



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

08.11.2023

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 020/23
Für die Liegenschaft:	Kornharpener Straße 122 in 44791 Bochum
Art der Liegenschaft:	Gewerbegrundstück, bebaut mit einem Wohn- und Gewerbegebäude und einer Lagerhalle
Verkehrswert:	606.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten.

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	12
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	20
6. Verkehrswertermittlung	21
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2. Bodenwertermittlung	22
6.3. Sachwertermittlung.....	23
6.4. Ertragswertermittlung	26
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
7. Verkehrswert.....	33
8. Einzelverkehrswerte.....	36
9. Zubehör.....	37
10. Anlagen	38
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	38
Anlage 2 – Massenberechnungen	39
Anlage 3 – Bauzeichnungen	42
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	46
Anlage 5 – Fotodokumentation	47

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 01.06.2023 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Bochum belegenen Grundstücks ein Gutachten über den Wert der im Grundbuch von Harpen, Blatt 5051, eingetragenen Grundstücke

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Harpen, Flur 5, Flurstück 796, Kornharper Straße 122, Gebäude- und Freifläche

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Harpen, Flur 5, Flurstück 797, Kornharper Straße 122, Gebäude- und Freifläche

erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der 1. Ortsbesichtigung, der 21.09.2023, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Gewerbegrundstück, bebaut mit einem Wohn-
und Gewerbegebäude und einer Lagerhalle
Kornharpener Straße 122
44791 Bochum

Grundstücksfläche: 2.459 m²

Bodenwert: 135.000,00 €

Marktübliche bzw. tatsächlich vereinbarte Mieten:

Gebäude	Lage/ Geschoss	Nutzungsart	Wohn-/ Nutzfläche	NKM
Wohn-/ Gewerbegebäude	UG rechts	Wohnung 1	104 m²	598,00 €
	UG Mitte, ehem. Garage	Lager	43 m²	200,00 €
	UG links	Gewerbe 2	87 m²	470,00 €
	EG links	Wohnung 2	136 m²	1.050,00 €
	EG rechts	Wohnung 3	119 m²	755,65 €
Gewerbehalle	EG gesamt	Lager	468 m²	1.872,00 €
		Stellplätze	14 Stp.	490,00 €
Gesamt			957 m²	5.435,65 €

Vorl. marktangepasster Sachwert: 690.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 695.000,00 €

Konjunkturelle Marktanpassung – 10 % 69.500,00 €

Instandsetzungsbedarf 20.000,00 €

Verkehrswert: 606.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 21.09.2023

Einzelverkehrswerte

Flurstück 796 600.400,00 €

Flurstück 797 5.600,00 €

Einzelverkehrswerte gesamt 606.000,00 €

Zubehör: Einbauküche rd. 10.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 12.06.2023

Auszüge aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 16.06.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 12.06.2023

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.06.2023

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum vom 16.05.2023

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, vom 26.06.2023

Ortsbesichtigungen: 21.09.2023 und 13.10.2023

Hinweis:

Die Nutzungseinheit im Untergeschoss des Wohn- und Gewerbegebäudes, im Grundriss als Garagen dargestellt, mit Lage hofseitig im Untergeschoss Mitte war zu beiden Ortsbesichtigungsterminen nicht zugänglich.
Im rechten Teil der Lagerhalle war eine vollständige Besichtigung der Räumlichkeiten ebenfalls nicht möglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil Harpen.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bochum ca. 373.000 Einwohner
---------------------------	---------------------------------------

Lage:	Nordöstlich der Innenstadt.
-------	-----------------------------

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,0 km.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 1,0 km, an die Autobahn A 43 ca. 2,0 km entfernt.

Der Hauptbahnhof ist ca. 6,0 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Kornharpener Straße 122 ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen.
-----------------------------	--

Die Umgebungsbebauung besteht aus gewerblich genutzten Grundstücken.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Grundschule und Kindergarten liegen in ca. 1,5 km Entfernung.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind zwei Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Harpen
Flur 5
Flurstücke 796, 797

Grundstückszuschnitt: Beide Flurstücke insgesamt als Reihengrundstück, rechteckig, weitestgehend regelmäßig

Länge der Straßenfront: Ca. 46 m

Grundstücksfläche: Flurstück 796: 2.358 m²
Flurstück 797: 101 m²
Gesamt: 2.459 m²

Topografie: Hanglage, zur rückseitigen Grundstücksgrenze, nach Süden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Kornharpener Straße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an. Beiträge nach KAG, Kommunalabgabengesetz, bleiben davon unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Frischwasser, Strom
Grundstücksgrenzen:	Unbebaut
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Alttablagerung „Auffüllung Gewerbepark Harpener Hellweg“, die im städtischen Altlastenkataster geführt wird. Zudem ist auf dem Grundstück eine ehemalige Eigentankanlage, ein Behälter für Dieselkraftstoff 5.000 l, oberirdisch, stillgelegt, verzeichnet. Für die Fläche wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 827-Gewerbegebiet Kornharpener Straße- in 2006 eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt, hierbei konnten auf dem Grundstück jedoch keine Untersuchungen durchgeführt werden. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde für das Bebauungsplangebiet bei der derzeitigen Nutzung und der aktuellen Oberflächenbeschaffenheit kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden-Mensch abgeleitet. Weitere Angaben zu dem Grundstück sind der Anlage 4 zu entnehmen. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Bewertungsgrundstück über mehreren Bergwerksfeldern. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen werden für die folgende Wertermittlung altlastenfreie und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse ohne Bergschadensgefährdung angenommen, sollten sich nach dem Stichtag der Wertermittlung Hinweise ergeben, nach denen ein Altlastenverdacht besteht oder eine Bergschadensgefährdung vorhanden ist, so wäre das Ergebnis dieses Gutachtens entsprechend zu modifizieren.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Harpen Blatt 5051

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Keine wertrelevanten Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, sind die beiden zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 827, Gewerbegebiet Kornharper Straße, mit den folgenden Festsetzungen:

GE Gewerbegebiet

Es bestehen weitere, textliche Festsetzungen, demnach gelten Beschränkungen zur Nutzung sowie zum Lärmschutz.

Der Bebauungsplan ist online einsehbar.

Bauordnungs-
rechtliche Beurteilung:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen.

Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1979 die Errichtung eines Wohnhauses mit Lagerhalle genehmigt, 1981 erfolgte die Schlussabnahme.

1984 wurde eine Nutzungsänderung für die Wohnung im Erdgeschoss links in Büro und für die Räume im Untergeschoss rechts, ursprünglich als Aufenthalts- und Sozialräume, in eine Wohnung genehmigt.

Hinweis: In der Örtlichkeit werden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss links gemäß der ursprünglichen Baugenehmigung wieder als Wohnung genutzt.

Für den in der Bauzeichnung im Grundriss Untergeschoss mit Garage bezeichneten Raum ist in der Örtlichkeit eine Nutzung als Büro vorhanden, diese Nutzung ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Bei einer Fortführung dieser Nutzung ist dafür ein Antrag auf Baugenehmigung einzureichen. Die Räumlichkeiten waren zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich, ob ein Sanitärraum vorhanden ist, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Nachfolgend wird wegen der fehlenden Baugenehmigung eine Nutzung als Lagerraum angenommen.

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, sowie Angaben aus der Bauakte.

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 Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei den Ortsterminen bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des 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 Grundstück mit Lage innerhalb eines Gewerbegebietes, bebaut mit einem 2-geschossigen Wohn- und Gewerbegebäude und einer Lagerhalle.

Wohn- und Gewerbegebäude

Art des Gebäudes:	2-geschossiges Wohn- und Gewerbegebäude Flachdach Untergeschoss wegen Hanglage des Grundstücks zur Straßenseite als Keller
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	2 Wohnungen im Erdgeschoss 1 Wohnung, 1 Büroeinheit und 1 Lagerraum im Untergeschoss
Baujahr:	Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Fertigstellung der Gebäude 1981
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, Fassadenbekleidung im Erdgeschoss mit Klinker- riemchen, im Untergeschoss mit Buntsteinputz
Innenwände:	Nach Darstellung in den Bauzeichnungen zur Baugenehmi- gung überwiegend massiv
Geschossdecke:	Massiv

Dach:

Dachkonstruktion:	Nicht bekannt
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Nicht bekannt

Treppenhaus:

Treppenlauf:	Holzwangentreppe, ohne Setzstufen
Hauseingangstür:	Holzwerkstoffkonstruktion als Kassettentür, 2-flügelig, Lichtausschnitte
Boden:	Fliesenbelag
Wände:	Strukturputz
Decken:	Verputz und Anstrich, im Erdgeschoss sichtbare Holzbalken

Ausbau:

Untergeschoss:	1 Wohnung, 1 Büroeinheit, 1 Lagerraum, Heizungsraum, Abstellkeller der Mieter
Wohnung 1, rechts:	Ebenerdiger Zugang vom Hof Wohn-/Aufenthaltsraum, Duschbad, 2 WC-Räume, 2 Schlaf- räume, 2 Abstellräume, einer davon ausgebaut und beheiz- bar, Windfang, Flur
Böden:	Duschbad mit großformatigem Fliesenbelag, WC-Räume mit Fliesenbelag, übrige Räume mit Kunststoffbelag
Wände:	Duschbad teilweise raumhoch, WC-Räume umlaufend raum- hoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwie- gend verputzt und gestrichen
Decken:	Abstellraum unbehandelt, ansonsten Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rolläden
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen, zum Duschbad als Schiebetür
Installationen:	
Heizung:	Über Ölheizkessel mit Standort im Heizungsraum Unterge- schoss, Fußbodenheizung

Elektro:	Überwiegend zeitgemäße Ausstattung
Sanitär:	Duschbad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss 2 WC-Kabinen, jeweils mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Vorraum mit Urinal, Waschbecken Aufenthaltsraum mit erforderlichen Anschlüssen für Küchenzeile
Nutzungseinheit 2, mitte, Lagerraum:	Zu den Ortsbesichtigungen nicht zugänglich, im Grundriss, vgl. Anlage 3, Darstellung als 2 Garagen Nach Auskunft und Feststellung zur Ortsbesichtigung als Büroraum ausgebaut, eine entsprechende Nutzungsgenehmigung fehlt, nachfolgend mit einer Nutzung als Lager angenommen.
Nutzungseinheit 3, links, Büro:	Aufenthaltsraum mit Zugang von der Hoffläche, Büroraum ohne natürliche Belichtung, Duschbad
Böden:	Duschbad mit großformatigem Fliesenbelag, ansonsten Kunststoffbelag
Wände:	Duschbad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch mit großformatigen Wandfliesen, übrige Wandflächen mit Verputz und Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, zur Hofseite, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil und Zugangstür Duschbad ebenfalls mit Kunststoffrahmenfenster, davor Lichtschacht
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Heizung:	Über Ölheizkessel mit Standort im Heizungsraum Untergeschoss, Fußbodenheizung
Elektro:	Einfache Ausstattung
Sanitär:	Duschbad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten

Erdgeschoss:

- Wohnung 2, links: 3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, 2 Schlafräumen, Bad, Gäste-WC, Diele und Terrasse an der Giebelseite.
- Böden: Bad und Gäste-WC mit Fliesenbelag, ansonsten Kunststoffbelag
- Wände: Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch mit Wandfliesenbelag, Gäste-WC umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen
- Decken: Verputzt und gestrichen, im Bad und Schlafräum Eltern mit Einbauleuchten
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden, elektrisch betrieben
- Türen: Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
- Installationen:
- Sanitär: Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit 2 Waschbecken
Gäste-WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken
- Elektro: Einfache, soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar, zeitgemäße Ausstattung
- Heizung: Über Ölheizkessel mit Standort im Heizungsraum Untergeschoss, Fußbodenheizung
- Wohnung 3, rechts: 4-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Arbeitszimmer, 2 Schlafräumen, Duschbad, Bad, Diele, Flur und Loggia
- Böden: Esszimmer, Küche, Duschbad, Flur, Diele und Bad mit großformatigem Fliesenbelag, übrige Räume mit Kunststoffbelag
- Wände: Duschbad im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch, an der Installationswand halbhoch mit Wandfliesenbelag, Bad im Bereich der Wanne ca. 2 m hoch, ansonsten halbhoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen
- Decken: Verputz und Anstrich, überwiegend mit Einbauleuchten
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden, elektrisch betrieben

Türen:	Wohnungseingangstür als einfache Holzwerkstoff-Kassetten-tür, Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Duschbad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken Bad mit Einbauwanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken
Elektro:	Einfache, überwiegend zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Über Ölheizkessel mit Standort im Heizungsraum Untergeschoss, Fußbodenheizung
Lagerhalle:	Zum Stichtag der Wertermittlung unterteilt in 3 Nutzungseinheiten
Art des Gebäudes:	1-geschossige Lagerhalle, in einem Teilbereich, Nutzungseinheit 3, mit Zwischendecke und zusätzlicher Lagerfläche im Dachraum
Baujahr:	Nach den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Fertigstellung 1981
Rohbau:	Stahlkonstruktion, bestehend aus Rahmenbindern mit Ausfachung aus Mauerwerk
Außenwände:	Massiv
Innenwände:	Massiv, nachträglich errichtete Wände teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecke:	Zwischendecke im linken Hallenteil massiv
Dach:	
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion aus Rahmenbindern
Dachform:	Satteldach, flach geneigt
Dacheindeckung:	Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag mit Wellasbest-Zementplatten
Ausbau:	
Nutzungseinheit 1, rechts:	Lagerraum, WC-Raum Aufgeständerte Empore/Zwischendecke mit zusätzlichem Lagerraum ist nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Eigentum

des Mieters und bleibt, da die Bauteile rückstandslos aus dem Gebäude entfernt werden können, bei der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Böden: Abgeriebene Betonoberfläche

Wände: Mauerwerk, unverputzt

Decken: Dachuntersicht mit Gipskartonplatten, gespachtelt, ohne Anstrich

Fenster: Glasbausteine, Stahlrahmenelemente mit Festverglasung aus Drahtglas

Türen: 4-flügelige Toranlage aus Stahlblech, Lichtausschnitte, 2 Sektionaltore

Installationen:

Sanitär: WC-Raum mit WC und Waschbecken, im Eigentum des Mieters

Elektro: Einfache, nutzungsgerechte Ausstattung

Heizung: Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung nicht vorhanden

Nutzungseinheit 2,
mitte: Lagerraum

Boden: Betonoberfläche, unbehandelt

Wände: Mauerwerk, unverputzt

Decke: Unbekleidet

Fenster: Stahlrahmenelemente mit Festverglasung aus Drahtglas

Türen: Toranlage als elektrisch betriebenes Sektionaltor

Installationen:

Sanitär: Nicht vorhanden

Elektro: Einfache, nutzungsgerechte Ausstattung

Heizung: Nicht vorhanden

Nutzungseinheit 3, links: Lagerraum mit Zwischendecke, Nebenräume

Böden: Betonoberfläche, unbehandelt

Wände: Mauerwerk, unverputzt

Decken: Unbekleidet

Fenster: Teilweise Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, teilweise Glasbausteine, teilweise Stahlrahmen mit Festverglasung aus Drahtglas

Türen: 3-flügelige Toranlage aus Stahlblech, Lichtausschnitte

Installationen:

Sanitär: Nicht vorhanden

Elektro: Einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung

Heizung: Nicht vorhanden

Außenanlagen: Straßenseitige Zuwegung zum Wohn- und Gewerbegebäude mit Betonsteinplatten befestigt, Vorgarten mit Wildwuchs
Gartenfläche vor der Giebelseite des Wohn- und Gewerbegebäudes, zur Wohnung links zugehörig, mit Betonplatten befestigt, Rasenbewuchs, überdachte Terrasse
Zufahrt und Hoffläche mit Betonverbundsteinpflaster befestigt

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 Wohn- und Gewerbegebäude war zum Zeitpunkt der Wertermittlung in einem guten bis befriedigenden baulichen Zustand, im Gebäude wurden bereits Modernisierungen durchgeführt:

Erneuerung der Ausstattung der Bäder und WC-Räume,
nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung teilweise Erneuerung der Elektroinstallatio-
nen,
soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar Fenster der Wohnung 2 im Erdgeschoss links
überwiegend erneuert
Erneuerung Bodenbeläge.

Die Fenster der Wohnung rechts wurden nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung letztmalig ca. 1978 erneuert.

Die Lagerhalle auf der rückseitigen Grundstücksfläche war zum Stichtag der Wertermittlung in einem insgesamt befriedigenden bis ausreichenden baulichen Zustand, die Ausstattung ist insgesamt einfach. Es wurden bereits die folgenden Erneuerungsarbeiten durchgeführt:

Erneuerung bzw. Einbau von Sektionaltoren.

Ansonsten entspricht das Gebäude weitestgehend dem Zustand gemäß Baujahr.

In und an den Gebäuden wurden zu den Ortsterminen Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Wohn- und Gewerbegebäude

Nach Auskunft der Mieter Regelung bzw. Steuerung der Fußbodenheizung unzureichend
Befestigung der Hauszuwegung mit Instandsetzungsbedarf
Lichtschacht vor dem Fenster Abstellraum Wohnung 1 im Untergeschoss erneuerungs-
bedürftig

Lagergebäude

Schäden an der rückseitigen Fensterfront aus Stahlrahmenfenstern als Festverglasung
Mauerwerksausbrüche an der rückseitigen Fassadenfläche im Bereich des Lichtbandes

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die der Vermietung dienen, erfolgt üblicherweise im Ertragswertverfahren.

Als vergleichendes Verfahren kommt zusätzlich das Sachwertverfahren zur Anwendung, die Wertermittlung erfolgt dabei auf der Grundlage der Herstellungskosten.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen auf der Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von

55,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungszustand	–	Baureifes Land
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird auf der Grundlage des ausgewiesenen Bodenrichtwertes wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche gesamt	2.459 m²
--------------------------	----------

Bodenrichtwert	55,00 €/m²
----------------	------------

Bodenwert	135.245,00 €	rd. <u>135.000,00 €</u>
------------------	--------------	--------------------------------

6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Die Sachwertermittlung erfolgt wegen der unterschiedlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer der beiden Gebäude getrennt, dazu wird jedem Gebäude ein ideeller Grundstücksanteil zugewiesen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Beide Gebäude wurden gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum 1981 fertiggestellt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Gewerbegebäudes wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 70 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands mit 30 Jahren angenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer der Lagerhalle wird ebenfalls gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des einfachen Ausstattungsstandards mit 40 Jahren, die Restnutzung unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands, überwiegend gemäß Baujahr, mit 10 Jahren angenommen.

Der Wert der Außenanlagen wird wegen der großflächigen Befestigung der Hoffläche mit 10 % des Gebäudewertes angesetzt.

Sachwertermittlung**Wohn- und Gewerbegebäude**

Bruttogrundfläche	635 m²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 5.1		
Standardstufe 3,0	875,00 €/m²	
Baupreisindex	1,783	
Herstellungswert		990.679,38 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre		
Restnutzungsdauer: 30 Jahre	0,4286	
Gebäudewert am Wertermittlungstichtag		424.576,88 €

Lagerhalle

Bruttogrundfläche	543 m²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 16.1		
Standardstufe 2,5	325,00 €/m²	
Baupreisindex	1,811	
Herstellungswert		319.596,23 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre		
Restnutzungsdauer: 10 Jahre	0,2500	
Gebäudewert am Wertermittlungstichtag		79.899,06 €
Gebäudewert am Wertermittlungstichtag gesamt		504.475,93 €
Außenanlagen: 10 % des Gebäudewertes		50.447,59 €
Bodenwert gesamt		<u>135.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	689.923,52 €	rd. <u>690.000,00 €</u>

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die besonderen Merkmale der Liegenschaft, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit Lage innerhalb eines Gewerbegebietes, bebaut mit einem Wohn- und Gewerbegebäude und einer Lagerhalle. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren für Gewerbe- oder gemischt genutzte Objekte nicht abgeleitet.

Für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen ist, dass es sich um eine gemischt genutzte Liegenschaft auch mit Wohnungen handelt, zudem ist das Objekt aufgeteilt in mehrere gewerbliche Nutzungseinheiten und Wohnungen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Sachwertfaktor mit 1,0 angenommen:

Vorläufiger Sachwert	690.000,00 €
----------------------	--------------

Sachwertfaktor	1,00
----------------	------

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	rd. <u>690.000,00 €</u>
--	--------------------------------

6.4. Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer der Gebäude wird über den Vervielfältiger berücksichtigt.

Ermittlung des Rohertrages

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist die marktübliche als nachhaltig und ortsüblich erzielbare Miete anzunehmen.

Zur Gutachtenerstellung wurde durch die Eigentümer eine Mietaufstellung vorgelegt:

Gebäude	Lage/ Geschoss	Nutzungsart	Wohn-/ Nutzfläche	NKM	Miete/m² Miete/Stp.
Wohn-/ Gewerbegebäude	UG rechts	Wohnung 1	104 m²	750,00 €	7,21 €
	UG Mitte, ehem. Garage	Lager	43 m²	200,00 €	4,65 €
	UG links	Gewerbe 2	87 m²	470,00 €	5,40 €
	EG links	Wohnung 2	136 m²	1.050,00 €	7,72 €
	EG rechts	Wohnung 3	119 m²	1.150,00 €	9,66 €
Lagerhalle	Hallenteil rechts		350 m²	1.750,00 €	5,00 €
	Hallenteil links		132 m²	525,00 €	3,98 €
		Stellplätze	14 Stp.	395,00 €	28,21 €
Gesamt			971 m²	6.290,00 €	

Hinweis: Die Wohn- und Nutzflächen für das Wohn- und Gewerbegebäude entsprechen der Wohn- und Nutzflächenberechnung, vgl. Anlage 2.

In der Örtlichkeit ist die Lagerhalle in drei Nutzungseinheiten aufgeteilt, dies ist der Mietaufstellung nicht zu entnehmen. Die nachfolgende Ertragswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Nutzflächenberechnung gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Bauzeichnungen.

Die tatsächlich vereinbarten Mieten für die Wohnungen werden auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2023, auf ihre Marktüblichkeit überprüft.

Der Mietspiegel differenziert nach Lageklassen, das Bewertungsgrundstück liegt demnach im statistischen Viertel Kornharpen, für das für Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1925 bis 1994 für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 110 m² eine Miete von 5,40 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Für besondere Ausstattungsmerkmale sind Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

Beide Wohnungen verfügen über ein zusätzliches WC, dafür ist ein Zuschlag in Höhe von 0,29 €/m² Wohnfläche, außerdem über ein gehoben ausgestattetes Bad, ausgewiesener Zuschlag 0,26 €/m².

Beide Wohnungen sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet, dafür ist ein Zuschlag von 0,23 €/m² ausgewiesen.

Die Wohnung im Erdgeschoss links verfügt über eine Terrasse, ausgewiesener Zuschlag 0,26 €/m², die Wohnung rechts über eine Loggia, Zuschlag 0,19 €/m².

Gemäß Mietspiegel ist demnach eine Miete in Höhe von 6,37 €/m² bzw. 6,44 €/m² Wohnfläche marktüblich, die tatsächlich vereinbarte Miete für die Wohnung im Erdgeschoss rechts beträgt 9,66 €/m², für die Wohnung im Erdgeschoss links 7,72 €/m² Wohnfläche. Insbesondere für die Wohnung im Erdgeschoss rechts liegt die vereinbarte Miete damit deutlich über der im aktuellen Mietspiegel angegebenen marktüblichen Miete. Nach Mitteilung zur Ortsbesichtigung wurde das Mietverhältnis zum 31.12.2023 gekündigt. Für eine Neuvermietung wird eine marktübliche Miete, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes, mit 6,35 €/m² Wohnfläche angenommen. Für die Wohnung im Erdgeschoss links ist zu berücksichtigen, dass zur Ausstattung eine Einbauküche zugehörig ist, vgl. auch Ziffer 10., es wird deshalb die tatsächlich vereinbarte Miete als marktüblich angenommen.

Für die Räume im Untergeschoss des Wohn- und Gewerbegebäudes betragen die Mieten zwischen 4,65 €/m² und 7,21 €/m², der Mietvertrag für die Räume im Untergeschoss rechts mit einer vereinbarten Nettokaltmiete von 7,21 €/m² wurde zum 31.12.2023 gekündigt. Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. sind die Räumlichkeiten zur Nutzung als Wohnung genehmigt. Der Zugang erfolgt barrierefrei über die Hoffläche. Auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels wird die marktübliche Nettokaltmiete ebenfalls unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes und der sonstigen Ausstattungsmerkmale mit 5,75 €/m² Wohnfläche angenommen.

Die Räume im Untergeschoss links werden als Büroräume genutzt, die Miete wird gemäß der tatsächlich vereinbarten Miete mit 5,40 €/m² Nutzfläche angenommen.

Für die mit einer Nutzung als Lagerraum angenommenen Räume im Untergeschoss Mitte besteht derzeit kein Mietverhältnis, die Miete wird mit 200,00 € monatlich, rd. 4,65 €/m² Nutzfläche angenommen.

Ein Gewerbemietspiegel liegt für die Stadt Bochum nicht vor. Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde deshalb eine Internet-Recherche zu Angebotsmieten für vergleichbare Hallenflächen vorgenommen. Demnach werden Hallen als Lagerflächen zu Mietpreisen zwischen 4,00 €/m² und 5,00 €/m² Nutzfläche angeboten, dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um Hallengebäude mit einem deutlich geringeren Alter. Zudem handelt es sich um Angebotsmieten, die tatsächlich vereinbarten Mieten können davon abweichen.

Das Mietverhältnis für die Hallenfläche rechts wurde zum 31.12.2023 gekündigt. Für eine Neuvermietung wird die erzielbare Miete unter Berücksichtigung des einfachen Ausstattungszustands und des Gebäudealters mit 4,00 €/m² Nutzfläche angenommen. Für den Hallenteil links wird die tatsächlich vereinbarte Miete in Höhe von 4,00 €/m² Nutzfläche angenommen.

Für die auf dem Grundstück vorhandenen 14 Stellplätze wird die marktübliche Miete gemäß der tatsächlich vereinbarten Mietzahlungen mit 35,00 € je Stellplatz angenommen.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden mit 344,00 € je Wohnung, mit 3 % des Rohertrages für die gewerblichen Nutzungseinheiten und 45,00 € je Stellplatz angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden mit 13,50 €/m² Wohn- und Büroflächen, mit 4,05 €/m² für die Gewerbehalle und 102,00 € je Stellplatz angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird wegen des Anteils der gewerblichen Nutzungen mit 5 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Liegenschaften, Wohnen und Gewerbe, abgeleitet. Für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil am Rohertrag von über 50 % wurde ein Liegenschaftszinssatz von 4,58 % bei einer Standardabweichung von 1,9 ermittelt. Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche betrug 868 m², die durchschnittliche Miete 6,15 €/m². Für gewerblich genutzte Liegenschaften, hier produzierendes Gewerbe, wurde ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % bei einer Standardabweichung von 1,8 ermittelt. Die durchschnittliche Nutzfläche betrug 2.318 m², die durchschnittliche Miete 5,46 €/m².

Für die anzusetzende Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist die zukünftige Renditeerwartung maßgeblich. Für das Bewertungsobjekt ist u. a. die Lage zu berücksichtigen, bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 55,00 €/m² Grundstücksfläche, es handelt es sich nach den Auswertungen des Gutachterausschusses um eine einfache Lage innerhalb eines Gewerbegebietes.

Die Lage ist für die gewerbliche Nutzung wegen der guten Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz gut, für die Wohnnutzung wegen des zeitweise erheblichen Verkehrsaufkommens mit gemäß Auswertung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW Lärmimmissionen von über 70 dB(A) deutlich über den für Wohngebiete empfohlenen Werten mäßig.

Die beiden Gebäude wurden ursprünglich ca. 1981 fertiggestellt. An dem Wohn- und Gewerbegebäude wurden bereits bauliche Maßnahmen zur Modernisierung durchgeführt. Die Ausstattung ist weitestgehend zeitgemäß.

Die Ausstattung der Lagerhalle ist insgesamt einfach und für die vorhandene Nutzung als Lagerraum noch ausreichend.

Unter Berücksichtigung der Mischnutzung mit unterschiedlichen Anforderungen insbesondere an die Standortbedingungen, des baulichen Erhaltungszustands und der sonstigen Gegebenheiten ist nach sachverständiger Einschätzung insgesamt von einem erhöhten Risiko der langfristigen Erzielbarkeit der als marktüblich angenommenen Mieten bzw. der vereinbarten Mieten auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 5,5 % angenommen.

Alterswertminderung

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Beide Gebäude wurden nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1981 fertiggestellt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Gewerbegebäudes wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie mit 70 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 30 Jahre geschätzt.

Für das Hallengebäude wird ebenfalls auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie die Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustands, weitestgehend gemäß Baujahr, auf 10 Jahre geschätzt.

Bodenwertanteile

Wegen der unterschiedlichen Restnutzungsdauern der Gebäude wird eine getrennte Ertragswertermittlung durchgeführt und den Gebäuden jeweils ein ideeller Grundstücksanteil zugeordnet.

Nutzungseinheiten Lagerhalle

In den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Bauzeichnungen, vgl. Anlage 3, ist die Lagerhalle als eine Nutzungseinheit dargestellt, in der Örtlichkeit wurde die Halle in 3 Nutzungseinheiten unterteilt. Die Größe der jeweiligen Nutzungseinheiten konnte nicht ermittelt werden, zur Ortsbesichtigung war ein Aufmaß nicht möglich. Für die gesamte ermittelte Nutzfläche der Halle wird deshalb die Miete gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 4,00 €/m² Nutzfläche angenommen.

Lagerhalle**Ermittlung des Ertragswertes**

Rohertrag	Lagerhalle	468 m ²	x	4,00 €/m ²	1.872,00 €	
	Stellplätze	8	x	35,00 €	<u>280,00 €</u>	
					2.152,00 €	
				gesamt per anno		25.824,00 €
Verwaltungskosten		3% des Jahresrohertrages			774,72 €	
Instandhaltungskosten		468 m ²	x	4,05 €/m ²	1.895,40 €	
	Stellplätze	8	x	102,00 €	<u>816,00 €</u>	
Mietausfallwagnis		5% des Rohertrages			<u>1.291,20 €</u>	<u>-4.777,32 €</u>
Reinertrag						21.046,68 €
Verzinsung des Bodenwertes, anteilig		1.759 m ²			96.745,00 €	
Liegenschaftszinssatz				5,5%		<u>-5.320,98 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen						15.725,71 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 10 Jahre		5,5%				
		7,538				
Ertragswert der baulichen Anlagen						118.540,36 €
zzgl. Bodenwert, anteilig						<u>96.745,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert					231.011,07 €	rd. <u><u>231.000,00 €</u></u>

Wohn- und Gewerbegebäude**Ermittlung des Ertragswertes**

Rohertrag				
UG rechts	Wohnung 1	104 m ²	x 5,75 €/m ²	598,00 €
UG Mitte	Lager	43 m ²	x 4,65 €/m ²	200,00 €
UG links	Büro	87 m ²	x 5,40 €/m ²	470,00 €
EG links	Wohnung 2	136 m ²	x 7,72 €/m ²	1.050,00 €
EG rechts	Wohnung 3	119 m ²	x 6,35 €/m ²	755,65 €
	Stellplätze	6	x 35,00 €	<u>210,00 €</u>
				3.283,65 €
gesamt per anno				39.403,80 €
Verwaltungskosten				
	5	x	344,00 €	1.720,00 €
Stellplätze				
	6	x	45,00 €	270,00 €
Instandhaltungskosten				
	489 m ²	x	13,50 €/m ²	6.601,50 €
Stellplätze				
	6	x	102,00 €	612,00 €
Mietausfallwagnis				
	5% des Rohertrages			<u>1.970,19 €</u>
				-11.173,69 €
Reinertrag				28.230,11 €
Verzinsung des Bodenwertes, anteilig				
	700 m ²		38.500,00 €	
Liegenschaftszinssatz				
			5,5%	<u>-2.117,50 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				26.112,61 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz				
und RND 30 Jahre				
	5,5%			
	16,289			
Ertragswert der baulichen Anlagen				425.348,30 €
zzgl. Bodenwert, anteilig				<u>38.500,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert				463.848,30 € rd. <u><u>464.000,00 €</u></u>

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes gesamt

Vorläufiger Ertragswert Lagerhalle	rd. 231.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert Wohn- und Gewerbegebäude	rd. <u>464.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert gesamt	rd. <u><u>695.000,00 €</u></u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Der bauliche Erhaltungs- und Modernisierungszustand wurde bei den Wertermittlungsverfahren durch die Alterswertminderung bereits berücksichtigt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch ein unmittelbarer Instandsetzungsbedarf zur Erhaltung der Ertragsfähigkeit. Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. bestehen Funktionsstörungen der Heizungsanlage in beiden Wohnungen im Erdgeschoss des Wohn- und Gewerbegebäudes, an der Befestigung der Hauszuwegung besteht ein Instandsetzungsbedarf und ein Lichtschacht ist erneuerungsbedürftig.

Eine Schätzung der aufzuwendenden Kosten ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens nicht möglich, es wird deshalb eine pauschale Wertminderung vorgenommen, die sich am Umfang der festgestellten Schäden orientiert. Zur Berücksichtigung des festgestellten Schadenbildes und -umfangs erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **20.000,00 €**.

An der auf der rückseitigen Grundstücksfläche gelegenen Lagerhalle sind die Fenster teilweise beschädigt, zudem wurden Mauerwerksausbrüche an der rückseitigen Fassade festgestellt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung als einfache Lagerhalle und der bereits innerhalb der Wertermittlungsverfahren vorgenommenen Alterswertminderung folgt für den baulichen Erhaltungszustand kein weiterer Abschlag.

7. Verkehrswert

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

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

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

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern vorrangig auf das Ertragswertverfahren abzustellen, da die Renditeerzielung im Vordergrund steht.

Zusätzlich wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, bei dem auf der Grundlage der Herstellungskosten der Substanzwert der Liegenschaft ermittelt wird.

Für beide Verfahren ist zudem für eine zuverlässige und marktgerechte Verkehrswertermittlung die Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten aus dem regionalen Grundstücksmarkt erforderlich.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gewerbegrundstück, bebaut mit einem Wohn- und Gewerbegebäude und einer Lagerhalle.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 690.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 695.000,00 €.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wurden die tatsächlich vereinbarten Mieten auf der Grundlage des aktuellen örtlichen Mietspiegels auf ihre Marktüblichkeit überprüft und angepasst. Außerdem standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum aus dem regionalen Markt abgeleitet wurden.

Zur Durchführung des Sachwertverfahrens standen keine aus dem regionalen Markt abgeleiteten Marktdaten zur Verfügung, die Marktanpassung erfolgte lediglich durch eine überschlägige Schätzung.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Ertragswert.

Dem Ertragswertverfahren lagen Marktdaten zu Grunde, die aus Kauffällen der Jahre 2021 und 2022 abgeleitet wurden. Nach den Feststellungen des Gutachterausschusses ist im Jahr 2022 die Zahl der Kaufverträge deutlich rückläufig, Ursache ist hier insbesondere der starke Anstieg der Zinsen und der Baukosten. Nach einer Auswertung von bundesweit abgeschlossenen Kaufverträgen durch eine Forschungsgemeinschaft der Universitäten Köln und Bonn wurde

insgesamt ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise festgestellt, der seit Mitte des Jahres 2022 im Durchschnitt rd. 15 % betragen hat. Veränderungen der Marktlage sind bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen einer konjunkturellen Anpassung zu berücksichtigen. Wegen des Alters der Gebäude, des energetischen Zustands und der sonstigen Eigenschaften wird deshalb eine konjunkturelle Marktanpassung in Höhe von 10 % vorgenommen:

Vorläufiger Ertragswert	695.000,00 €	
Konjunkturelle Anpassung -10%	-69.500,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Instandsetzungsbedarf	<u>-20.000,00 €</u>	
Verkehrswert	605.500,00 €	rd. <u>606.000,00 €</u>

Der ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Gewerbegebäude sowie einer Lagerhalle bebaute Gewerbegrundstück

Kornharpener Straße 122 in 44791 Bochum,

Grundbuch:
Blatt 5051

Gemarkung:
Harpen

Flur:
5

Flurstücke:
796, 797

wird zum Wertermittlungstichtag 21.09.2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung geschätzt auf rd.

606.000,00 €

in Worten: Sechshundertsechstausend 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, 08.11.2023

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte für die beiden zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke separat zu ermitteln.

Die Flurstücke 796 und 797 bilden eine wirtschaftliche Einheit, das Flurstück 797 ist als Abstandsfläche für die auf der rückseitigen Grundstücksfläche vorhandene Lagerhalle erforderlich.

Die Einzelverkehrswerte werden wie folgt ermittelt:

Flurstück 797

Das Flurstück 797 ist ein ca. 2,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang des angrenzenden Flurstücks 796 und dient als notwendige Abstandsfläche für die auf dem Flurstück 796 vorhandene Bebauung.

Das Flurstück 797 hat eine Fläche von 101 m².

Der Einzelverkehrswert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche Flurstück 797	101 m ²	
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²	
Einzelverkehrswert Flurstück 797	5.555,00 €	rd. <u>5.600,00 €</u>

Flurstück 796

Das Flurstück 796 hat eine Größe von 2.358 m² und ist bebaut mit einem Wohn- und Gewerbegebäude und einer Lagerhalle.

Der Einzelverkehrswert wird gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6. wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche Flurstück 796	2.358 m ²	
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²	
Bodenwert Flurstück 796		rd. 129.700,00 €
Gebäudewert Wohn- und Gewerbegebäude und Lagerhalle		<u>470.700,00 €</u>
Einzelverkehrswert Flurstück 796		<u>600.400,00 €</u>

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Flurstück 796	600.400,00 €
Flurstück 797	<u>5.600,00 €</u>
Einzelverkehrswerte gesamt	<u>606.000,00 €</u>

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.

In dem Wohn- und Gewerbegebäude ist in der Wohnung im EG links eine Einbauküche vorhanden, die nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Zubehör der Wohnung ist. Der Wert des Zubehörs ist auftragsgemäß gesondert zu erfassen.

Die Einbauküche ist als U-Form mit darin mittig angeordneter Kochinsel eingebaut. Linksseitig beträgt die Länge der Küchenzeile ca. 3,60 m und ist ausgestattet mit einem Hochschrank, bestehend aus 3 Schrankelementen und einem offenen Regal, mittig eingebaut ein Backofen.

Hinweis: Die hier ebenfalls vorhandene Mikrowelle ist Eigentum der Mieter und deshalb nicht Bestandteil des Zubehörs.

Neben dem Hochschrank befindet sich die Spülmaschine, daneben, als ECKelement, die Spüle mit einem Becken.

Die Längsseite hat eine Länge von ca. 4,90 m und besteht aus Unterschränken mit Schubladen- und Schrankelementen, ohne Hochschränke.

Die anschließende Küchenzeile an der rechten Seite hat eine Länge von ca. 1,65 m und besteht aus einem Unterschrank mit Aufsatzelement als Vitrine mit Glasscheiben.

Mittig davor angeordnet ist eine Kochinsel, umlaufend mit Schrankelementen, offenen Regalen und eingelassenem Kochfeld.

Ein Kühl- oder Gefrierschrank ist nicht zugehörig, dieser ist ebenfalls Eigentum der Mieter.

Die Gebrauchstauglichkeit konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden, es wird die vollständige Funktionsfähigkeit der zugehörigen Geräte und Schrankelemente angenommen.

Der Wert des Zubehörs, hier Einbauküche, wird geschätzt auf

10.000,00 €.

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Stand 19.05.2010 |
| (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) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (8) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Wohn- und Nutzflächenberechnung Wohn- und Gewerbegebäude

Untergeschoss: Wohnung 1, rechts

Windfang	1,26 m	x	1,51 m	=	1,90 m ²
Flur	1,26 m	x	2,285 m	=	2,88 m ²
	+ 2,00 m	x	1,26 m	=	2,52 m ²
	+ 1,135 m	x	4,635 m	=	<u>5,26 m²</u>
				=	10,66 m ²
Küche	1,885 m	x	2,575 m	=	4,85 m ²
Aufenthaltsraum	5,135 m	x	5,825 m	=	29,91 m ²
Schlafraum	3,385 m	x	3,95 m	=	13,37 m ²
Umkleide	3,385 m	x	3,385 m	=	11,46 m ²
Bad + WC	2,01 m	x	3,385 m	=	6,80 m ²
Abstellraum	4,135 m	x	3,76 m	=	15,55 m ²
Lageraum	2,635 m	x	3,76 m	=	<u>9,91 m²</u>
Nutzfläche Wohnung rechts gesamt					<u><u>104,42 m²</u></u>

Gewerbeeinheit 2, Mitte

Lageraum	7,385 m	x	5,825 m	=	<u>43,02 m²</u>
Nutzfläche Gewerbeeinheit Mitte gesamt					<u><u>43,02 m²</u></u>

Gewerbeeinheit 3, links

Büro	4,95 m	x	5,575 m	=	27,60 m ²
	+ 1,885 m	x	1,74 m	=	3,28 m ²
	+ 4,885 m	x	4,01 m	=	<u>19,59 m²</u>
				=	50,47 m ²
Bad	2,51 m	x	4,01 m	=	10,07 m ²
Flur	1,26 m	x	1,51 m	=	1,90 m ²
	+ 5,885 m	x	1,51 m	=	<u>8,89 m²</u>
				=	10,79 m ²
WC	1,51 m	x	1,51 m	=	2,28 m ²
Abstellraum	3,26 m	x	4,01 m	=	<u>13,07 m²</u>
Nutzfläche Gewerbeeinheit links gesamt					<u><u>86,67 m²</u></u>

Berechnung der Wohnfläche**Erdgeschoss: Wohnung 2, links**

Diele	5,885 m	x	2,95 m	=	17,36 m ²	
Bad	2,51 m	x	3,825 m	=	9,60 m ²	
Küche	3,26 m	x	4,385 m	=	14,30 m ²	
-	1,75 m	x	0,635 m	=	<u>1,11 m²</u>	= 13,18 m ²
WC	1,385 m	x	1,325 m	=	1,84 m ²	
-	0,65 m	x	0,40 m	=	<u>0,26 m²</u>	= 1,58 m ²
Wohnraum/	9,20 m	x	4,385 m	=	40,34 m ²	
Essen	+ 4,95 m	x	1,25 m	=	6,19 m ²	
-	0,49 m	x	0,49 m	=	<u>0,24 m²</u>	= 46,29 m ²
Schlafrum	4,95 m	x	5,64 m	=	27,92 m ²	
Gast	3,26 m	x	3,825 m	=	12,47 m ²	
Abst	0,635 m	x	1,635 m	=	1,04 m ²	
Terrasse	3,80 m	x	7,00 m x 0,25	=	<u>6,65 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung links gesamt						<u><u>136,09 m²</u></u>

Wohnung 3, rechts

Diele/Essen	3,385 m	x	6,135 m	=	20,77 m ²	
+	4,25 m	x	1,385 m	=	5,89 m ²	
+	0,50 m	x	3,61 m	=	<u>1,81 m²</u>	= 28,46 m ²
Bad	2,20 m	x	2,635 m	=	5,80 m ²	
WC	1,26 m	x	1,45 m	=	1,83 m ²	
Küche	2,51 m	x	3,825 m	=	9,60 m ²	
-	0,635 m	x	1,875 m	=	<u>1,19 m²</u>	= 8,41 m ²
Abst	0,635 m	x	1,76 m	=	1,12 m ²	
Wohnraum	5,135 m	x	5,825 m	=	29,91 m ²	
Schlafrum	4,265 m	x	3,825 m	=	16,31 m ²	
Kinderzimmer	3,45 m	x	4,45 m	=	15,35 m ²	
Gast	2,635 m	x	3,325 m	=	8,76 m ²	
Garderobe	1,26 m	x	1,76 m	=	2,22 m ²	
Loggia	3,26 m	x	1,615 m x 0,25	=	<u>1,32 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung rechts gesamt						<u><u>119,48 m²</u></u>

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Untergeschoss	Wohnung 1, rechts	=	104,42 m ²	
	Gewerbereinheit 2, Mitte	=	43,02 m ²	
	Gewerbereinheit 3, links	=	<u>86,67 m²</u>	= 234,11 m ²
Erdgeschoss	Wohnung 2, links	=	136,09 m ²	
	Wohnung 3, rechts	=	<u>119,48 m²</u>	= <u>255,57 m²</u>

Wohn-/Nutzfläche gesamt **489,67 m²**

Berechnung der Bruttogrundfläche

Untergeschoss	25,74 m	x	11,99 m	=	308,62 m ²	
	+	2,99 m	x	5,99 m	=	<u>17,91 m²</u> = 326,53 m ²
Erdgeschoss	25,74 m	x	11,99 m		=	<u>308,62 m²</u>

Bruttogrundfläche gesamt **635,16 m²**

Nutzflächenberechnung**Lagerhalle****Erdgeschoss**

Lagerhalle	30,01 m	x	14,510 m	=	435,45 m²	
-	1,00 m	x	3,20 m	=	<u>3,20 m²</u>	= 432,25 m²
Büro	2,51 m	x	3,01 m		=	7,56 m²
Aufenthalt	2,51 m	x	3,01 m		=	7,56 m²
Du/WCs	2,51 m	x	4,51 m		=	11,32 m²
Speziallager	2,51 m	x	3,635 m		=	9,12 m²

Nutzfläche Erdgeschoss gesamt **467,80 m²**

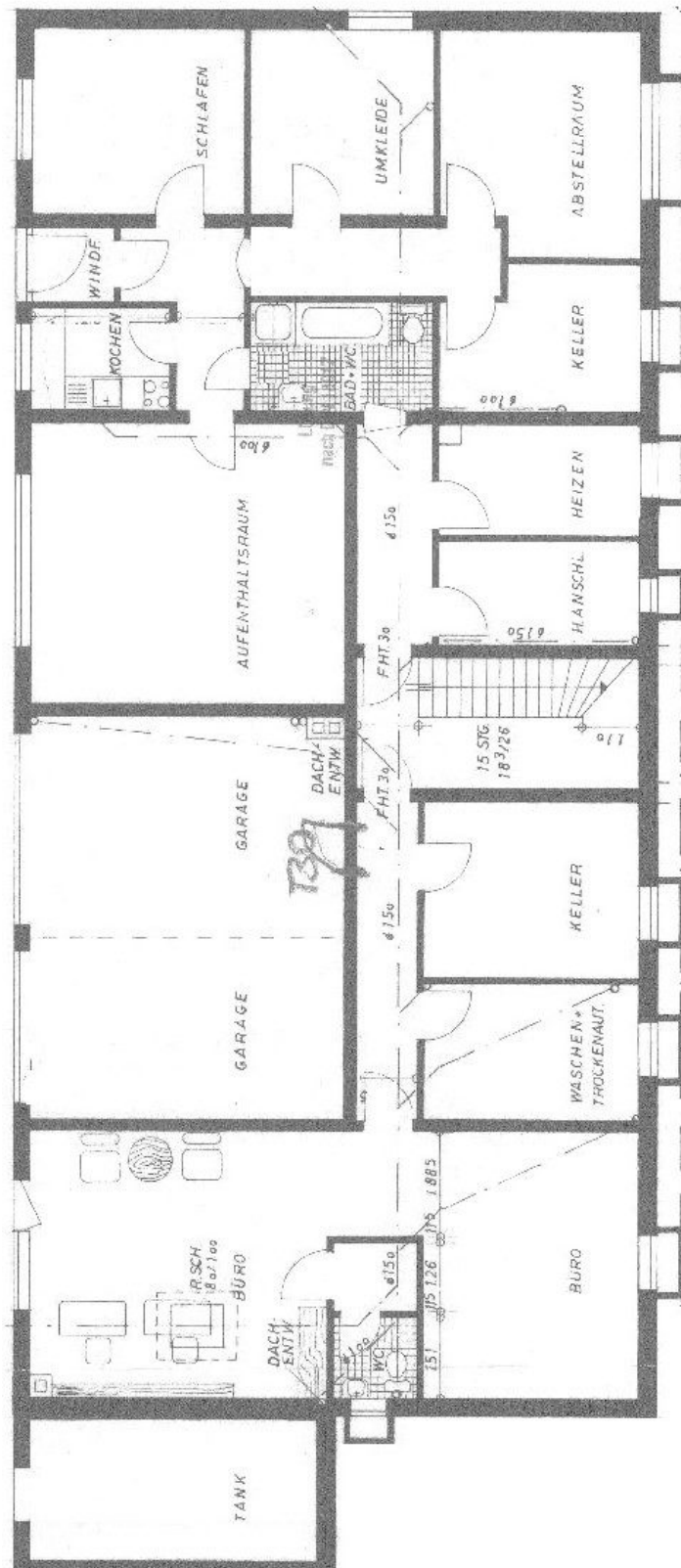
Berechnung der Bruttogrundfläche

Erdgeschoss	33,24 m	x	14,99 m		=	498,27 m ²	
Obergeschoss	2,99 m	x	14,99 m		=	<u>44,82 m²</u>	

Bruttogrundfläche gesamt **543,09 m²**

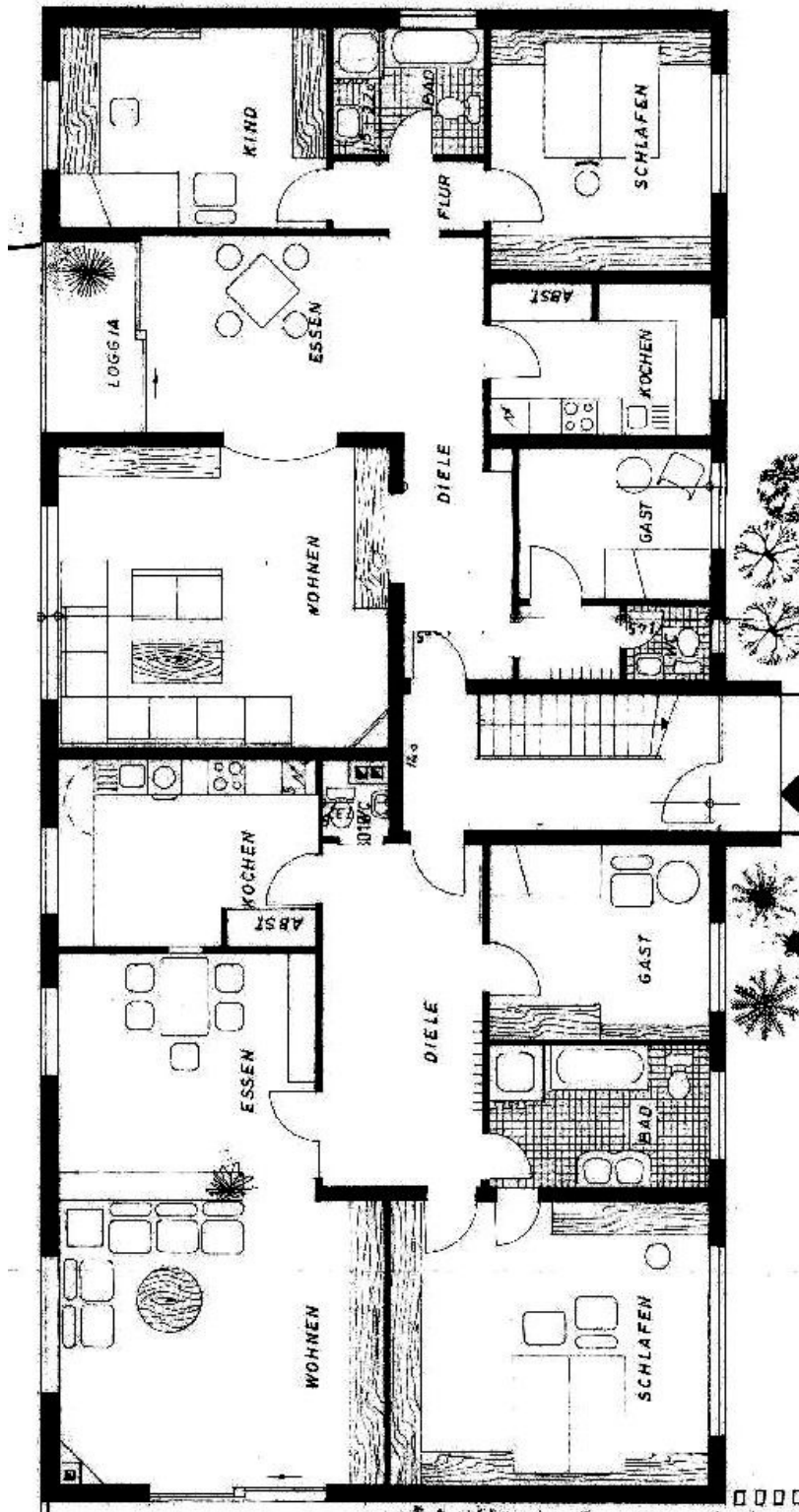
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Wohn- und Gewerbegebäude: Grundriss Untergeschoss

Zeichnung ohne Maßstab

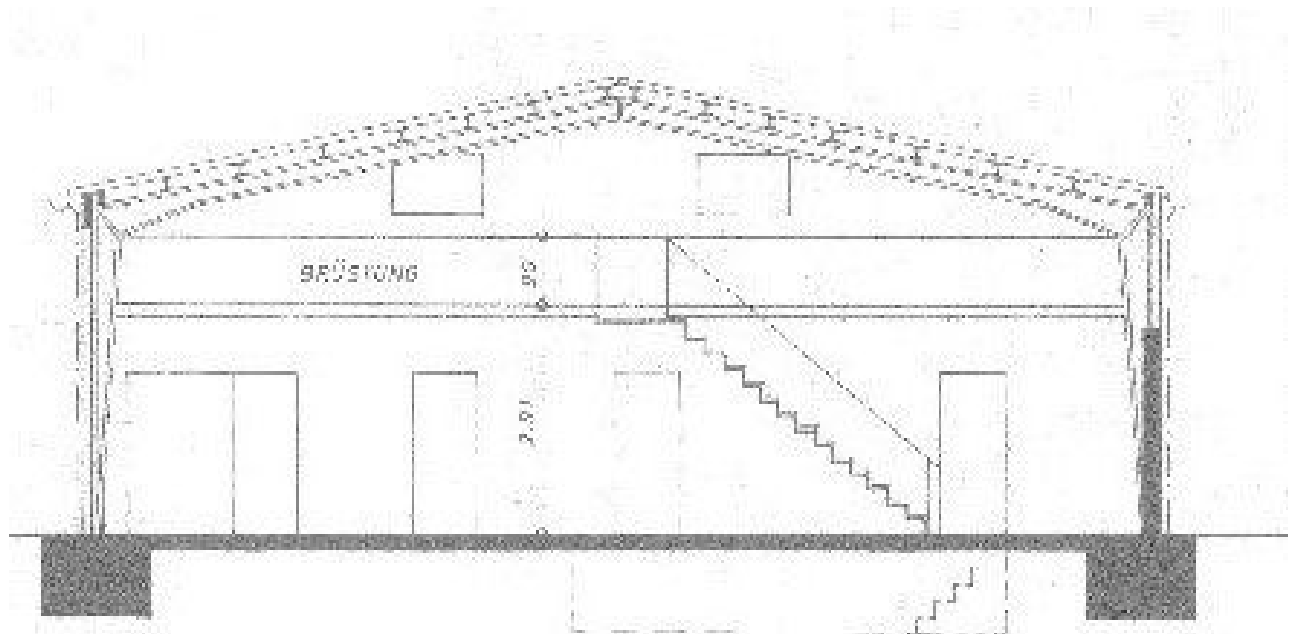
Grundriss Erdgeschoss

Beide Wohnungsgrundrisse wurden in der Örtlichkeit verändert, in der Wohnung rechts ist die Trennwand zwischen Kochen und Essen nicht mehr vorhanden. In der Wohnung links ist die Trennwand zwischen Wohnen und Schlafen ebenfalls nicht mehr vorhanden, hier befindet sich das Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Der mit Kochen bezeichnete Raum wird als Schlafraum benutzt.



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



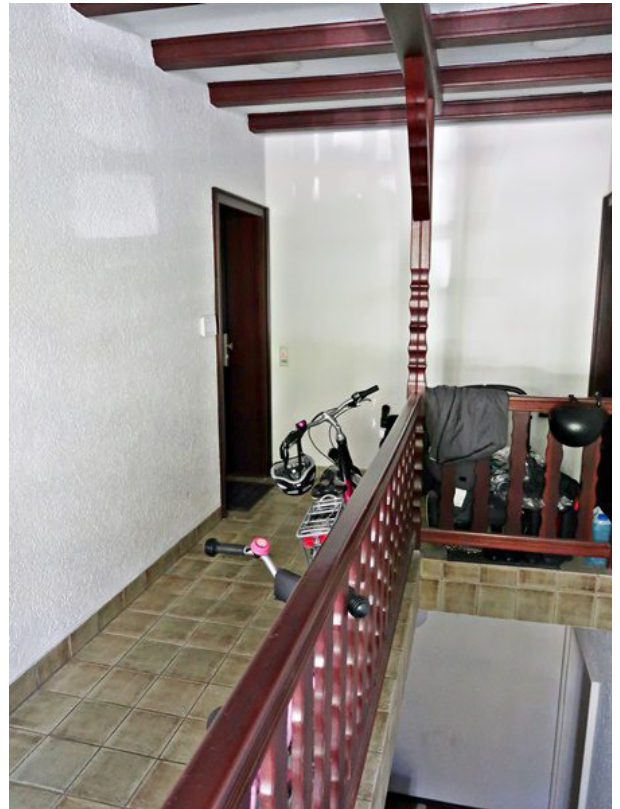
Ansicht von der Straßenseite



Ansicht von der Hofseite



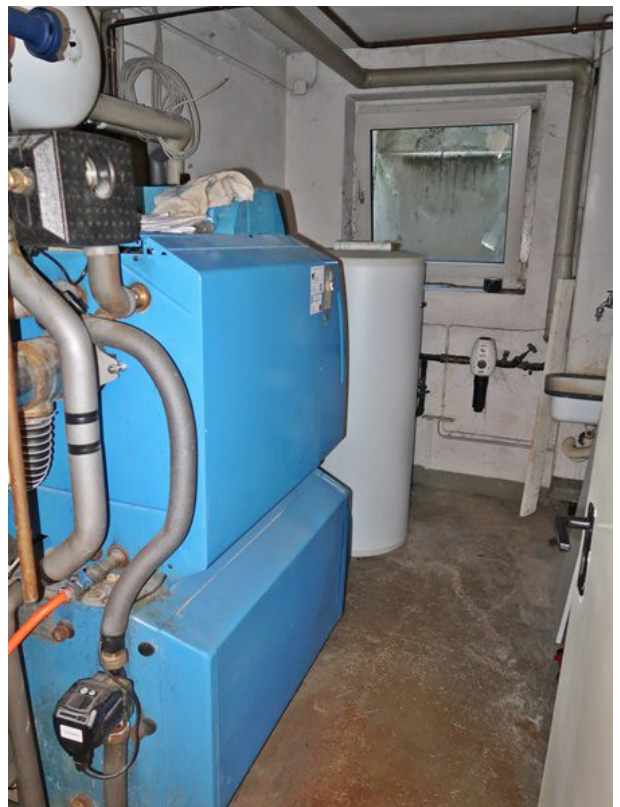
Erdgeschoss: Treppenhaus mit
Hauseingangstür



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Heizungsraum



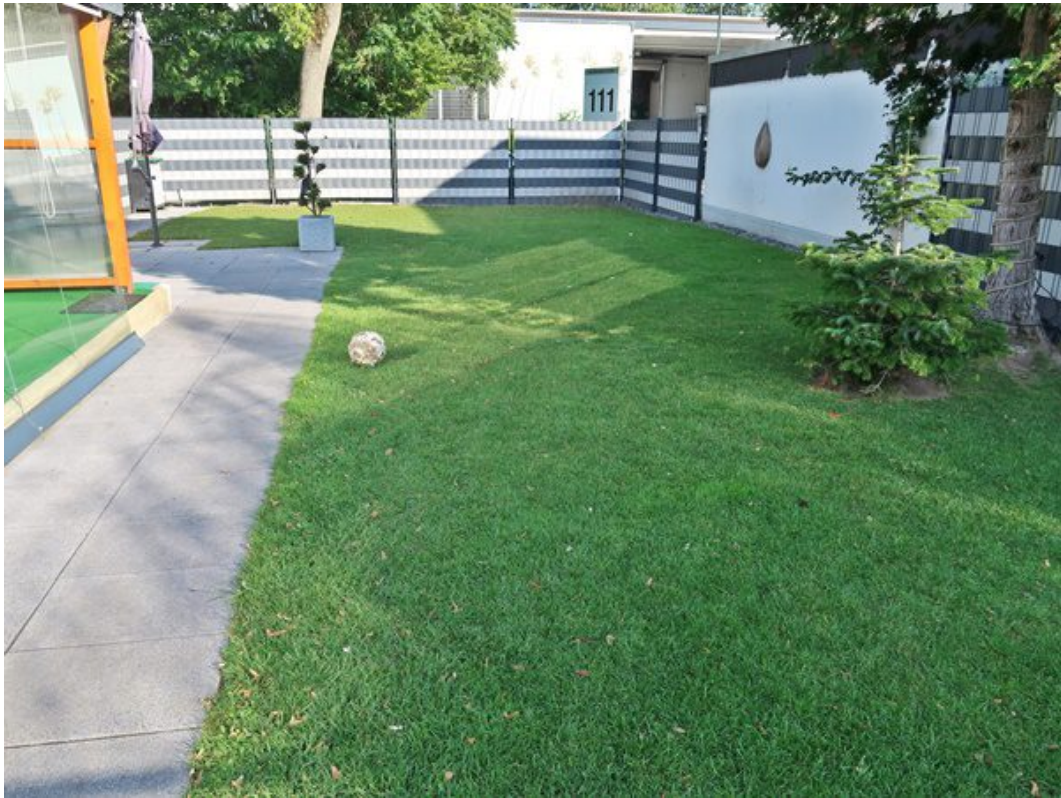
Ölheizkessel



Warmwasser-Standspeicher



Heizöltank in separatem Raum unter der Terrasse Erdgeschoss mit Zugang vom Hof



Gartenfläche neben der Wohnung im Erdgeschoss links



Lagerhalle: Ansicht von der Hoffläche



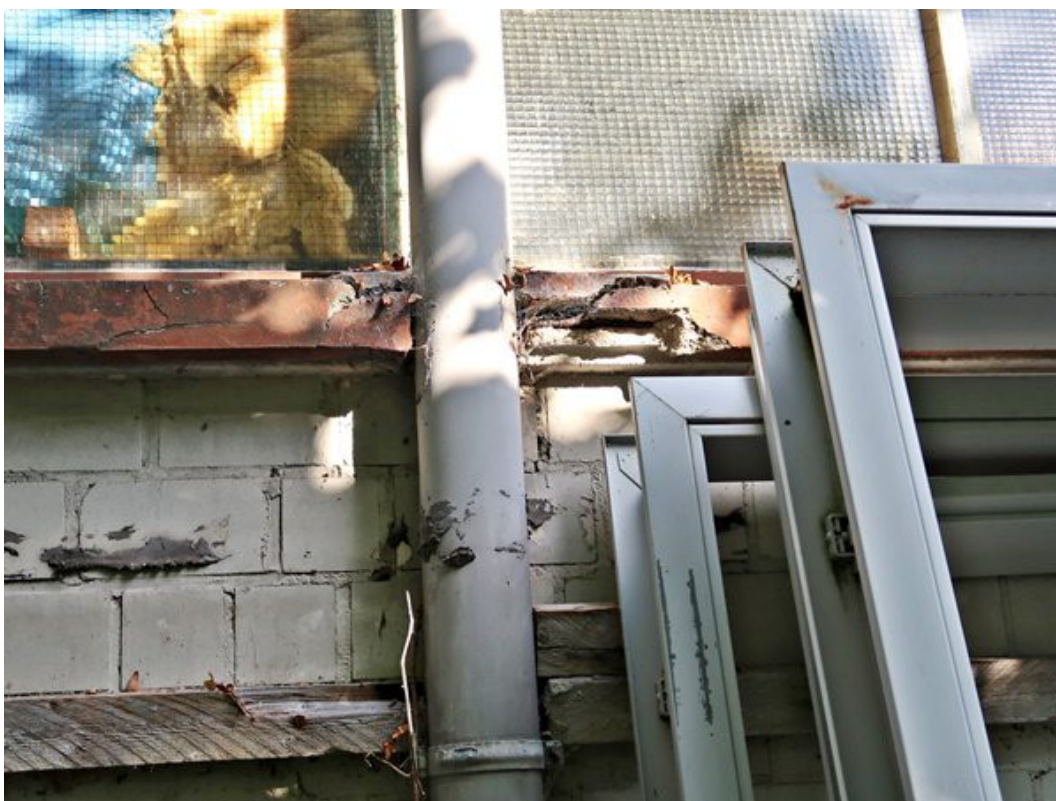
Ansicht von der Giebelseite



Ansicht von der Rückseite



Teilansicht beschädigte Festverglasung



Teilansicht Mauerwerksausbruch



Teilansicht Hallentor