



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

09.01.2025

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer:	48b K 49/23
Für die Liegenschaft:	Am Chursbusch 65 a in 44879 Bochum
Art der Liegenschaft:	Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus
Verkehrswert, lastenfrei:	345.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Sachwertermittlung	21
6.4. Vergleichswertermittlung	23
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7. Verkehrswert, lastenfrei.....	26
8. Einzelverkehrswerte.....	28
9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	30
10. Anlagen	31
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	31
Anlage 2 – Massenberechnungen	32
Anlage 3 – Bauzeichnungen	34
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	39
Anlage 5 – Fotodokumentation	40

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 01.07.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung

ein Gutachten über den Wert der folgenden Grundstücke erstellt werden:

Grundbuch von Dahlhausen Blatt 1890

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Dahlhausen, Flur 17, Flurstück 248, Gebäude- und Freifläche, Am Chursbusch 65 a,

sowie

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Dahlhausen, Flur 17, Flurstück 254, Gebäude- und Freifläche, Am Chursbusch,

und lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Dahlhausen, Flur 17, Flurstück 253, Gebäude- und Freifläche, Am Chursbusch,

in 44879 Bochum erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.10.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus
Am Chursbusch 65 a
44879 Bochum

Bodenwert: rd. 155.000,00 € Grundstücksflächen: Flurstück 248 365 m²
Flurstück 253 18 m²
Flurstück 254 18 m²

Hauptnutzung	Wohnfläche
Wohnen	156 m ²

Baujahr: ca. 1980 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Sachwert: 398.000,00 € Vergleichswert: 359.000,00 €

Verkehrswert, lastenfrei 345.000,00 € Wertermittlungstichtag: 23.10.2024

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Grundbuch von Dahlhausen Blatt 1890

Lfd. Nr. 1-5: Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht)
zu Gunsten verschiedener Eigentümer -9.000,00 €

Ermittlung der Einzelverkehrswerte	Flurstück 248	343.480,00 €
	Flurstück 253	760,00 €
	Flurstück 254	<u>760,00 €</u>
	Einzelverkehrswerte gesamt:	345.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum für 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 16.07.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 17.07.2024

Anliegerbescheinigung der Stadt Bochum vom 16.07.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.07.2024

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum Blatt 1890 vom 10.10.2023

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 30.07.2024

Ortsbesichtigung: 23.10.2024

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind 3 Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Dahlhausen
Flur 17
Flurstücke 248, 253, 254

Grundstückszuschnitt: Flurstück 248, bebaut mit einem Reihenmittelhaus, weitestgehend rechteckig, regelmäßig, Grenzverlauf zur Straßensfläche unregelmäßig
Flurstücke 253 und 254 rechteckig, regelmäßig

Grundstücksfläche:	Flurstück 248	365 m ²
	Flurstück 253	18 m ²
	Flurstück 254	<u>18 m²</u>
	Gesamt:	401 m ²

Topografie: Flurstück 248, bebaut mit einem Reihenmittelhaus - Vorgartenbereich zur Straße leicht abfallend, ansonsten eben
Flurstücke 253 und 254, jeweils unbebaut und als Böschungsfäche nach Osten abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Am Chursbusch als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Wasser, Strom und Gas
Grundstücksgrenzen:	Das Einfamilienhaus Am Chursbusch 65 a ist als Reihenmittelhaus an der nordöstlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze jeweils grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Grundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über einem Bergwerksfeld. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre Steinkohle abgebaut. Dieser Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen sind abgeklungen, mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Nach den dort vorliegenden Lagerstätteninformationen können unter dem Grundstück in geringer Tiefe steil einfallende Flöz-Partien unter einer geringen Lockermassenschicht anstehen, es liegen jedoch keine Hinweise auf ein Abbau in geringer Tiefe vor, vgl. auch Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Dahlhausen Blatt 1890

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Bochum, Band 19, Blatt 91 eingetragenen Bergwerkseigentums

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Bochum, Band 19, Blatt 88 eingetragenen Bergwerkseigentums

Lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Hattingen, Band 1, Blatt 1 eingetragenen Bergwerkseigentums

Lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Hattingen, Band 1, Blatt 38 eingetragenen Bergwerkseigentums

Lfd. Nr. 5

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Hattingen, Band 1, Blatt 37 eingetragenen Bergwerkseigentums

Baulasten:

Zu Gunsten des Bewertungsobjekts ist eine Baulast zur Sicherung des notwendigen Kraftfahrzeugstellplatzes eingetragen mit der Verpflichtung, auf dem Flurstück 254 eine Fläche von 18 m² als Kraftfahrzeugstellplatz ständig freizuhalten und den Benutzern zugänglich zu machen.

Ebenfalls zugunsten des Flurstücks 248 ist eine weitere Stellplatzbaulast zulasten des Flurstücks 490 des Inhalts eingetragen, dass auf dem belasteten Flurstück eine Fläche von ca. 18 m² als Stellplatz für 1 Kraftfahrzeug zugunsten des Grundstücks Am Chursbusch 65 a, Flurstück 248, ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen ist, das gleiche gilt für die Anlegung und Benutzung der Zu- und Abfahrt zu dieser Stellplatzfläche.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 374 mit den folgenden Festsetzungen:

WR – reines Wohngebiet
II – 2-geschossige Bauweise
GRZ – 0,4
GFZ – 0,8
o – offene Bauweise

Es bestehen weitere Festsetzungen zur Firstrichtung und zur Dachneigung.

Bauordnungsrecht-
liche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung lag die Akte des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum in digitaler Form vor. Demnach wurde 1976 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Reiheneigenheims erteilt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die nachfolgende Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen, insbesondere der Baubeschreibung zum Bauantrag.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus.

Art des Gebäudes: 2-geschossiges Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus
Unterkellert
Satteldach
Ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: Gemäß den Unterlagen im Archiv Bauordnungsamt
Schlussabnahme 1980

Rohbau:

Außenwände: Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag massiv, Verputz und Anstrich

Innenwände: Gemäß Darstellungen in den Bauzeichnungen und gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach:

Dachform: Satteldach

Dachkonstruktion: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach

Dacheindeckung: Dachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Heizung: Über Gaskombitherme mit Standort im Kellergeschoss

Treppen: Treppenläufe massiv, Stufenaufgabe aus Betonwerkstein

Ausbau:

Kellergeschoss: Hauseingangsbereich, Treppenraum mit Treppe zum Erdgeschoss, straßenseitig gelegener Raum mit natürlicher Belichtung, wohnraumähnlich ausgebaut, Duschbad, Flur, Heizungsraum, Waschküche, Lager- und Vorratsräume

Böden: Duschbad mit Fliesenbelag, ansonsten teilweise Steinzeugplatten, Fliesenbelag, Kunststoffbelag

Wände: Duschbad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Waschküche teilweise ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Hauseingangsbereich und Treppenhaus mit Strukturputz, ansonsten überwiegend Verputz und Anstrich

Decken: Im Heizungsraum unverputzt, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen, im Hauseingangsbereich mit Paneelbekleidung

Fenster: Raum zur Straßenseite mit Kunststoffrahmenfenster und Isolierverglasung, Rolläden

Türen: Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, großflächige Füllungen aus Ornamentglas
Innentüren teilweise als Stahltüren, teilweise als Holzwerkstofftüren, Stahlzargen

Installationen:

Heizung: Straßenseitig gelegener Raum und Waschküche jeweils mit Flachheizkörper und Thermostatventil

Elektro: Einfache Ausstattung gemäß Baujahr

Sanitär: Duschbad mit Einbauduschtasse, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten
Waschküche mit Ausguss und Wasserzapfstelle

Erdgeschoss:	Diele, Küche, Esszimmer, Duschbad, Wohnraum mit Zugang zur Terrasse
Böden:	Wohnraum und Esszimmer mit Parkettboden, übrige Räume mit Fliesenbelag
Wände:	Duschbad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden Esszimmer mit Strukturputz Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Flur mit Paneelbekleidung, Esszimmer mit Strukturputz, übrige Deckenflächen überwiegend verputzt und gestrichen
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren, Holzzargen, zwischen Esszimmer und Küche 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, Glasfüllungen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rolläden
Installationen:	
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Einfache Ausstattung gemäß Baujahr
Sanitär:	Duschbad mit Anbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Obergeschoss:	Diele, 3 Schlafräume, Bad und Balkon
Böden:	Schlafräume mit Parkettboden, Diele und Bad mit Fliesenbelag
Wände:	Bad umlaufend ca. 2,20 m hoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert
Decken:	Flur mit Paneelbekleidung, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren, Holzzargen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rolläden
Installationen:	
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Einfache Ausstattung gemäß Baujahr
Sanitär:	Duschbad mit Einbauduschtasse, Einbauwanne, 2 Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten

- Dachgeschoss: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen zur Baugenehmigung bestehend aus Abstellraum, Bodenraum und gartenseitig gelegenem Spiel- und Bastelraum.
Die Räumlichkeiten sind in der Örtlichkeit wohnraumähnlich ausgebaut und beheizbar. In dem als Bodenraum benannten Raum ist ein Ausguss mit Wasserzapfstelle vorhanden.
Die Räume im Dachgeschoss werden im Folgenden als Nutzfläche bezeichnet.
- Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe
Balkon Obergeschoss
- Außenanlagen: Hauszuwegung mit Betonverbundsteinpflaster befestigt
Terrassenfläche mit Betonsteinplatten
Unbebaute und unbefestigte Fläche hinter dem Haus mit Rasenbewuchs, Gehölzbestand, Teichanlage, Zustand nicht bekannt
Vorgarten mit Gehölzbestand, gärtnerisch gestaltet

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Die Vornahme sachverständiger Ermittlungen z. B. über Standsicherheit, Schadstoffe in der Bausubstanz, Brand-, Schall- und Wärmeschutz können nur von Fachgutachtern mit besonderer Sachkunde und Erfahrung in diesem Fachgebiet vorgenommen werden. Außergewöhnliche wertbeeinflussende Umstände bzgl. der Bodenbeschaffenheit und der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien sind nicht bekannt und waren augenscheinlich während der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand, die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch und teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Es wurden bereits Modernisierungen wie folgt durchgeführt:

2018 Erneuerung Gaskombitherme
2022 Erneuerung der Fenster
2023 Erneuerung der Hauseingangstür

Zum Ortstermin wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Großflächige Abplatzung an der Rückwand des Abstellraums Kellergeschoss, zum Ortstermin war Feuchtigkeit feststellbar
Feuchteschaden in der Waschküche oberhalb des Fliesenbelags Wandfläche, auch hier war messbare Feuchtigkeit vorhanden
Esszimmer Erdgeschoss mit Abnutzungsschäden, kleineren Fehlstellen und Risschäden im Parkettboden
Balkon Obergeschoss mit Risschäden und Verfärbungen des Oberbodens, Untersicht
Balkon mit Risschäden und Abplatzungen
Parkettboden der Schlafräume Obergeschoss mit Gebrauchsspuren
Dachgeschoss Wandfläche zum Nachbarhaus mit Verfärbungen und Schimmelpilzbefall, messbare Feuchtigkeit vorhanden
Abfangung der Kelleraußentreppe beidseitig mit Risschäden, Treppenlauf mit Verfärbungen

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus, das üblicherweise der Eigennutzung dient. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht, auf dieser Grundlage wird das Sachwertverfahren durchgeführt.

Als weiteres Verfahren kommt das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum abgeleiteten Immobilienrichtwerte zur Anwendung.

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die mit Stichtag zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von ausgewiesen ist.

420,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzung	– 1- und 2-Familienhäuser
Geschosszahl	– II
Grundstückstiefe	– 35 m
ebf	– erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück weicht hinsichtlich der Grundstückstiefe von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks ab, wegen der geringen Grundstücksbreite erfolgt jedoch keine Anpassung.

Die beiden zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 253 und 254 sind in der Örtlichkeit als nicht nutzbare Böschungsflächen vorhanden, sie grenzen östlich an eine Reihengaragenanlage. Eine Nutzung der beiden Flurstücke ist wegen der topografischen Verhältnisse und der unzureichenden Erschließung über einen Wohnweg nach sachverständiger Einschätzung nicht möglich. Der Bodenwert wird deshalb mit 10 % des Bodenrichtwertes angenommen.

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 248	365 m ²	
Bodenrichtwert	420,00 €/m ²	
Bodenwert Flurstück 248, bebaut		153.300,00 €
Flurstück 253	18 m ²	
Flurstück 254	<u>18 m²</u>	
	36 m ²	
Bodenwert 10 % des Richtwertes	42,00 €/m ²	
Bodenwert Flurstücke 253 und 254		<u>1.512,00 €</u>
Bodenwert gesamt		154.812,00 € rd. <u>155.000,00 €</u>

6.3. Sachwertermittlung

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

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

Die Herstellungskosten für besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden, werden überschlägig geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Gebäude wurde gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1980 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustands auf 35 Jahre geschätzt.

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

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		397 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp 3.11			
Gebäudestandardkennzahl 2,65		705,00 €/m ²	
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex		1,84	
			514.988,40 €
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe		6.000,00 €
	Balkon Obergeschoss		8.000,00 €
			<u>528.988,40 €</u>
Herstellungswert			528.988,40 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Restnutzungsdauer:	35 Jahre	0,4375	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			231.432,43 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes			+ 11.571,62 €
Bodenwert			+ <u>155.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	398.004,05 €		rd. 398.000,00 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt.

Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren, differenziert nach Art der Bebauung und der Lage nach Höhe des Bodenrichtwertes, abgeleitet. Bei einer mittleren Lage mit einem Bodenrichtwert zwischen 360,00 €/m² bis 440,00 €/m² Grundstücksfläche ist bei einer Bebauung mit Reihenmittelhäusern bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 400.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,07 ausgewiesen.

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

Das zu bewertende Einfamilienhaus liegt in ruhiger Wohnlage, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind teilweise fußläufig nicht erreichbar.

Die Ausstattung des Einfamilienhauses entspricht weitestgehend dem Zustand seit Errichtung, es wurden lediglich Teilmodernisierungen, Erneuerung Gaskombitherme, Erneuerung der Fenster und Erneuerung der Hauseingangstür, durchgeführt. Die Ausstattung der Bäder ist nicht mehr zeitgemäß, die Elektroinstallationen entsprechen ebenfalls dem Baujahr. Es besteht insgesamt ein Modernisierungsbedarf, den ein potenzieller Kaufinteressent in seine Kaufpreiskalkulation einrechnen wird.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch die übergroße Wohnfläche für ein Einfamilien-Reihenmittelhaus.

Wegen der vorgenannten Merkmale wird der Sachwertfaktor auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses geschätzt auf 0,9.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert		398.000,00 €
Sachwertfaktor	0,90	358.200,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		358.200,00 € rd. <u>358.000,00 €</u>

6.4. Vergleichswertermittlung

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

Die Liegenschaft Am Chursbusch 65 a liegt in einer Zone mit einem ausgewiesenen Immobilienrichtwert für Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 2.680,00 €/m² Wohnfläche. Das typische Vergleichsobjekt ist ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, das 1965 errichtet wurde und eine Wohnfläche zwischen 111 m² und 130 m² aufweist. Der Gebäudestandard ist mit mittel angegeben, der Modernisierungstyp als baujahrestypisch, nicht modernisiert. Ein Keller ist vorhanden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt zwischen 251 m² und 350 m².

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

Haustyp

Im Gegensatz zu dem typischen Bewertungsobjekt als Doppelhaushälfte handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Reihenmittelhaus, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,93 ausgewiesen.

Baujahr – Gebäudealter

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1965 angegeben. Das zu bewertende 1-Familienhaus wurde ca. 1980 errichtet. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre ist ein Umrechnungsfaktor von 1,08 angegeben.

Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von insgesamt 401 m², dafür ist ein Umrechnungsfaktor von 0,99 angegeben.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 111 m² bis 130 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 156 m², dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,85 ausgewiesen.

Ausstattungsstandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Standard angegeben, das Bewertungsobjekt weist ebenfalls einen mittleren Ausstattungsstandard auf, eine Angleichung erfolgt nicht.

Keller

Das Bewertungsobjekt ist wie das typische Vergleichsobjekt unterkellert, eine Anpassung erfolgt nicht.

Modernisierungstyp

Das zu bewertende Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Baujahr, Modernisierungen wurden bisher lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Gaskombitherme. Eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche 156 m²

Immobilienrichtwert 2.680,00 €/m²

Zu- bzw. Abschläge:

Haustyp	Reihenmittelhaus	0,93
Baujahr	ca. 1980	1,08
Grundstücksfläche	401 m ²	0,99
Wohnfläche	156 m ²	0,85
Ausstattungsstandard	mittel	1,00
Keller	vorhanden	1,00
Modernisierungstyp	nicht modernisiert	1,00
		2.265,14 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert

353.362,30 €

rd. **353.000,00 €**

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wie unter Ziffer 5.2. ausgeführt sind im und am Gebäude Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf vorhanden, die bei der Wertermittlung entsprechen zu berücksichtigen sind.

Eine Schätzung der tatsächlich aufzuwendenden Kosten ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens nicht möglich, es erfolgt deshalb eine pauschale, marktgerechte Wertminderung, die sich am Schadenumfang bzw. am Instandsetzungsaufwand orientiert. Zur Berücksichtigung erfolgt eine Wertminderung in Höhe von 50,00 €/m² Wohnfläche,
rd. **8.000,00 €**.

Zu Gunsten des Bewertungsobjekts sind Stellplatzbaulasten eingetragen. Belastet ist das ebenfalls zum Bewertungsumfang zugehörige Flurstück 254. Da ein Stellplatznachweis zur Errichtung des 1-Familienhauses erforderlich war, ist eine Wertbeeinflussung mit der Baulast nicht verbunden.

Hinweis: Auf dem vorgenannten Flurstück 254 in der Örtlichkeit kein Stellplatz vorhanden, die Fläche liegt hinter einer Garage. Die Errichtung eines Stellplatzes ist wegen der topografischen Verhältnisse und der fehlenden Erschließung hier nicht möglich, gleiches gilt für das ebenfalls zum Bewertungsumfang zugehörige Flurstück 253.

Zu Gunsten des mit einem Einfamilienhaus bebauten Flurstücks 248 ist eine weitere Stellplatzbailast zu Lasten des Flurstücks 490 eingetragen. Es wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

7. Verkehrswert, lastenfrei

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

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

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

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen 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, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung und des Bodenwertes durchgeführt. Zusätzlich wurde das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum veröffentlichten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 358.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 353.000,00 €.

Zur Ermittlung des Sachwertes standen vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum aus dem regionalen Markt abgeleitete Sachwertfaktoren zur Verfügung. Im Rahmen des Sachwertverfahrens werden die Herstellungskosten, der Bodenwert und das Gebäudealter berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes stand ein vom Gutachterausschuss abgeleiteter Immobilienrichtwert zur Verfügung, der aus Kauffällen in der unmittelbaren Umgebung abgeleitet wurde und damit insbesondere die Lage des Bewertungsobjekts berücksichtigt, die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichswert	353.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Instandsetzungsbedarf	<u>-8.000,00 €</u>
Verkehrswert	<u>345.000,00 €</u>

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus bebaute Grundstück

Am Chursbusch 65 a in 44879 Bochum

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Blatt 1890	Dahlhausen	17	248, 253, 254

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2024 ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rd.

345.000,00 €

in Worten: Dreihundertfünfundvierzigtausend 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, 09.01.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte der drei zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke zu ermitteln.

Flurstück 248

Das Flurstück 248 hat eine Grundstücksfläche von 365 m² und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6. wird der Einzelverkehrswert für das Flurstück 248 wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche Flurstück 248	365 m ²	
Bodenrichtwert	420,00 €/m ²	
Bodenwert Flurstück 248		153.300,00 €
Gebäudewert		<u>190.180,00 €</u>
Einzelverkehrswert Flurstück 248		343.480,00 €

Flurstück 253

Das Flurstück 253 hat eine Grundstücksfläche von 18 m². Das Flurstück ist unbebaut. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Flurstücks gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.2. wird der Bodenwert als Einzelverkehrswert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche Flurstück 253	18 m ²	
Bodenrichtwert	420,00 €/m ²	
Bodenwert 10 % des Richtwertes	42,00 €/m ²	
Einzelverkehrswert Flurstück 253	756,00 €	rd. <u>760,00 €</u>

Flurstück 254

Das Flurstück 254 hat eine Grundstücksfläche von 18 m². Das Flurstück ist unbebaut. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Flurstücks gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.2. wird der Bodenwert als Einzelverkehrswert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche Flurstück 254	18 m ²	
Bodenrichtwert	420,00 €/m ²	
Bodenwert 10 % des Richtwertes	42,00 €/m ²	
Einzelverkehrswert Flurstück 254	756,00 €	rd. <u>760,00 €</u>

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Einzelverkehrswert	Flurstück 248	343.480,00 €
	Flurstück 253	760,00 €
	Flurstück 254	<u>760,00 €</u>
Einzelverkehrswerte, lastenfrei, gesamt		<u><u>345.000,00 €</u></u>

9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

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

Abteilung II, lfd. Nr. 1 bis 5:

Grunddienstbarkeit als Bergschädenminderwertverzicht zu Gunsten unterschiedlicher Eigentümer.

Die Eintragungsbewilligung vom 10.04.1968 lag zur Erstellung dieses Gutachtens vor. Demnach sind die jeweiligen Grundstückseigentümer nicht berechtigt, Schadensersatzforderungen gegen die Begünstigten zu erheben, und zwar bis zur Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes. Demgemäß ist der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet, schädliche, von den Bergwerksunternehmen des jeweiligen Eigentümers, der Begünstigten, ausgehende Einwirkungen wie Bodenbewegungen, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und der Gleichen mehr mit der Maßgabe zu dulden, dass für einen dadurch verursachten Minderwert der Grundstücke einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von insgesamt 10 v. H. des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

Sollte durch Bundes- oder Landesrecht die Verpflichtung zum Ersatz von Bergschäden ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen werden, so erlischt der vereinbarte Bergschädenminderwertverzicht wenn und soweit dann ein Dritter zum Ersatz von Bergschäden verpflichtet ist.

Der vereinbarte Bergschädenminderwertverzicht erlischt jedoch nicht, sofern die Übertragung der Verpflichtung zum Ersatz von Bergschäden auf einen Dritten die Käuferin bzw. die Gesamtheit oder Teile des Ruhrbergbaus belasten sollte.

Die Käuferin verpflichtet sich, die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude und Anlagen gegen Bergschäden zu sichern. Die Art der Sicherungsmaßnahmen wird von den Begünstigten der Grunddienstbarkeiten bestimmt.

Zur Überprüfung, inwieweit Sicherungsmaßnahmen für das Gebäude bei Errichtung geplant wurden, wurde die Akte der Gebäudestatik im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum angefordert, diese Unterlagen liegen dort jedoch nicht vor. Es konnte deshalb nicht überprüft werden, inwieweit tatsächlich die vertraglich vereinbarten Sicherungsmaßnahmen dort angege- ben sind.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.3. sind die Einwirkungen aus dem ehemals betriebenen Bergbau abgeklungen, gemäß den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Lagerstätteninformationen liegen dort keine Hinweise auf einen Abbau in geringer Tiefe vor. Es bleibt jedoch ein Restrisiko, inwieweit tatsächlich die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei Errichtung des Gebäudes vorgenommen wurden.

Der jeweilige Grundstückseigentümer hat gemäß Eintragungsbewilligung schädliche, von dem Bergbau verursachte Einwirkungen wie u. a. Bodenbewegungen zu dulden mit der Maßgabe, dass für einen dadurch verursachten Minderwert einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von insgesamt 10 v.H. des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Finanzierung des Kaufpreises eine mit einem Bergschädenverzicht belasteten Grundstücks mit erheblichen Einschränkungen verbunden ist, da hier seitens der Kreditinstitute eine deutlich höheres Risiko angenommen wird. Nach sachverständiger Einschätzung ist trotz der Beschränkung auf den Minderwertverzicht von 10 v.H. des verursachten Minderwertes von ungünstigeren Voraussetzungen auszugehen ist als für unbelastete Grundstücke. Es wird deshalb eine Wertminderung vorgenommen, die auf der Grundlage der vorgenannten Ausführungen geschätzt wird auf

2,5 % des ermittelten lastenfreien Verkehrswertes, rd.

9.000,00 €

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten 2010
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (7) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |
| (8) Sachwertrichtlinie
SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Bekanntmachung vom 05.09.2012 |
| (9) WoFIV | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - Wohnflächen-
verordnung, Fassung vom 25.11.2003, in Kraft getreten zum
01.01.2004 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Diele	3,835 m	x	1,51 m	=	5,79 m ²	
	+ 1,585 m	x	0,875 m	=	<u>1,39 m²</u>	= 7,18 m ²
Bad	2,385 m	x	1,76 m			= 4,20 m ²
Kochen	3,20 m	x	3,135 m			= 10,03 m ²
Essen	4,025 m	x	3,135 m	=	12,62 m ²	
	+ 2,325 m	x	1,00 m	=	<u>2,33 m²</u>	= 14,94 m ²
Wohnen	7,46 m	x	5,51 m	=	41,10 m ²	
	- 2,50 m	x	1,875 m	=	4,69 m ²	= 36,42 m ²
Terrasse	7,80 m	x	5,05 m x 0,25	=	9,85 m ²	
	- 1,40 m	x	3,60 m x 0,25	=	1,26 m ²	
	- 0,95 m	x	0,95 m x 0,25	=	<u>0,23 m²</u>	= <u>8,36 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt						<u>81,13 m²</u>

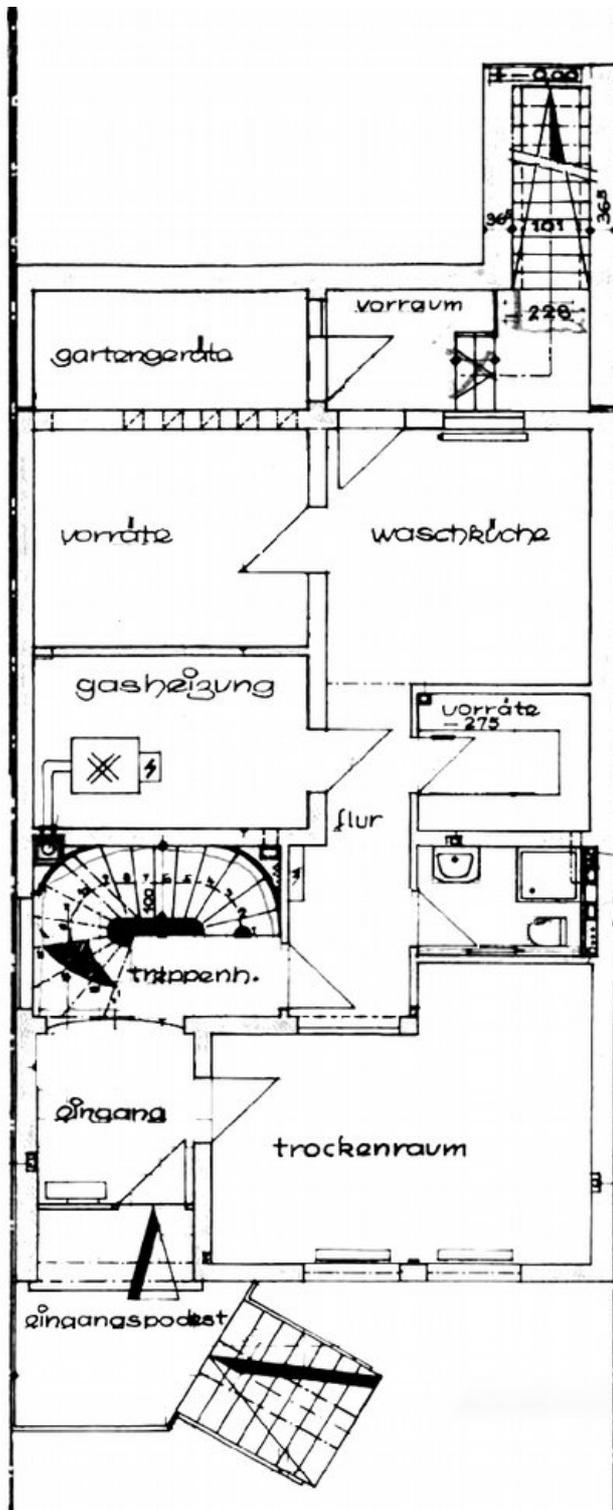
Obergeschoss

Diele	3,835 m	x	1,51 m	=	5,79 m ²	
	+ 1,585 m	x	0,875 m	=	1,39 m ²	
	+ 1,21 m	x	2,00 m	=	<u>2,42 m²</u>	= 9,60 m ²
Bad	2,325 m	x	4,135 m			= 9,61 m ²
Eltern	3,635 m	x	5,51 m			= 20,03 m ²
Kind 1	3,71 m	x	3,635 m	=	13,49 m ²	
	+ 2,385 m	x	1,875 m	=	<u>4,47 m²</u>	= 17,96 m ²
Kind 2	4,90 m	x	3,135 m	=	15,36 m ²	
	+ 1,585 m	x	0,125 m	=	<u>0,20 m²</u>	= 15,56 m ²
Balkon	6,47 m	x	1,50 m x 0,25			= <u>2,43 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss gesamt						<u>75,18 m²</u>

Zusammenstellung der WohnflächenErdgeschoss = 81,13 m²Obergeschoss = 75,18 m²**Wohnfläche gesamt** **156,31 m²****Berechnung der Bruttogrundfläche**Kellergeschoss 7,94 m x 13,99 m = 111,08 m²Erdgeschoss 7,94 m x 11,99 m = 95,20 m²Obergeschoss 7,94 m x 11,99 m = 95,20 m²Dachgeschoss 7,94 m x 11,99 m = 95,20 m²**Bruttogrundfläche gesamt** **396,68 m²**

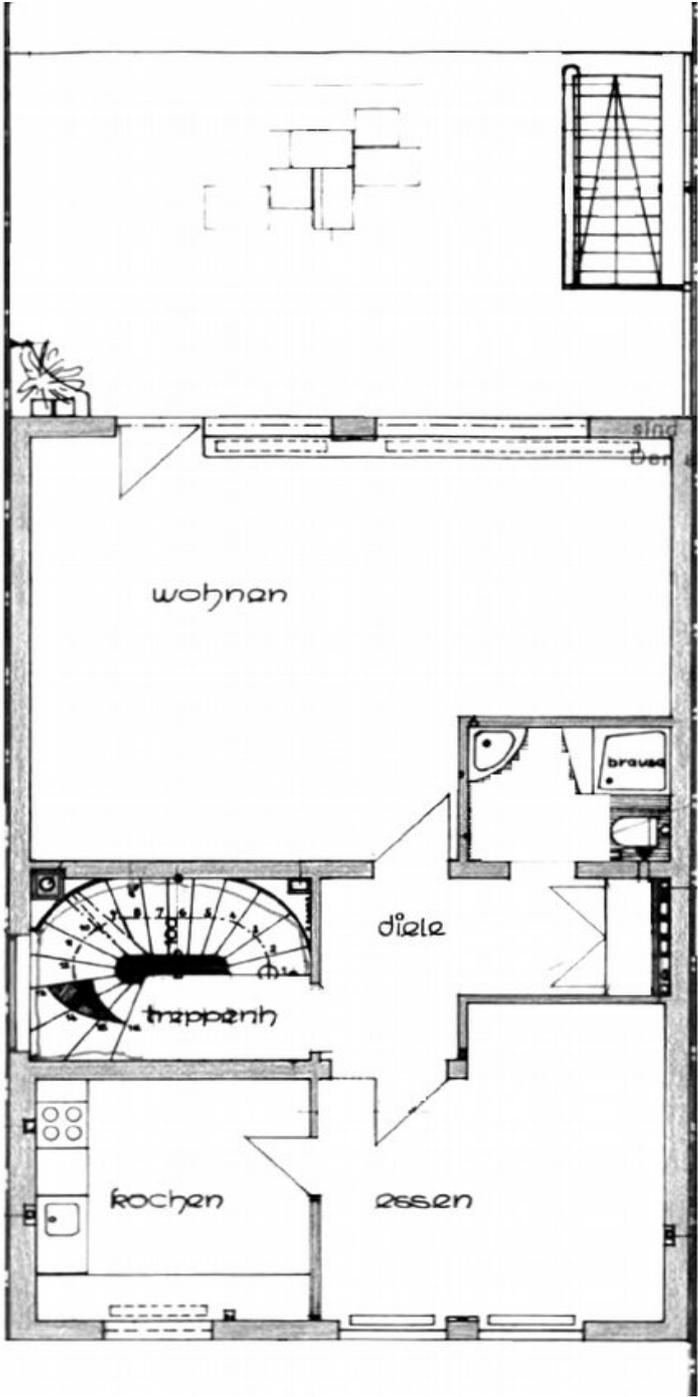
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Untergeschoss



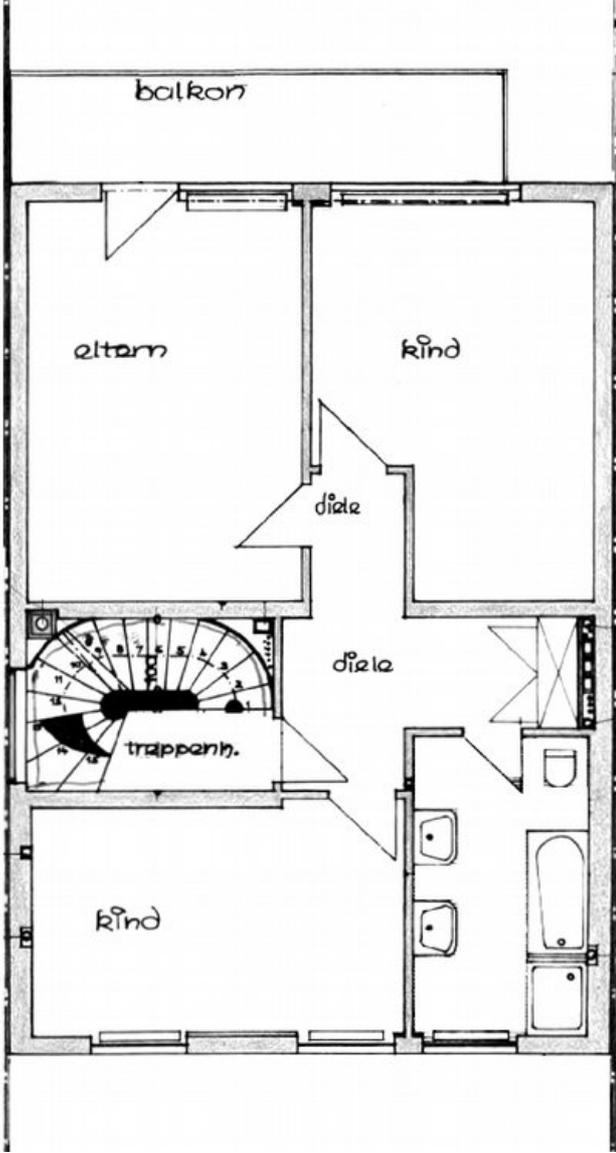
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



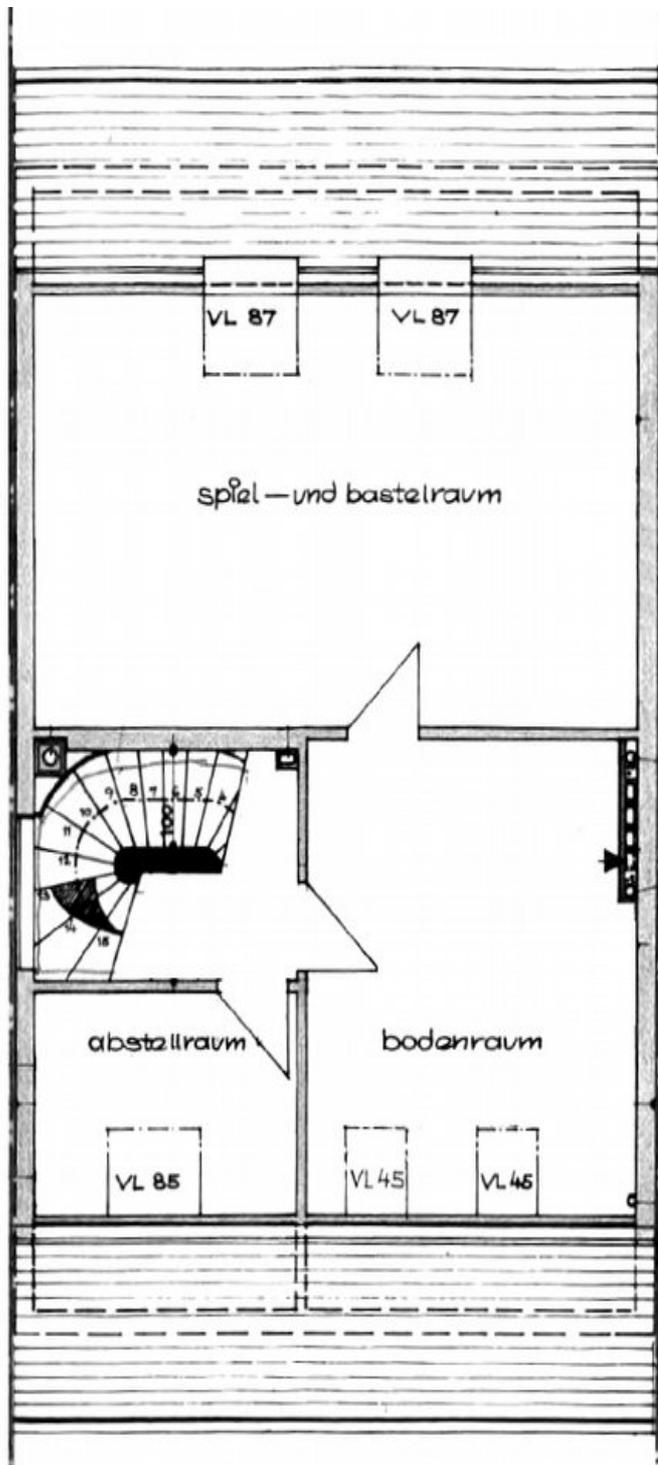
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



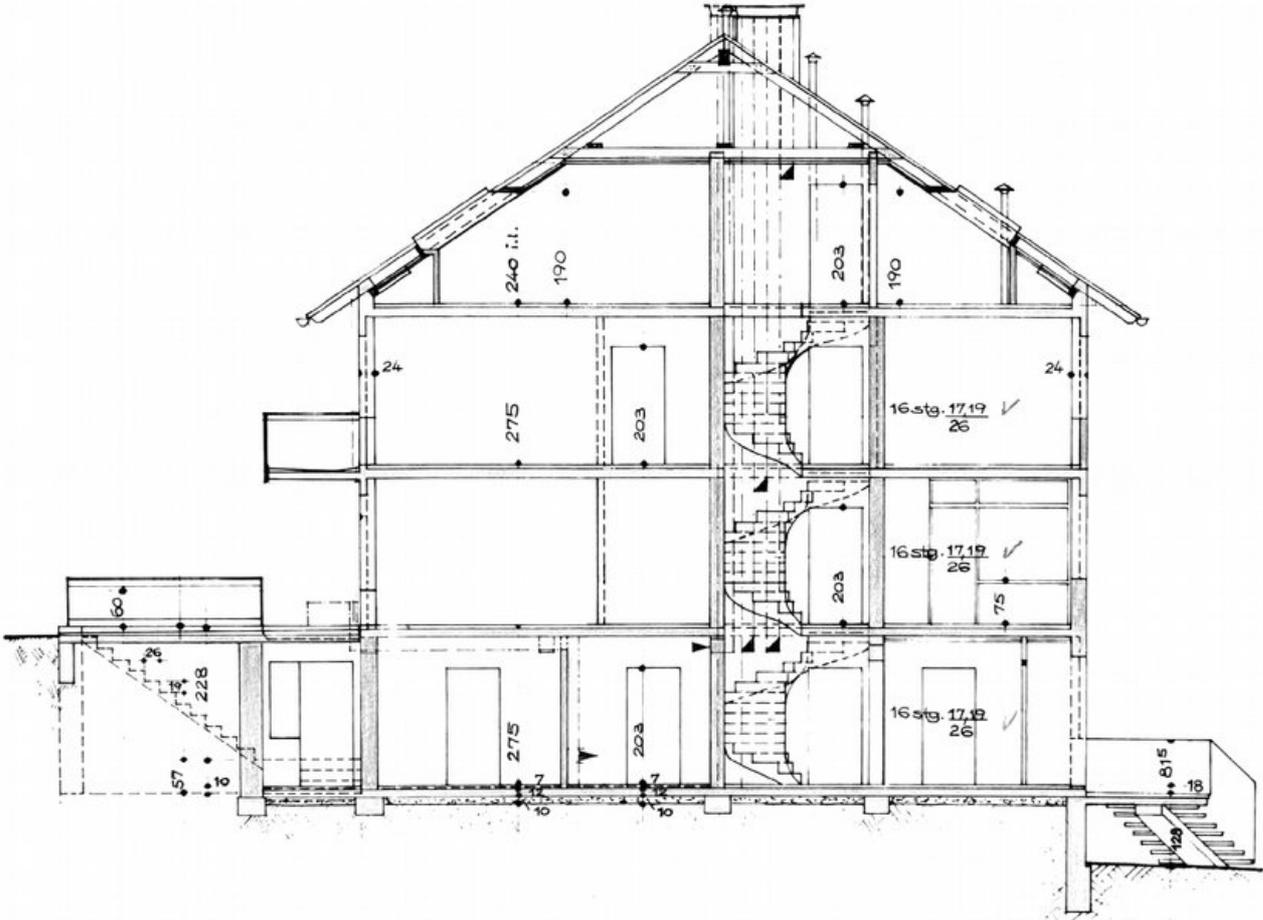
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



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



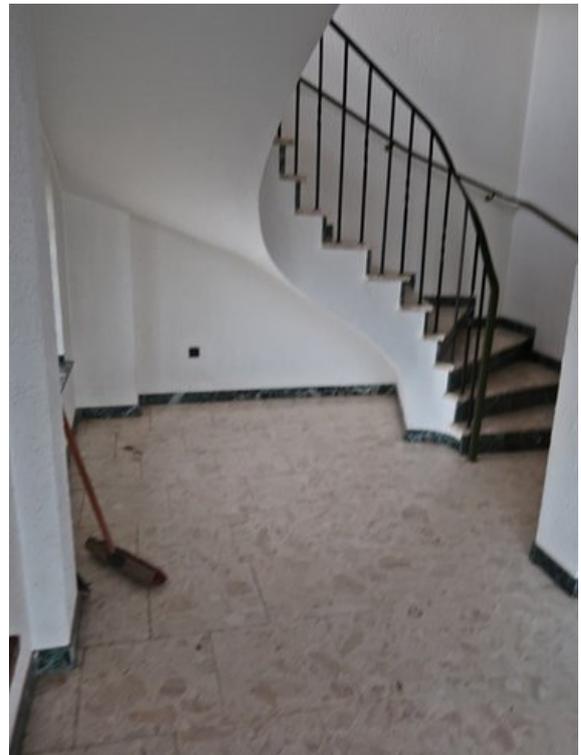
Ansicht von der Gartenseite



Hauszuwegung



Treppenhaus mit Hauseingangstür



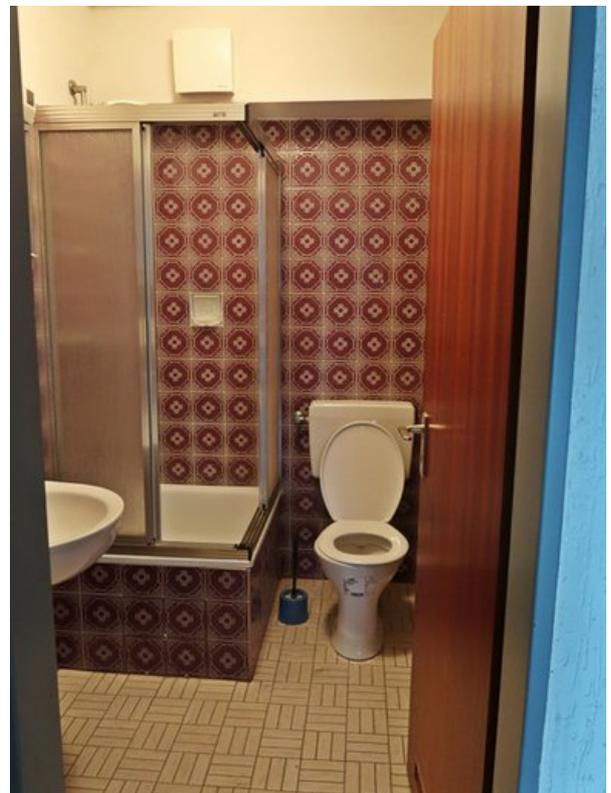
Treppenhaus Untergeschoss



Untergeschoss: Wohnraumähnlich ausgebauter Raum,
im Grundriss als „Trockenraum“ bezeichnet



Teilansicht Duschbad



Teilansicht Duschbad



Zählerschrank mit Vorsicherungen und Elektrounterverteilung



Heizungsraum mit Gasheiztherme und Warmwasser-Standspeicher



Lagerraum mit erheblichem Feuchteschaden an der Wandfläche



Waschküche



Abstellraum



Flur



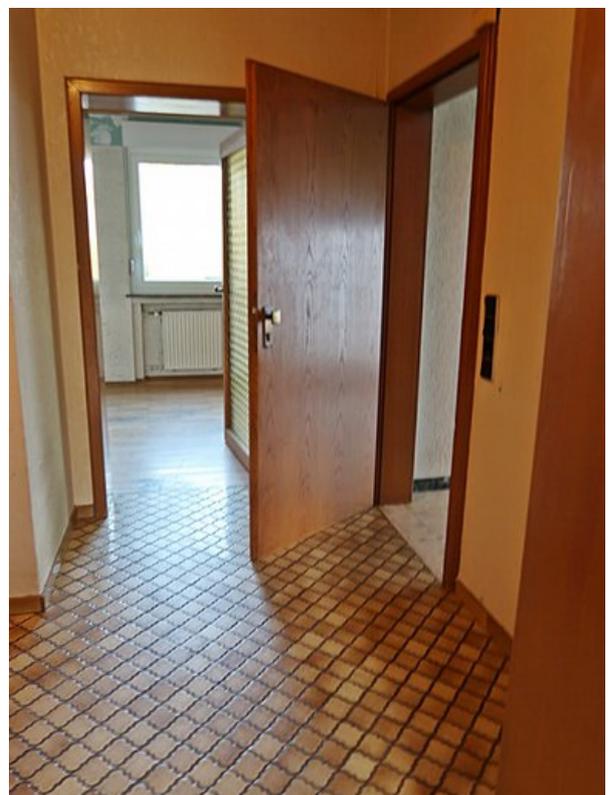
Abstellraum „Gartengeräte“



Treppe zum Erdgeschoss



Treppenhaus Erdgeschoss



Erdgeschoss: Diele



Diele



Küche



Esszimmer



Teilansicht Duschbad



Teilansicht Duschbad



Wohnraum



Elektronterverteilung



Treppe zum Obergeschoss



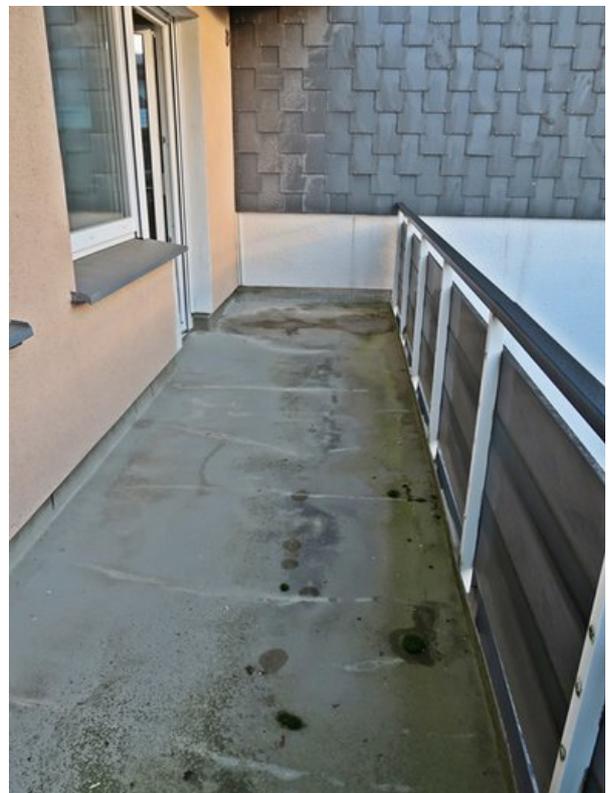
Obergeschoss: Flur



Elektronterverteilung



Schlafraum Kind



Balkon mit Zugang vom Schlafraum Eltern



Schlafraum Kind



Bad



Flur



Treppenhaus Dachgeschoss



Dachgeschoss: Abstellraum



Teilansicht Teilfläche Bodenraum



Teilansicht Teilfläche Bodenraum mit Feuchteschaden, ohne messbare Feuchtigkeit



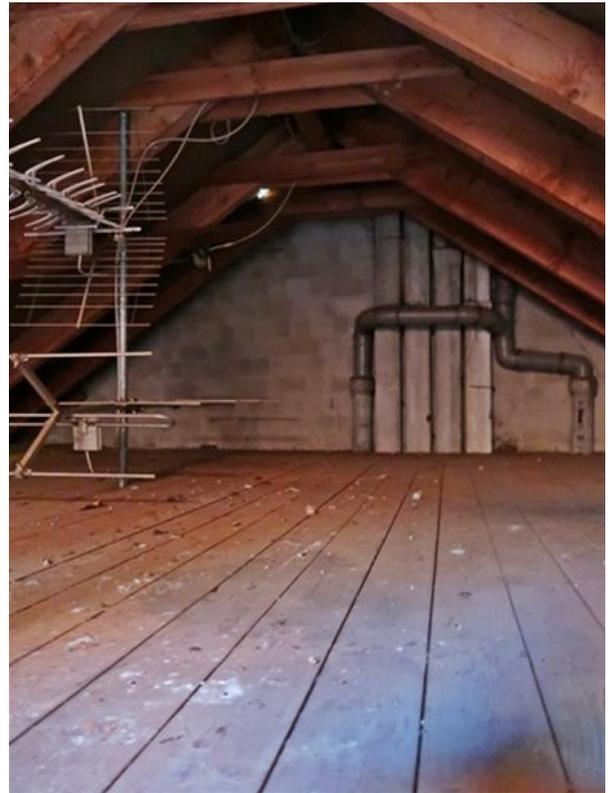
Teilfläche Bodenraum



Spiel- und Bastelraum



Flur



Spitzboden



Terrassen- und Gartenfläche



Untersicht Balkon mit Abplatzung



Kelleraußentreppe mit Verfärbungen und Risschäden an den Abfangungen



Flurstücke 253 und 254: Böschungsfläche mit Lage
hinter einer Reihengaragenanlage