- Rollläden aus Kunststoff und Holz (EG und OG); tlw. mit elektrischem Antrieb
- Dachgeschoss und Spitzboden: Dachflächenfenster aus Holz, Kunststoff, Metall und Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung im Giebel-dreieck (Wohnung im DG)

Türen:

- Keller: Lattentüren aus Holz mit Anstrich und glatte Türblätter aus Holzwerkstoff
- Wohnungen: Türblätter glatt und profiliert aus Holzwerkstoffen (Buchenfurnier, tlw. weiß beschichtet), tlw. mit Glaseinsatz, Holzzargen
- Drücker und Beschläge in einfacher Ausstattung

Sonstiges:

eingebauter Raumteiler aus Massivholz

Kücheneinrichtungen:

nicht in Wertermittlung enthalten

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/
Grundrissbesonderheiten:

- die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über funktionale Raumaufteilungen mit begehbarem Zugang vom Flur und über Außen-sitzbereiche (Terrasse, Balkon)
- die hofseitige Wohnung im Dachgeschoss verfügt über einen „gefangenen“ Raum (Schlafraum), der nur über einen Durchgangsraum (Wohn- und Essraum) erreichbar ist

Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten¹³:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 22.04.2021 im Vorverfahren wurden die nachfolgend aufgeführten Besonderheiten vorgefunden:

- tlw. abgelöste und abgesenkte Bodenplatten vor der Kelleraußentreppe
- Regenfallrohre stellenweise leicht korrodiert
- abgeplatzte, tlw. gerissene Fliesen des Balkonbelags
- verbrauchter Anstrich der Balkongeländer
- die Heizungsanlage ist aufgrund des Alters nach den gesetzlichen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erneuerungsbedürftig
- fehlender Heizkörper in der Küche (Wohnung EG)
- alter Stromverteilkasten; die Elektroinstallation/-verteilung ist an zeitgemäße Standards anzupassen
- verbrauchte Bodenbeläge aus Kunststoff in der Wohnung im Erdgeschoss
- der Schutzanstrich an den Holztoren der Garage ist erneuerungsbedürftig
- durchhängendes und verformtes Holztor an der Kellergarage
- Rückschnitt des nahe am Gebäude aufstehenden Baum- und Strauchbewuchses und der Grünbepflanzung an der Gebäudefassade erforderlich

Diese Unterhaltungsbesonderheiten waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18.12.2024 nicht beseitigt. Des Weiteren waren im Rahmen der erneuten Ortsbesichtigung am 18.12.2024 folgende Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar:

- Beschädigungen der Dachziegel an der Gartenseite mit Witterungsschäden (Algenbewuchs und Abplatzungen an den Dachbeschichtungen)
- defekte Abdichtung (Risse und poröse Stellen) an der Dachgaube gartenseitig (Dachabschluss zum Fenster)
- Feuchtigkeitsschaden an der Dachuntersicht (Küche der Wohnung im DG straßenseitig) mit Schwarzsimmel und Oberflächenablösungen
- Rissbildungen und Farbabplatzungen am Holzrahmen des Dachflächenfenster (Küche der

¹³ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

Zustand des Gebäudes:

- Wohnung im Dachgeschoss)
- es bestehen allgemeine Pflegerückstände an den Außenanlagen
 - es besteht Beseitigungsbedarf an angesammeltem Hausrat und Müll im Gebäude
-
- Überwiegend baujahrestypischer Ausbaustandard mit vereinzelt Erneuerungen (Austausch der Fenster, Badmodernisierung) die länger als 20 Jahre zurückliegen
 - Dachdeckung in verbrauchtem Zustand
 - die energetische Ausstattung entspricht nicht zeitgemäßen Erfordernissen (Alter der Heizung, Glasbausteine im Treppenhaus, Fassadendämmung)
 - die es besteht allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf am Gebäude und insbesondere an den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss (verbrauchter und abgenutzter Zustand mit Entsorgungsbedarf an Mobiliar und Hausrat)

Das Wohnhaus wirkt insgesamt wirtschaftlich überaltert. Die Vorder- und Giebelansicht des Hauses wird stark von dem überwuchernden Baum- und Strauchbewuchs überdeckt. Das äußere Erscheinungsbild der Immobilie wirkt tlw. vernachlässigt.

4.3 Kellergarage

- Massivkonstruktion
- Boden: Estrich
- Wände: Putz und Anstrich
- Decken: Sichtmauerwerk mit Anstrich
- Holzschwingtor
- Stromanschluss

4.4 Garage

- Massivkonstruktion
- Boden: Zementestrich
- Wände: Putz und Anstrich
- Decken: Sichtbeton mit Anstrich
- Holzschwingtor, Metalltür mit Kunststoffbeschichtung und Glaseinsatz
- Strom- und Wasseranschluss
- Pumpenanlage für Swimming Pool

4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen und Garagenvorplatz befestigt mit Betonsteinpflaster
- Grünanlage (Rasen, Aufwuchs, Baumbestand)
- Einfriedung mit Aufwuchs, Holzzäunen
- Swimming Pool aus Stahl¹⁴
- es bestehen allgemeine Pflegerückstände an den Außenanlagen (Rückschnitt der Baum- und Strauchbepflanzung erforderlich)

4.6 Beurteilung des Gesamtobjekts

Das Gebäude macht in den besichtigten Bereichen einen altersentsprechenden Eindruck. Die Gebäude- und Grundrisskonzeption sowie die Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale der Wohnungen erfüllen für Vermietungs- und Nutzungszwecke Standards, die durchschnittlichen Wohnansprüchen genügen.

Aufgrund des überwiegend baujahrestypischen Zustands, des vorhandenen Unterhaltungstaus und geringen Modernisierungsgrads sowie des nicht mehr zeitgemäßen energetischen Gebäudestandards (Austausch der Heizungsanlage, mangelnde Fassaden-dämmung) wird davon ausgegangen, dass für eine nachhaltige Nutzung und Vermietbarkeit der Immobilie, umfassende Modernisierungsinvestitionen vorzunehmen sind.

Die Marktgängigkeit wird unter Berücksichtigung des nachgefragten Standorts als gut eingeschätzt.

Am örtlichen Grundstücksmarkt wurde auf dem Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2023 im Vergleich zu den Vorjahren ein deutlicher Rückgang sowohl bei den Fallzahlen von rd. 22 % als auch beim Preisniveau von rd. 49 % registriert¹⁵.

¹⁴ Gemäß Angaben der Verfahrensbeteiligten stammt der Pool aus den siebziger Jahren und wird mittlerweile nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt. Vorteile, die sich ggf. durch die Nutzungsmöglichkeiten ergeben, heben sich mit den Nachteilen (Betriebs-, Wartungs- und Unterhaltungskosten) auf. Bei der Wertermittlung bleibt der Pool ohne Wertansatz.

¹⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Vierfamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück Gilsingstraße 50, 44789 Bochum zum Wertermittlungstichtag 18.12.2024 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiemelhausen	323	1	Wiemelhausen	32	330	647 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁶:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Mehrfamilienwohnhausgrundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

¹⁶ § 6 ImmoWertV

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Mehrfamilienwohnhausgrundstücks anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum hat erstmalig für das Jahr 2024 für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden können.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln¹⁷.

Neben und anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.¹⁸

Der Bodenrichtwert ist einer aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks des Bodenrichtwertgrundstücks.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der bau-

¹⁷ § 40 (1) ImmoWertV

¹⁸ § 26 (2) ImmoWertV

lichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **610,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	546
Bodenrichtwert	610 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II - III
Tiefe	bis 35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	18.12.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	2
Grundstückstiefe	52 m
Grundstücksfläche	647 m²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 610,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	18.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
abgabefreier Bodenrichtwert		=	610,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Grundstückstiefe	bis 35 m	52 m	×	1,00
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	×	1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert		=	610,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts				
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert		=	610,00 €/m²	
Fläche bis 35 m Tiefe		×	525 m ²	
Bodenwert		=	320.250,00 €	

V. Ermittlung des Bodenwerts				
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert		=	610,00 €/m²	
Wertansatz für hausnahes Gartenland (> 35 m Tiefe)		×	0,25	20
Fläche bis 35 m Tiefe		×	122 m ²	
Bodenwert		=	18.605,00 €	

VI. Zusammenstellung der Bodenwerte				
Baulandwert < 35 m Tiefe		+	320.250,00 €	
hausnahes Gartenland > 35 m Tiefe		+	18.605,00 €	
Bodenwert		=	338.855,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.12.2024 insgesamt **338.855 €**.

¹⁹ Das Bewertungsgrundstück wird bis zur Grundstückstiefe von 35 m als Bauland bewertet.

²⁰ Für Flächen im hinteren Grundstücksbereich (Grundstückstiefe > 35 m), die keine eigenständige Bauerwartung aufweisen und zur Hausgartennutzung dienen, werden Rahmensätze in einer Spanne von 15% - 35% vom Baulandwert genannt (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum, S. 31); aufgrund des Zuschnitts wird ein Ansatz von 25 % für die rückwärtige Gartenfläche berücksichtigt.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokalt- miete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Vierfamilienwohnhaus	Wohnung EG	117,00		7,10	830,70	9.968,40
	Wohnung 1. OG	117,00		6,50	760,50	9.126,00
	Wohnung DG links ²¹	39,00		8,40	327,60	3.931,20
	Wohnung DG rechts	61,00		6,50	396,50	4.758,00
	Garage		2,00	70,00	140,00	1.680,00
Summe		334,00	2,00		2.455,30	29.463,60

Nach vorliegenden Erkenntnissen bestehen keine Mietverhältnisse. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	29.463,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.902,47 €
jährlicher Reinertrag	= 22.561,13 €
Reinertragsanteil des Bodens 2 % von 338.855 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 6.777,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.784,03 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,914
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 298.539,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 338.855,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 637.394,14 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 637.394,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 35.000,00 €
Ertragswert	= 602.394,14 €
	rd. 602.000,00 €

²¹ Beim Mietansatz wird ein hälftiger Zuschlag für den höheren Nutzwert der Wohnung durch den ausgebauten Dachraum berücksichtigt.

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den amtlichen Unterlagen des städtischen Bauaktenarchivs und den Ableitungen aus den Grundrissplänen. Die Ergebnisse wurden mit aufgerundeten Werten für die Wertermittlung herangezogen. Die Wohnflächenangaben sind ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Bewertungsobjekt ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2023 bis 31.03.2025 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Für die betreffende Wohnlage weist der örtliche Mietspiegel in der Wohngebietseinstufung 15 für die Baujahresspanne 1925 – 1994 je nach Wohnungsgröße Mietwerte zwischen 5,86 €/m² - 6,40 €/m² sowie Zu- und Abschläge für weitere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale aus.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten für Wohnen analog der Anlage 3 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	4 Wohnungen x 351,00 € = 1.404,00 € 2 Garagen x 46,00 € = 92,00 €
Instandhaltungskosten	----	13,80	13,80 € x 334 m ² = 4.609,20 € 2 Garagen x 104,00 € = 208,00 €
Mietausfallwagnis	2 % v. 29.463,60 €	----	Wohnen = 589,27 €
Summe			6.902,47 € (ca. 23,43 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Für Mietwohnobjekte mit 3 – 4 Wohneinheiten wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 2 % (Standabweichung 1,4) angegeben. Unter Berücksichtigung der Objektgröße und -lage, der Restnutzungsdauer sowie der Lage am Immobilienmarkt wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit 2 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Ermittlungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen angewendet. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des geringen Modernisierungsgrads mit überwiegend länger zurückliegenden Erneuerungen wird die Restnutzungsdauer mit 24 Jahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt²²:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für erneuerungsbedürftige Heizung nebst Anschlüssen, Stilllegung/Entsorgung der Tankanlage	-20.000,00 €
Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten unter Berücksichtigung der verbleibenden Restnutzungsdauer (vgl. 4.2.5.1)	-13.000,00 €
Abschlag für die Unwägbarkeiten aufgrund des fehlenden Nachweises einer Baugenehmigung für den nachträglichen Ausbau des Spitzbodens	-2.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

²² Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze Vgl. 6.2 [8]. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum einen Immobilienrichtwert für die Lage des Mehrfamilienwohnhausgrundstücks mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwertnummer	40546
Immobilienrichtwert	1.570 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Garage/Stellplatz	nicht für jede Einheit vorhanden
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1965
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Jahresrohertrag	70 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche	0 - 300 m ²
Beitragszustand	beitragsfrei
Mietsituation	vermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	18.12.2024
Baujahr	1960
Wohnfläche (m ²)	rd. 334 m ²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht - gering modernisiert)
Jahresrohertrag	88 €/m ²
Beitragszustand	beitragsfrei
Mietsituation	unvermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Immobilienrichtwert an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnhausgrundstücks angepasst.

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.570 €/m ² -Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.12.2024	× 1,00
Lage	gut	gut	× 1,00
Baujahr	1965	1960	× 0,99
Gebäudestandard	mittel	mittel	× 1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch – gering modernisiert	× 1,03
Jahresrohertrag	70 €/m ²	88 €/m ²	× 1,20
Wohn-/Nutzungsfläche	0 – 300 m ²	334 m ²	× 0,91
Garage	nicht f. jede Einheit vorhanden	teilweise vorhanden	× 1,00
Mietsituation	vermietet	unvermietet	× 0,97
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.695,77 €/m² rd. 1.696,00 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.696,00 €/m ²
Wohnfläche	× 334 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 566.464,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	± 0,00 €
Zuschlag für Garagen ²³	+ 10.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²⁴	- 35.000,00 €
Vergleichswert	= 541.464,00 € rd. 541.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 18.12.2024 rd. **541.000 €** ermittelt.

²³ im Ertragswertverfahren beim Rohertrag berücksichtigt.

²⁴ wie im Ertragswertverfahren

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **602.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **541.000 €**
ermittelt.

5.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Für die Vergleichswertermittlung standen erstmalig für das Jahr 2024 Immobilienrichtwerte für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend mit dem Gewicht 0,50 (b) angewendet und berücksichtigt.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[602.000 \text{ €} \times 1,00 + 541.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \mathbf{582.000 \text{ €}}$.

5.6 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Vierfamilienwohnhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück Gilsingstraße 50, 44789 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiemelhausen	323	1	Wiemelhausen	32	330	647 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2024 mit rd.

582.000 €

in Worten: fünfhundertzweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäudevorderansicht



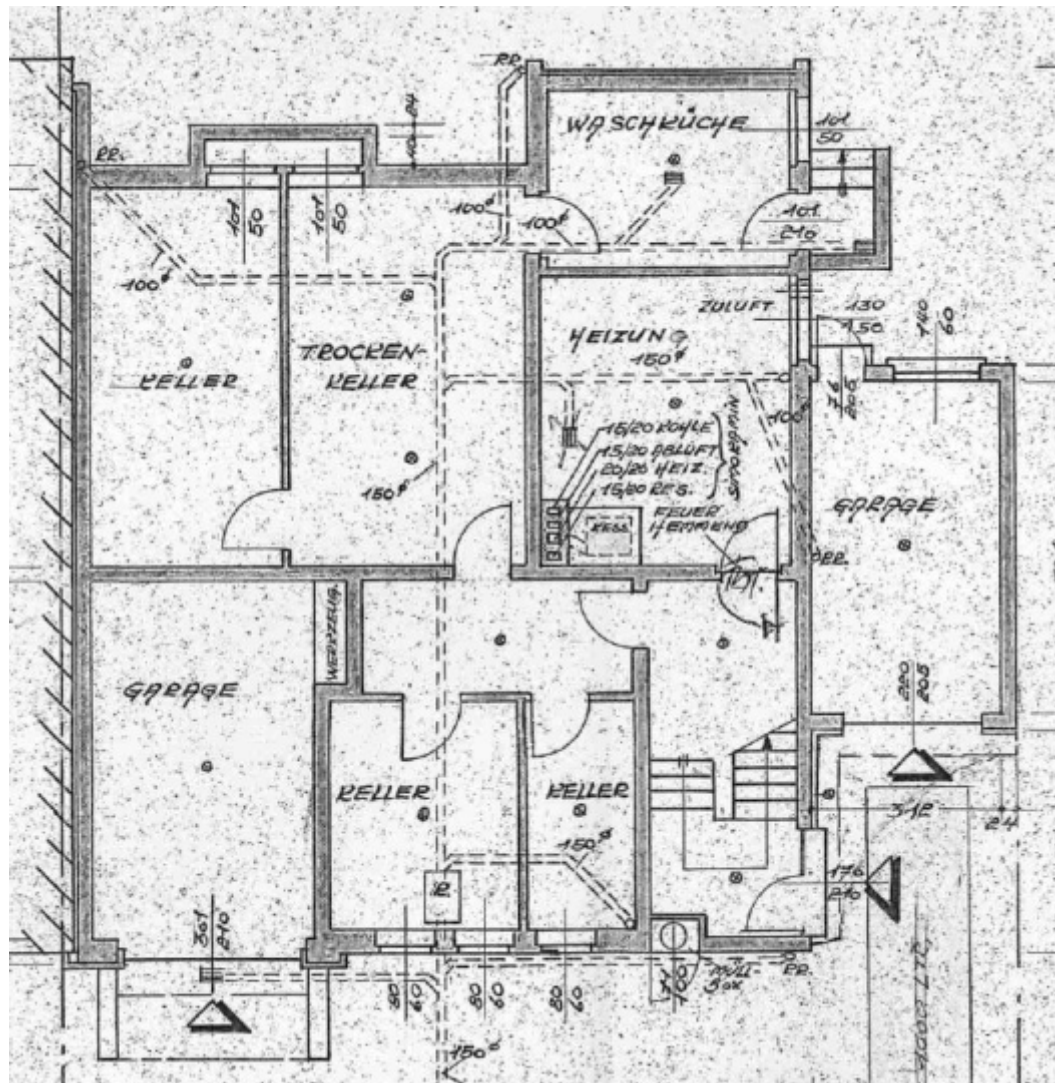
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Hauszuwegung und Garageneinfahrt

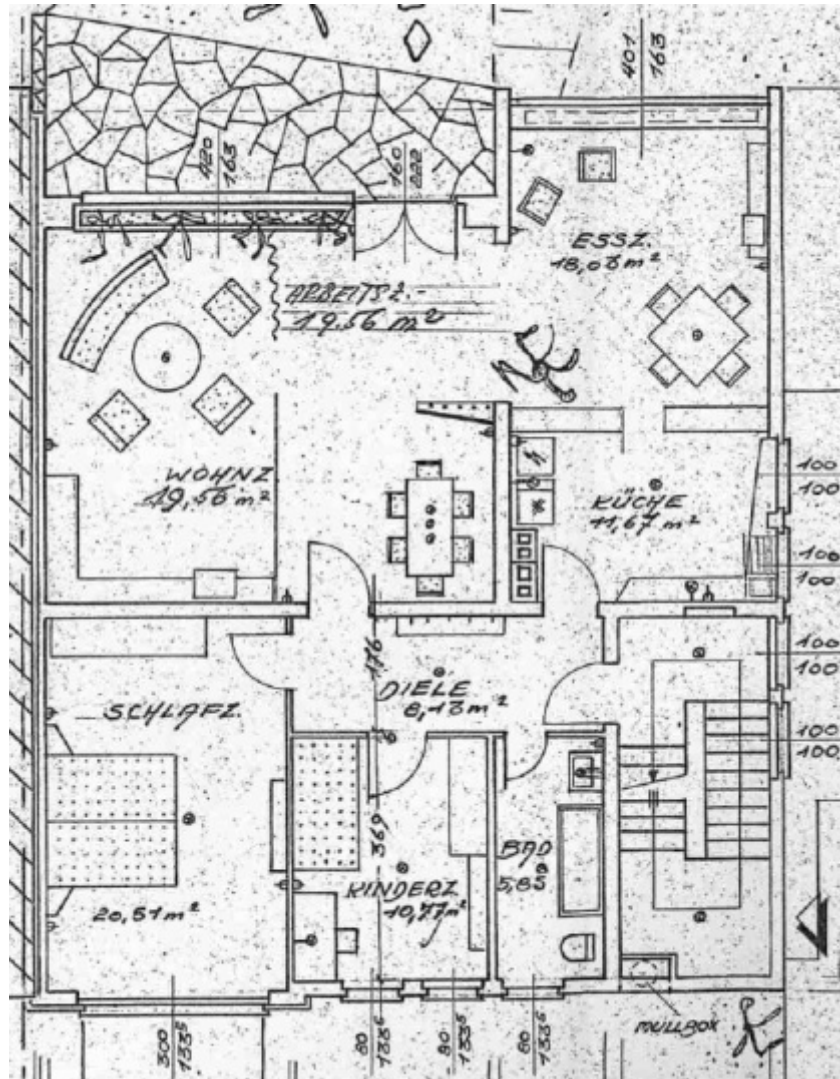


Grundriss Kellergeschoss



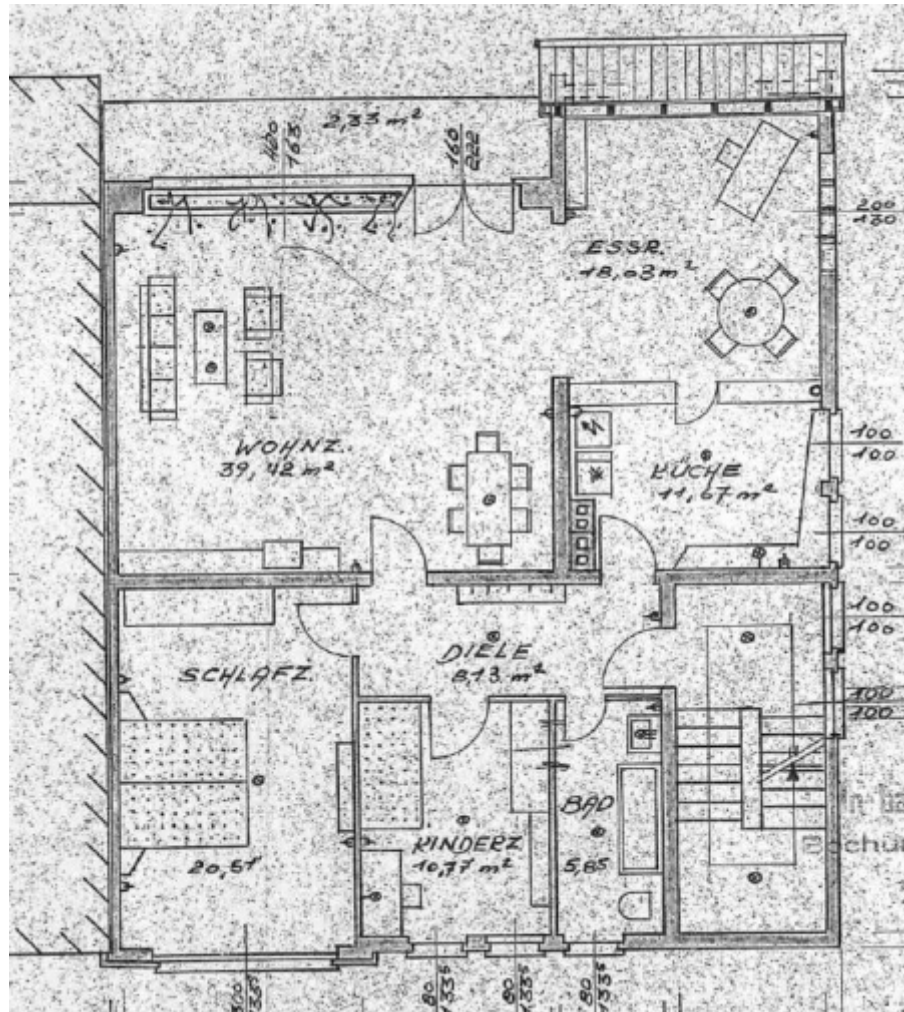
Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



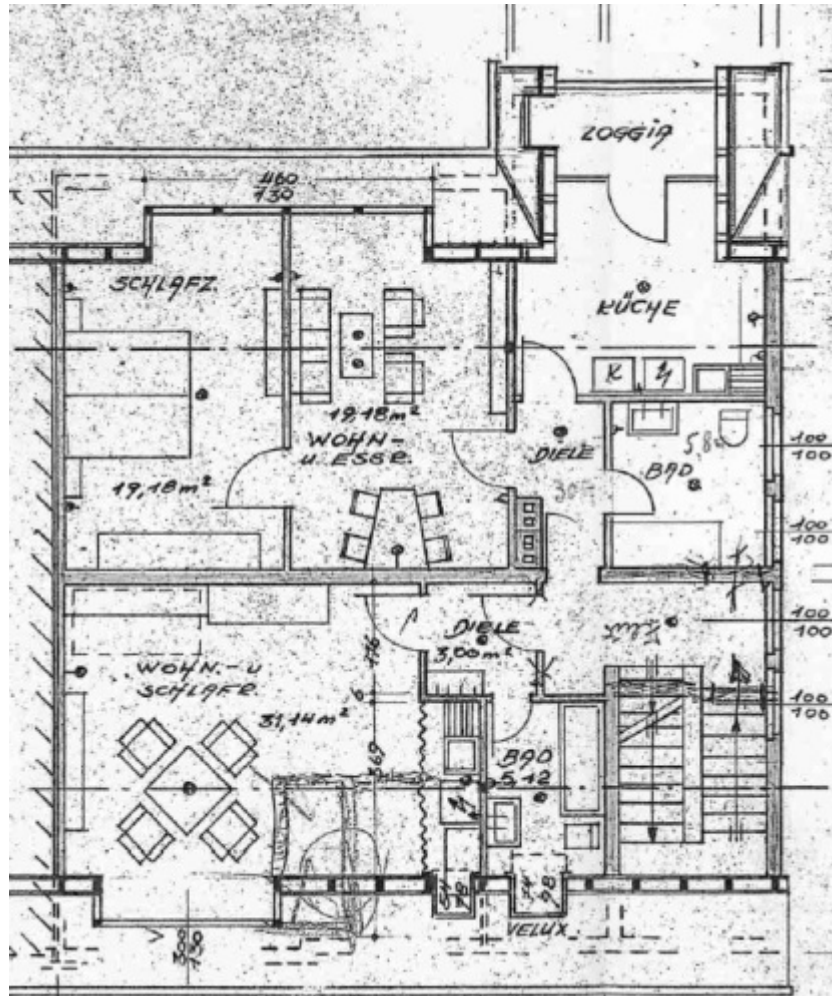
Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Obergeschoss



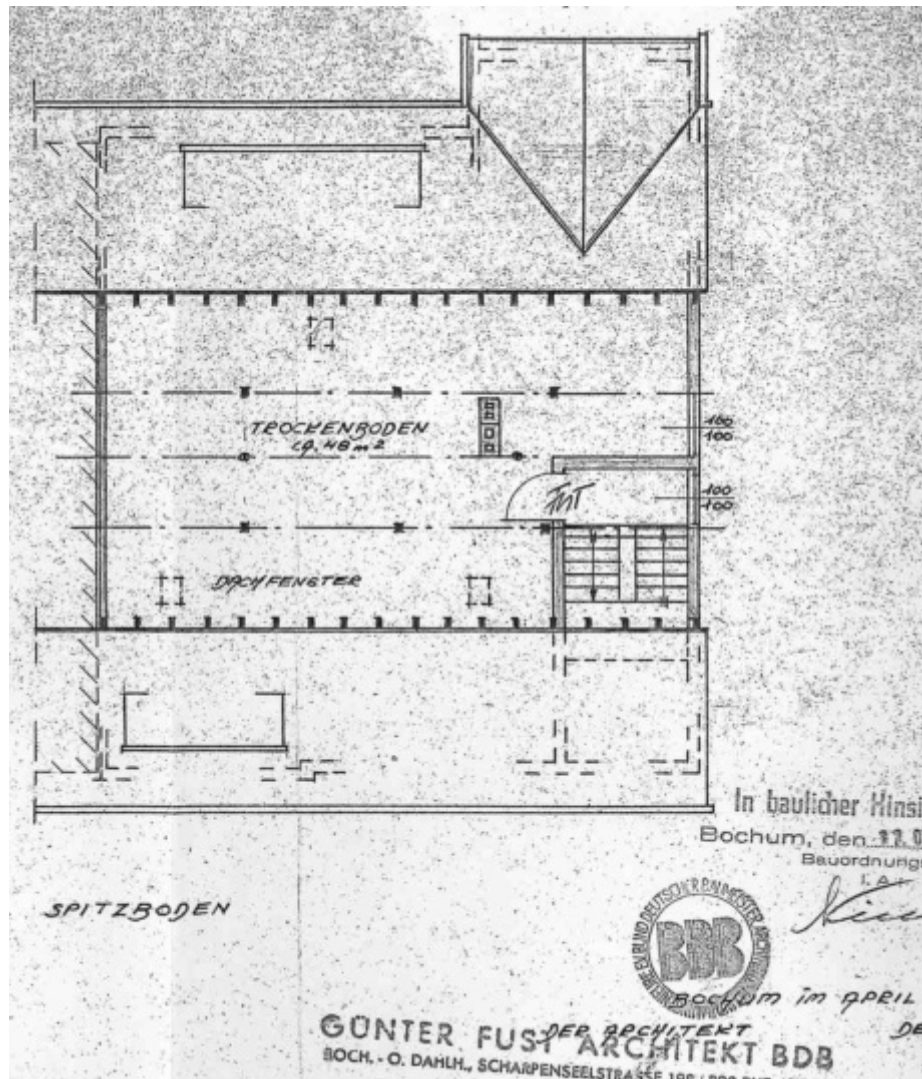
Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Dachgeschoss



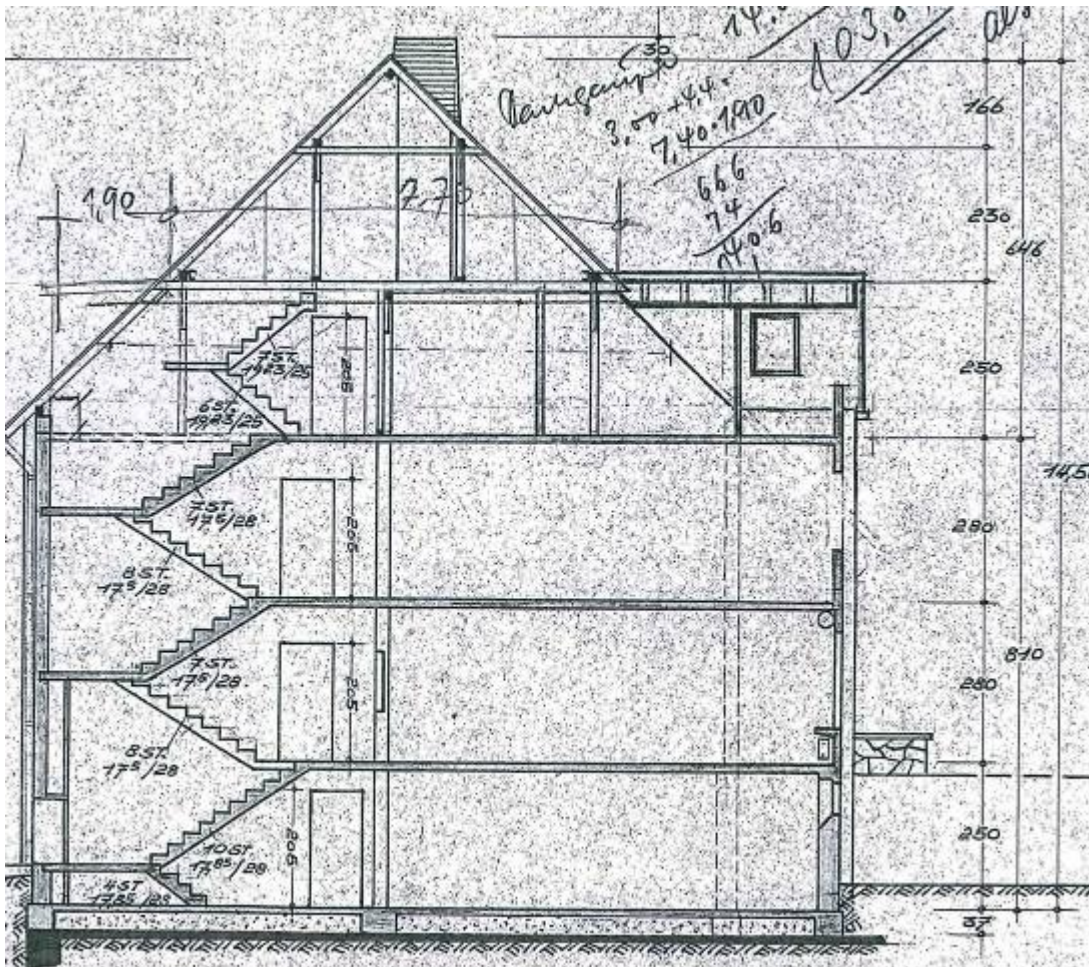
Die Darstellung entspricht nicht den tatsächlichen Raumverhältnissen wie sie im Ortstermin vorgefunden wurden. Ggf. bestehen Abweichungen zwischen dem Plan und der vorhandenen Ausführung. Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Spitzboden



Die Darstellung entspricht nicht den tatsächlichen Raumverhältnissen wie sie im Ortstermin vorgefunden wurden. Ein Teil des Spitzbodens wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Zur Gartenseite besteht ein Dachaufbau mit 3 Fensteransichten. Es bestehen Abweichungen zwischen dem genehmigten Plan und der vorhandenen Ausführung. Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Schnitt



Alle dem Gutachten beigegeführten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.

Aus diesen Gründen hafte ich nicht für den Fall, dass die beigegeführten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hafte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.