



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

14.04.2025

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 32/23
Für die Liegenschaft:	Herrenacker 73 in 44867 Bochum
Art der Liegenschaft:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Verkehrswert, lastenfrei:	843.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	12
5.1. Ausführung und Ausstattung	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	16
6. Verkehrswertermittlung	17
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2. Bodenwertermittlung	18
6.3. Sachwertermittlung	19
6.4. Vergleichswertermittlung	21
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
7. Verkehrswert, lastenfrei	24
8. Einzelverkehrswerte	26
9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	27
10. Anlagen	28
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	28
Anlage 2 – Massenberechnungen	29
Anlage 3 – Bauzeichnungen	32
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg	37
Anlage 5 – Fotodokumentation	38

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 24.06.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Westenfeld Blatt 1391 eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Westenfeld, Flur 8, Flurstück 90, Gebäude- und Freifläche,
Herrenacker 73 in 44867 Bochum,

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Westenfeld, Flur 8, Flurstück 155, Gebäude- und Freifläche,
Herrenacker 73 in 44867 Bochum

erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 01.10.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Herrenacker 73
44867 Bochum

Bodenwert: 566.000,00 € Grundstücksfläche: 2.147 m²

Hauptnutzung	Wohnfläche
Wohnung EG/OG	rd. 262 m ²
Wohnung OG	rd. 70 m ²
Wohnfläche gesamt	rd. 332 m ²

Ursprungsbaujahr: ca. 1867 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 863.000,00 € Vorläufiger Vergleichswert: 832.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden Kellergeschoss	-2.500,00 €
Baumängel/Bauschäden Fassade, Außentreppe	-5.000,00 €
Zuschlag Solarthermieanlage	2.500,00 €

Verkehrswert, lastenfrei: 843.000,00 € Wertermittlungstichtag: 01.10.2024

Einzelverkehrswerte:	Flurstück 90	9.700,00 €
	Flurstück 155	833.300,00 €

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:
Wertminderung wegen Bergschädenminderwertverzicht 600,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 01.07.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 04.07.2024

Anliegerbescheinigung der Stadt Bochum vom 01.07.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.07.2024

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum vom 19.07.2023

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.07.2024

Ortsbesichtigung: 01.10.2024

Hinweis: Zum Ortstermin war die Einliegerwohnung des Wohnhauses nicht zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bochum-Westenfeld.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bochum ca. 374.000 Einwohner
---------------------------	---------------------------------------

Lage:	Stadtteil Westenfeld, südwestlich des Stadtzentrums von Bochum, die Entfernung zum Stadtzentrum von Bochum beträgt ca. 6,0 km, zum Stadtteilzentrum Bochum-Wattenscheid ca. 2,5 km.
-------	---

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 1,5 km, an die Autobahn A 448 ca. 4,5 km entfernt.

Der Bahnhof Bochum-Wattenscheid mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist fußläufig zu erreichen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße Herrenacker ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
-----------------------------	---

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schule und Kindergarten sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Westenfeld
Flur 8
Flurstücke 90, 155

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche:	Flurstück 90	88 m ²
	Flurstück 155	<u>2.059 m²</u>
	Gesamt:	2.147 m ²

Topografie: Überwiegend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Herrenacker und Straße Auf'm Kamp jeweils als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Straße Herrenacker vollständig ausgebaut, Parkmöglichkeiten im Straßenraum Straße Auf'm Kamp vollflächig gepflastert, ohne bauliche Trennung von Gehweg und Fahrbahn
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, Frischwasser, Strom
Grundstücksgrenzen:	Die Doppelgarage ist an der südlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet, die übrigen Grundstücksgrenzen sind unbebaut.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. In den aktuellen Luftbildauswertungen der Stadt Bochum ist im Bereich des Flurstücks 155 eine Altbebauung zu erkennen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sind. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück 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 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Westenfeld Blatt 1391

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II, lfd. Nr. 1 Zu Lasten Flurstück 90 Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Steinkohlen- und Eisensteinbergwerks Centrum-Morgensonne
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht mit Baulasten belastet.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0611 I-Sportplatz Höntrop Teil I mit den folgenden Festsetzungen: WA Allgemeines Wohngebiet II 2-geschossige Bauweise GRZ 0,4 GFZ 0,8 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Erstellung dieses Gutachtens stand die Bauakte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes in digitaler Form zur Verfügung. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 2008 eine Baugenehmigung zum Umbau zu einem 2-Familienwohnhaus und zur Errichtung eines Balkons mit Außentreppe erteilt. Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor.

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 den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen.

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.) wurde nicht geprüft.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung handelt es sich gemäß des äußeren Anscheins um ein Fachwerkgebäude. Diese Konstruktionsart wird nachfolgend für die Wertermittlung angenommen.

Die Einliegerwohnung war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich, über die Ausstattung war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Art des Gebäudes: 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Unterkellert
Satteldach

Baujahr: Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung ca. 1867

Rohbau:

Außenwände: Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung im Keller-
geschoss Mauerwerk, nach dem äußeren Anschein ansonsten
Fachwerk als Holzkonstruktion mit Ausfachung

Innenwände: Nicht bekannt, nachträglich errichtete Wände gemäß Baube-
schreibung zum Umbau als Leichtbauwände

Geschossdecken: Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung Decke über
Kellergeschoss massiv, teilweise als Kappendecke, übrige
Decken nicht bekannt

Dach:

Dachform: Satteldach

Dachkonstruktion: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Sparrendach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Vorratsraum zur Pellet-Lagerung, Waschküche/Heizungsraum, Vorrats- und Lagerräume
Böden:	Teilweise Zementestrich, teilweise Steinzeugfliesen
Wände:	Teilweise verputzt, teilweise unverputzt
Decken:	Teilweise verputzt, teilweise unbekleidet
Erdgeschoss:	Diele, Wohn-/Esszimmer, Gäste-/Arbeitszimmer, Flur, Gäste-WC, Schwimmbad
Böden:	Gäste-WC mit Natursteinplatten, ansonsten Fliesenbelag
Wände:	Gäste-WC umlaufend halbhoch mit Natursteinplatten, Küche mit Bruchsteinbekleidung an einer Wand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen
Decken:	Wohn-/Esszimmer mit freiliegender Holzbalkenkonstruktion, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen, Diele und Flur mit Einbauleuchten
Türen:	Hauseingangstür als Holzwerkstoff-Kassetten-tür, Lichtauschnitt mit Sprossenverglasung Innentüren überwiegend als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Im Wohn-/Esszimmer als 4-flügelige Holzrahmenkonstruktion mit Sprossenverglasung Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend als Sprossenverglasung Im Schwimmbadbereich als Holzrahmenfenster Überwiegend mit Rollläden, überwiegend elektrisch betrieben
Obergeschoss:	Flur, 2 Schlafräume, Ankleide, Bad, Empore Abgeschlossene Einliegerwohnung, gemäß Grundrisszeichnung bestehend aus Diele, Wohnraum mit offener Küche, Bad, Schlafräum, Windfang und Balkon mit Außentreppe Wie bereits ausgeführt war die Einliegerwohnung zum Orts-termin nicht zugänglich, die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die übrigen Räume im Dachgeschoss.
Böden:	Bad mit Natursteinfliesen, Flur mit Parkett, ansonsten Kunststoffbelag
Wände:	Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch mit Natursteinfliesen, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen

Decken:	1 Schlafrum mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion, übrige Räume überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise mit Einbauleuchten
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Sprossenverglasung als Isolierverglasung Rollläden, elektrisch betrieben
Installationen:	
Sanitär:	Gäste-WC Erdgeschoss mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Urinal und Waschtisch Schwimmbad mit bodengleicher Dusche Bad Obergeschoss mit Einbauduschtasse, freistehender Wanne, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Bidet und Waschtisch
Elektro:	Nutzungsgerechte und insgesamt noch zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Pellet-Heizung, Standort Brenner und Vorratsbehälter im Kellergeschoss Überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Treppen:	Treppe zum Kellergeschoss massiv, Belag aus Betonwerkstein Treppe zum Obergeschoss als gewendelte Holz-Wangentreppe
Dachgeschoss:	Nutzungsgenehmigung zu Wohnzwecken liegt im Archiv des Bauordnungsamtes nicht vor Räume teilweise wohnraumähnlich ausgebaut, beheizbar, Ausbau Duschbad vorbereitet
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Schwimmbecken, ca. 4,30 m x 8,30 m Zum Ortstermin ohne Wasserbefüllung, Erhaltungszustand nicht bekannt Kamin mit offener Brennkammer im Wohn-/Esszimmer Einbauschränke Flur Erdgeschoss Solarthermieanlage
Besondere Bauteile:	Hauseingangsüberdachung Außentreppe Balkon Obergeschoss Balkon Obergeschoss
Nebengebäude:	Doppelgarage in massiver Bauweise Satteldach Elektrisch betriebene Schwingtore

Gartenhaus 1 in Holzbauweise
Satteldach

Gartenhaus 2 in Holzbauweise
Satteldach

Außenanlagen:

Hauszuwegung und Terrassenfläche hinter dem Haus mit
Bruchsteinplatten
Garagenzufahrt mit Mosaiksteinpflaster
Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Wildwuchs, alter
Baumbestand
Gemauerter Brunnen, überdacht, mit Pumpe für die Garten-
bewässerung
Einfriedung zur Straßenseite teilweise als verputzte Mauer-
werkswand, teilweise als Sichtschutzzaun

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. 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 Wohngebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten bis befriedigenden baulichen Zustand.

Nach Auskunft und gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden Modernisierungen bisher wie folgt durchgeführt:

2011 Erneuerung Pellet-Heizkessel

Zudem wurden im Rahmen des Umbaus zur Errichtung einer Einliegerwohnung Erneuerungen durchgeführt.

Die Ausstattung ist insgesamt überwiegend noch zeitgemäß, vgl. auch Anlage 5.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Kellergeschoss

Umfangreiche Feuchteschäden, insbesondere an den Wandflächen, zum Ortstermin war messbare Feuchtigkeit vorhanden

Kappendecken mit Korrosionsschäden an den Stahlträgern

Pellet-Lagerraum mit elektrisch betriebenen Trocknungsgerät

Erdgeschoss

Fenster Schwimmbad mit Verwitterungsschäden an den Holzrahmen

Dachgeschoss

Feuchteanzeichen oberhalb der Kamindurchführung Dachgeschoss, messbare Feuchtigkeit war zum Ortstermin nicht vorhanden

Spitzboden

Freiliegende Untersichten des Daches ohne Dämmung, ob eine Dämmung der darunter liegenden Geschossdecke vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Fassade

Kleinere Schäden am Holzfachwerk außen

Leichte Risschäden im Bereich der gartenseitig gelegenen Fassadenfläche im Bereich der Ausfachungen

Außentreppe als Holzwangentreppe vom Balkon Obergeschoss mit Verfärbungen und Verwitterungsanzeichen

Außenanlagen

Kleine Vertiefung als Bodenabsenkung angrenzend an die rückseitig gelegene Terrasse.

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 mit Einliegerwohnung, 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 Bewertungsgrundstück liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von

440,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstückstiefe von 35 m angegeben, das Bewertungsgrundstück hat eine mittlere Tiefe von rd. 55 m. Zur Ermittlung des Bodenwertes wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung bei der hier vorgegebenen Grundstückstiefe von 35 m eine Grundstücksfläche von 1.000 m² als erforderliche Baulandfläche zum vollen Bodenrichtwert angenommen. Für die übrige Grundstücksfläche wird eine Nutzung als hausnahes Gartenland angenommen und gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht unter Berücksichtigung der Flächengröße der Bodenwert mit 25 % des Bodenrichtwertes angenommen:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche gesamt	2.147 m ²		
Davon Baulandfläche	1.000 m ²		
Bodenrichtwert	440,00 €/m ²	440.000,00 €	
Hausnahes Gartenland	1.147 m ²		
25 % des Bodenrichtwertes	110,00 €/m ²	<u>126.170,00 €</u>	
Bodenwert gesamt		566.170,00 €	rd. <u>566.000,00 €</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. Dabei wird die Konstruktionsart als Fachwerkhaus angenommen.

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 nach Auskunft zur Ortsbesichtigung ca. 1867 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 30 Jahre geschätzt.

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

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		994 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp 1.12			
Gebäudestandardkennzahl 2,47	3,65	755,00 €/m ²	
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex		1,840	
			1.380.864,80 €
Besondere Bauteile	Hauseingangsüberdachung	+	500,00 €
	Außentreppe Balkon OG	+	2.000,00 €
	Balkon Obergeschoss	+	5.000,00 €
Herstellungswert			1.388.364,80 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Restnutzungsdauer:	30 Jahre	0,3750	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			520.636,80 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes		+	26.031,84 €
Bodenwert Baulandfläche	1.000 m ² x	440,00 €/m ²	+ 440.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	986.668,64 €	rd.	987.000,00 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am 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 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 Lage abgeleitet. Bei einer mittleren Lage, Bodenrichtwert von 360,00 €/m² bis 440,00 €/m², ist für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 800.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,82 ausgewiesen, Sachwertfaktoren für höhere vorläufige Sachwerte sind in der Auswertung nicht enthalten. Für Grundstücke in guter Lage mit einem Bodenrichtwert über 440,00 €/m² ist bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 800.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,01 ausgewiesen, auch hier stehen Sachwertfaktoren für höhere vorläufige Sachwerte nicht zur Verfügung.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Wohnsiedlung mit aufgelockerter Bebauung, das Grundstück befindet sich in Randlage.

Die Lage ist verkehrsgünstig mit guter Erreichbarkeit des überörtlichen Fernstraßennetzes, Autobahnen A40 und A448, die zum Wohnen erforderliche Infrastruktur ist fußläufig zu erreichen, ebenso der Bahnhof Bochum-Wattenscheid mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr.

Das Wohngebäude wurde überwiegend als Fachwerkkonstruktion errichtet, die einfache Bauweise wurde bereits beim Ansatz der Normalherstellungskosten zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes berücksichtigt, nach sachverständiger Einschätzung ist wegen der einfachen Bauweise mit im Vergleich zu einem in massiver Bauweise errichteten Gebäude und dem damit verbundenen höheren Instandhaltungsaufwand jedoch eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass es sich um ein übergroßes Einfamilienhaus, hier mit Einliegerwohnung, handelt, für die Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegen keine Marktdaten, Sachwertfaktoren, vor. Der Interessentenkreis für derartige Liegenschaften ist eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,8.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes:

Vorläufiger Sachwert 987.000,00 €

Sachwertfaktor	0,80	789.600,00 €
----------------	------	--------------

Bodenwert hausnahes Gartenland	59.000,00 €
--------------------------------	-------------

Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt:

Doppelgarage	12.000,00 €
2 Gartenhäuser	<u>2.500,00 €</u>

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	863.100,00 €	rd. <u>863.000,00 €</u>
--	--------------	--------------------------------

6.4. Vergleichswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die zum 01.01.2024 ein Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 2.820,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, das 1965 errichtet wurde und über eine Wohnfläche von 151 m² bis 175 m² verfügt.

Der Gebäudestandard ist mit mittel angegeben, der Modernisierungstyp mit baujahrestypisch, nicht modernisiert.

Ein Keller ist vorhanden.

Die Grundstücksgröße ist mit 601 m² – 800 m² angegeben.

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

Haustyp

Bei dem typischen Vergleichsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, damit nicht um ein typisches Zweifamilienhaus, eine Anpassung erfolgt nicht, Umrechnungsfaktor 1,0.

Baujahr

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1965 angegeben. Das Bewertungsobjekt wurde gemäß Auskunft zur Ortsbesichtigung ca. 1870 errichtet, dafür wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,85 angenommen.

Grundstücksgröße

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksfläche von 601 m² bis 800 m² angegeben, zum Bewertungsobjekt ist eine Grundstücksfläche von insgesamt 2.147 m² zugehörig, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,12 angegeben.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von 151 m² bis 175 m², das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von rd. 332 m², dazu wird der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Umrechnungsfaktor von 0,70 angenommen.

Ausstattungsstandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben. Für das Bewertungsobjekt ist ein gehobener Standard vorhanden, dazu wird ein Umrechnungsfaktor von 1,10 angenommen.

Modernisierungszustand

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Standard als baujahrestypisch, also nicht modernisiert, angegeben. Für das Bewertungsobjekt wurden gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung Modernisierungen in größerem Umfang letztmalig in den 1990er Jahren durchgeführt. Die Ausstattung ist damit nicht mehr baujahrestypisch, auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungsfaktor von 1,20 angenommen.

Schwimmbad

Bei dem als Schwimmbad genutzten Raum handelt es sich nicht um Wohnfläche, der Raum bleibt deshalb bei der eigentlichen Vergleichswertermittlung unberücksichtigt. Für das Schwimmbad als separaten Raum erfolgt ein Zuschlag, der unter Berücksichtigung des Ausbauszustands ohne Berücksichtigung der Nutzung geschätzt wird auf einen Zeitwert von 500,00 €/m², bei einer Nutzfläche von rd. 70 m² rd. 35.000,00 €.

Bauweise

Wie bereits mehrfach ausgeführt handelt es sich bei dem Wohnhaus um ein Fachwerkgebäude. Da die überwiegende Anzahl der der Kaufpreisauswertung zugrunde liegenden Gebäude in massiver Bauweise errichtet wurde, ist für die abweichende Bauweise eine zusätzliche Anpassung vorzunehmen, dafür wird unter Berücksichtigung u.a. des erhöhten Instandhaltungsaufwands ein Umrechnungsfaktor von 0,95 angenommen.

Auf dem Grundstück sind Nebengebäude vorhanden:

Die vorhandene Doppelgarage wurde in massiver Bauweise errichtet, verfügt über ein Satteldach und 2 elektrisch betriebene Schwingtore. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Kaufpreise für Garagen als Teileigentum ausgewertet und einen durchschnittlichen Kaufpreis von 10.700,00 € ermittelt. Zu berücksichtigen ist, dass in diesem Kaufpreis auch der anteilige Bodenwert enthalten ist. Für die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Doppelgarage wird auf dieser Grundlage der Vergleichswert mit 12.000,00 € angenommen.

Auf dem Grundstück ebenfalls vorhanden sind 2 Gartenhäuser, dafür wird ein Zeitwert von insgesamt 2.500,00 € angesetzt.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten:

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	332 m ²	
Immobilienrichtwert	2.820,00 €/m ²	
Zu- bzw. Abschläge:		
Haustyp	Einfamilienhaus	1,00
Baujahr	ca. 1870	0,85
Grundstücksgröße	2.147 m ²	1,12
Wohnfläche	332 m ²	0,70
Ausstattungsstandard	mittel-gehoben	1,10
Modernisierungszustand	teilmodernisiert	1,20
Bauweise	Fachwerkgebäude	0,95
		2.356,58 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert	782.383,56 €	
Zuschlag Nutzfläche Schwimmbad	35.000,00 €	
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt:		
Doppelgarage	12.000,00 €	
2 Gartenhäuser	<u>2.500,00 €</u>	
Vorläufiger Vergleichswert	831.883,56 €	rd. <u>832.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Ursache für die Feuchteschäden im Kellergeschoss konnte zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, derartige Schäden können baujahrestypisch sein, sind hier jedoch in einem größeren Umfang vorhanden. An der Kappendecke des Kellergeschosses sind bereits Korrosionsschäden vorhanden. Wegen der dadurch bedingten erhöhten Luftfeuchtigkeit wird nach Auskunft zur Ortsbesichtigung im Pellet-Lagerraum ein Trocknungsgerät betrieben, um den Betrieb der Heizungsanlage zu gewährleisten.

Zur Berücksichtigung der Feuchteschäden im Kellergeschoss, insbesondere an den Stahlträgern der Kappendecke, erfolgt eine am Umfang der Schäden orientierte und marktgerechte Wertminderung in Höhe von **2.500,00 €.**

Im Erdgeschoss sind an den Fenstern Schwimmbad Verwitterungsschäden an den Holzrahmen der Fenster vorhanden. Der Modernisierungszustand des Gebäudes wurde im Rahmen der Alterswertminderung bzw. im Vergleichswertverfahren im Rahmen des Modernisierungszustands durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt, eine weitere Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Im Bereich der Fassadenfläche sind kleinere Schäden am Holzständerwerk und den Ausfachungen vorhanden. Die Außentreppe vom Balkon Obergeschoss weist Verfärbungen und bereits kleine Verwitterungsschäden auf. Zur Berücksichtigung des Schadensbildes an Fassade und Außentreppe erfolgt eine weitere, am Schadensumfang orientierte marktgerechte Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €.**

Auf dem Dach des Hauses ist eine Solarthermieanlage installiert, vgl. auch Anlage 5. Über den Umfang der Einspeisung lagen zur Gutachtenerstellung keine Informationen vor, ebenso wenig über das Alter der Anlage. Es wird angenommen, dass die Anlage voll funktionstauglich ist. Unter Berücksichtigung der Größe der Anlage wird dafür ein Zuschlag in Höhe von **2.500,00 €** vorgenommen.

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. 863.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 832.000,00 €.

Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	863.000,00 €	x	50%	=	431.500,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	832.000,00 €	x	50%	=	<u>416.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					847.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden Kellergeschoss	-2.500,00 €
Baumängel/Bauschäden Fassade, Außentreppe	-5.000,00 €
Zuschlag Solarthermieanlage	<u>2.500,00 €</u>

Verkehrswert	842.500,00 €	rd.	<u>843.000,00 €</u>
---------------------	--------------	-----	----------------------------

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück

Herrenacker 73 in 44867 Bochum

Grundbuch:
Blatt 1391

Gemarkung:
Westenfeld

Flur:
8

Flurstücke:
90, 155

wird zum Wertermittlungstichtag 01.10.2024 ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rd.

843.000.000,00 €

in Worten: Achthundertdreißigtausend 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, 14.04.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Einzelverkehrswerte

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

Flurstück 90

Das Flurstück 90 hat eine Grundstücksfläche von 88 m² und ist unbebaut, in der Örtlichkeit als hausnahes Gartenland vorhanden.

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes und der vorhandenen Nutzung, Hausgartenland, wird der Einzelverkehrswert gemäß den Ausführungen unter 6.2. ohne Berücksichtigung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Einzelverkehrswertes

Grundstücksfläche Flurstück 90	88 m ²	
Bodenwert hausnahes Gartenland	110,00 €/m ²	
Einzelverkehrswert, lastenfrei	9.680,00 €	rd. <u>9.700,00 €</u>

Flurstück 155

Das Flurstück 155 hat eine Grundstücksfläche von 2.059 m² und ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Doppelgarage und 2 Gartenhäusern bebaut.

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

Ermittlung des Einzelverkehrswertes

Grundstücksfläche Flurstück 155	2.059 m ²	
Davon Baulandfläche	1.000 m ²	
Bodenrichtwert	440,00 €/m ²	
Bodenwert Baulandfläche		440.000,00 €
Hausnahes Gartenland	1.059 m ²	
25 % des Bodenrichtwertes	110,00 €/m ²	
Bodenwert hausnahes Gartenland		<u>116.490,00 €</u>
Bodenwert gesamt		556.490,00 €
Gebäudewert		262.310,00 €
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt		<u>14.500,00 €</u>
Einzelverkehrswert, lastenfrei		<u>833.300,00 €</u>

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Einzelverkehrswert	Flurstück 90	9.700,00 €
	Flurstück 155	<u>833.300,00 €</u>
Einzelverkehrswerte, lastenfrei, gesamt		<u>843.000,00 €</u>

9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Steinkohlen- und Eisensteinbergwerks Centrum-Morgensonne eingetragen.

Die Eintragung bezieht sich auf das unter der lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis verzeichnete Flurstück 90, vgl. Ziffer 4.2..

Es handelt sich um eine unbebaute Teilfläche als Teil des Außenbereichs, Hausgarten, im westlichen Grundstücksbereich.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor. Demnach hat der jeweilige Grundstückseigentümer schädliche, von den Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers des in dem Berggrundbuch des Amtsgerichts Wattenscheid von Wattenscheid Band 2 Blatt 5 eingetragenen Steinkohlen- und Eisensteinbergwerks Centrum-Morgensonne ausgehende Einwirkungen, wie Bodenbewegungen, Geräusche, Zuführung von Rauch, Ruß, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dgl. mehr, auch über die gesetzlich gezogenen Grenzen hinaus, mit der Maßgabe zu dulden, dass für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

Wie bereits unter Ziffer 4.3. ausgeführt sind die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Eine Gefahr für Tagesbrüche aus dem ehemaligen Bergbau besteht demnach nicht.

Die Wertbeeinflussung für das Grundstück aus der Eintragung ist deshalb gering. Die Wertminderung wird auf 10% des Bodenwertes des belasteten Flurstücks geschätzt und wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Werteinflusses durch Bergschädenminderwertverzicht

Belastetes Flurstück	Flurstück 90		
Grundstücksfläche		88 m ²	
Bodenwert			
Hausnahes Gartenland			
15 % des Bodenrichtwertes		66,00 €/m ²	
Bodenwert Flurstück 90		5.808,00 €	
Wertminderung wegen Bergschädenverzicht	10%	580,80 €	rd. <u>600,00 €</u>

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
Stand 19.05.2010 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten 2010
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 23.09.2004 |
| (8) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |
| (9) Sachwertrichtlinie
SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Bekanntmachung vom 05.09.2012 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Erdgeschoss

Wohnung 1

Diele	1,70 m	x	3,92 m	=	6,66 m ²	
	+ 2,54 m	x	1,45 m	=	3,68 m ²	
	+ 1,40 m	x	3,85 m	=	<u>5,39 m²</u>	= 15,74 m ²
Flur	2,52 m	x	2,13 m	=	5,37 m ²	
	+ 1,35 m	x	0,60 m	=	<u>0,81 m²</u>	= 6,18 m ²
Du/WC	1,50 m	x	1,30 m			= 1,95 m ²
Küche	3,91 m	x	3,93 m			= 15,37 m ²
Essen	3,82 m	x	4,22 m			= 16,12 m ²
Wohnen	8,05 m	x	4,03 m	=	32,44 m ²	
	+ 0,825 m	x	1,45 m	=	1,20 m ²	
	+ 5,09 m	x	4,33 m	=	<u>22,04 m²</u>	= 55,68 m ²
Arbeiten	4,50 m	x	3,94 m			= 17,73 m ²
Abst	2,41 m	x	4,03 m	=	9,71 m ²	
	+ 0,30 m	x	2,40 m	=	0,72 m ²	
	+ 2,37 m	x	4,06 m	=	<u>9,62 m²</u>	= <u>20,05 m²</u>

Wohnfläche Wohnung 1 Erdgeschoss gesamt 148,81 m²

Obergeschoss

zu Wohnung 1

Flur 1	3,95 m	x	1,55 m	=	6,12 m ²	
	+ 1,25 m	x	2,65 m	=	<u>3,31 m²</u>	= 9,44 m ²
Flur 2	4,135 m	x	1,20 m			= 4,96 m ²
Bad	3,75 m	x	2,70 m	=	10,13 m ²	
	+ 2,065 m	x	1,35 m	=	<u>2,79 m²</u>	= 12,91 m ²
Schlafen	4,30 m	x	4,05 m			= 17,42 m ²
Ankleide	2,45 m	x	2,70 m			= <u>6,62 m²</u>
Übertrag:						51,34 m ²

					Übertrag:	51,34 m ²
Empore	10,74 m	x	1,25 m	=	13,43 m ²	
	+	1,95 m	x	2,75 m	=	<u>5,36 m²</u>
					=	18,79 m ²
Flur 3	1,80 m	x	2,30 m	=	4,14 m ²	
	+	0,30 m	x	1,50 m	=	<u>0,45 m²</u>
					=	4,59 m ²
Kind	9,54 m	x	4,00 m		=	<u>38,16 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 1 Obergeschoss gesamt						<u>112,88 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 1 gesamt						<u>261,69 m²</u>

Wohnung 2

Windfang	1,35 m	x	4,06 m		=	5,48 m ²
Bad	2,60 m	x	4,06 m		=	10,56 m ²
Wohnen/ Kochen	5,35 m	x	4,06 m		=	21,72 m ²
Diele	3,60 m	x	3,90 m	=	14,04 m ²	
	+	0,70 m	x	1,50 m	=	<u>1,05 m²</u>
					=	15,09 m ²
Schlafen	3,80 m	x	3,90 m		=	14,82 m ²
Abst	1,25 m	x	0,80 m		=	1,00 m ²
Balkon	1,80 m	x	3,00 m x 0,25		=	<u>1,35 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 2 gesamt						<u>70,02 m²</u>

Zusammenstellung der Wohnflächen

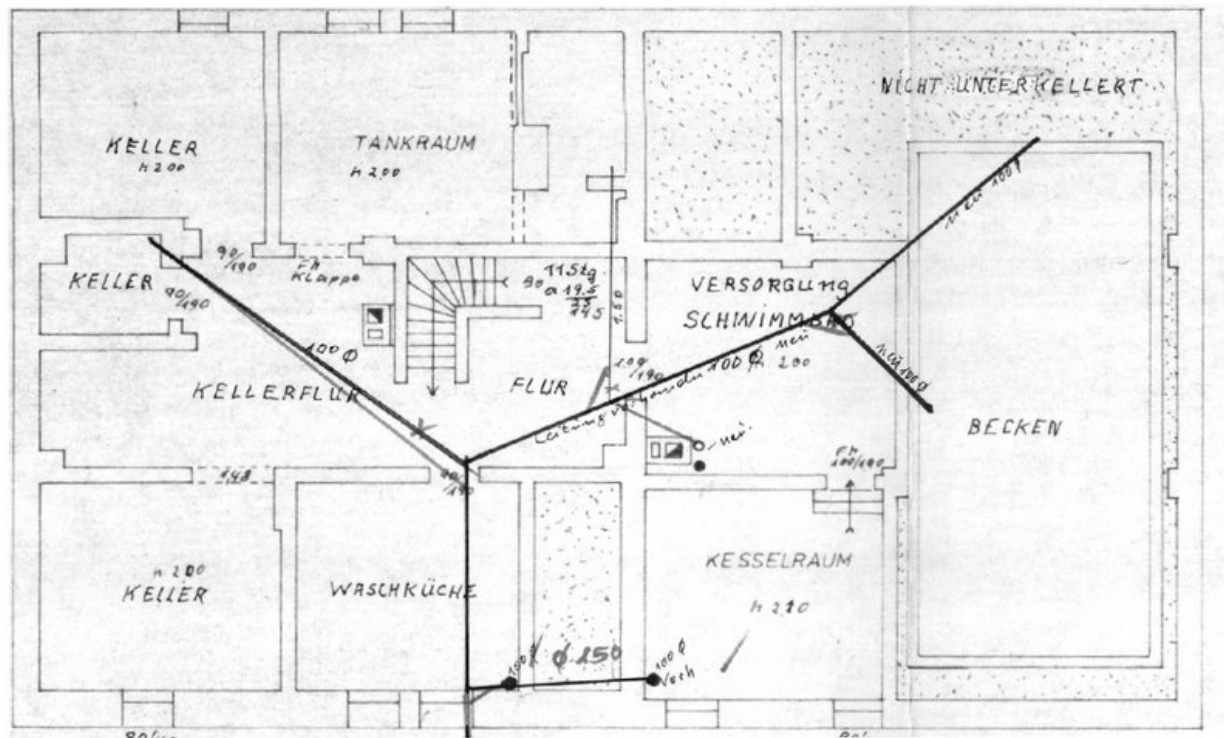
Erdgeschoss	Wohnung 1	148,81 m ²	
Obergeschoss	Wohnung 1	<u>112,88 m²</u>	= 261,69 m ²
	Wohnung 2	<u>70,02 m²</u>	
Wohnfläche gesamt			<u>331,71 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	21,10 m	x	12,85 m	=	271,14 m ²	
	- 9,42 m	x	2,37 m	=	22,33 m ²	
	- 4,00 m	x	1,80 m	=	<u>7,20 m²</u>	= 241,61 m ²
Erdgeschoss	20,98 m	x	12,76 m			= 267,70 m ²
Obergeschoss	20,98 m	x	12,76 m	=	267,70 m ²	
	- 8,75 m	x	2,75 m	=	24,06 m ²	
	- 6,65 m	x	4,04 m	=	<u>26,87 m²</u>	= 216,78 m ²
Dachgeschoss	20,98 m	x	12,76 m			= <u>267,70 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt						<u>993,80 m²</u>

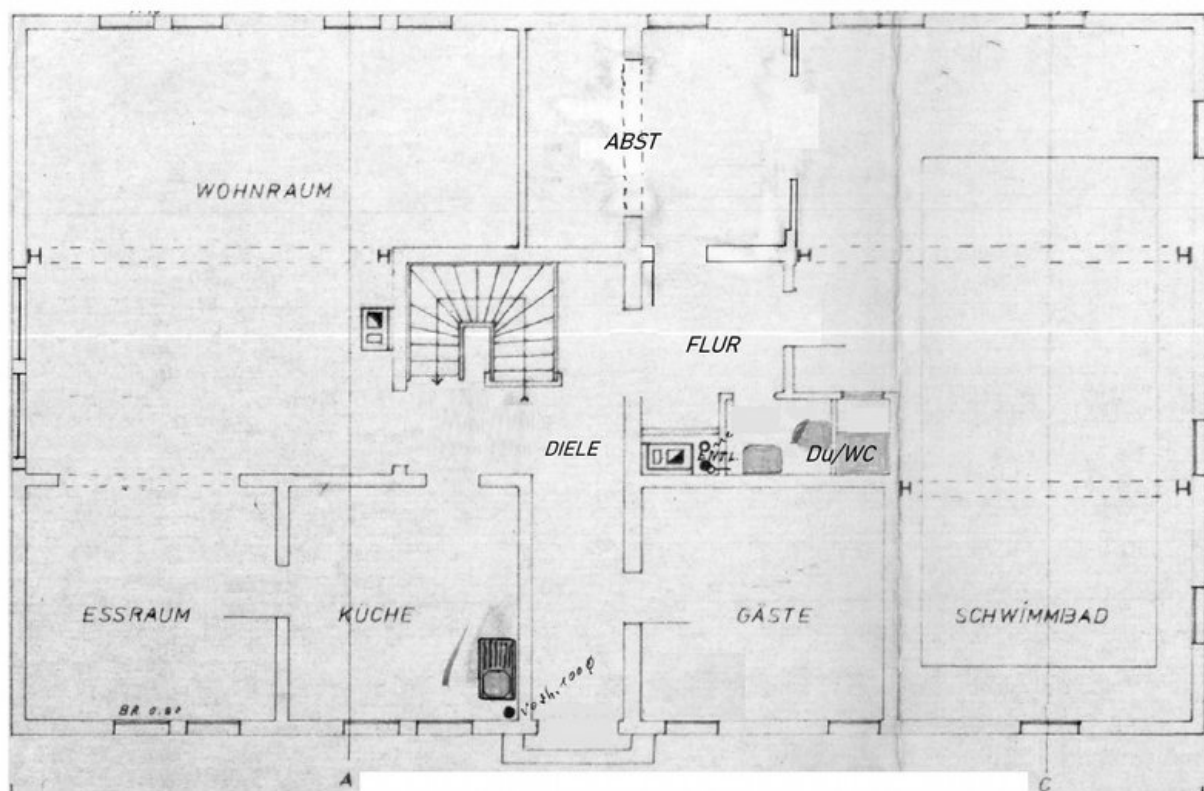
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



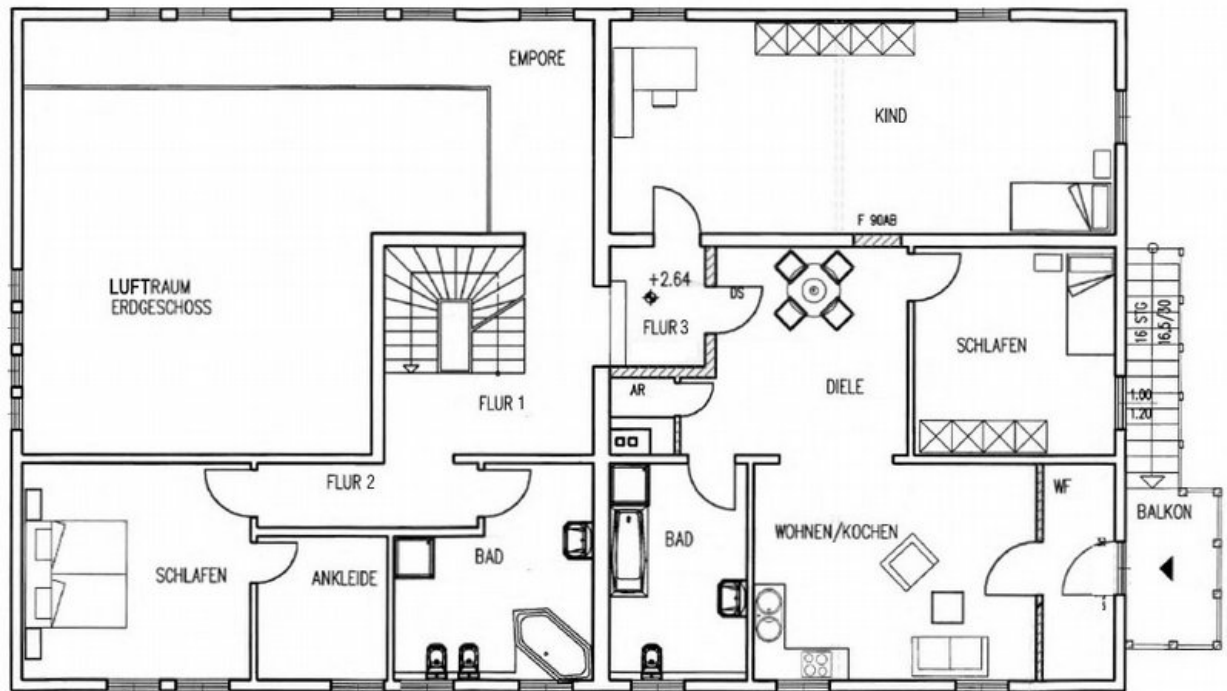
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



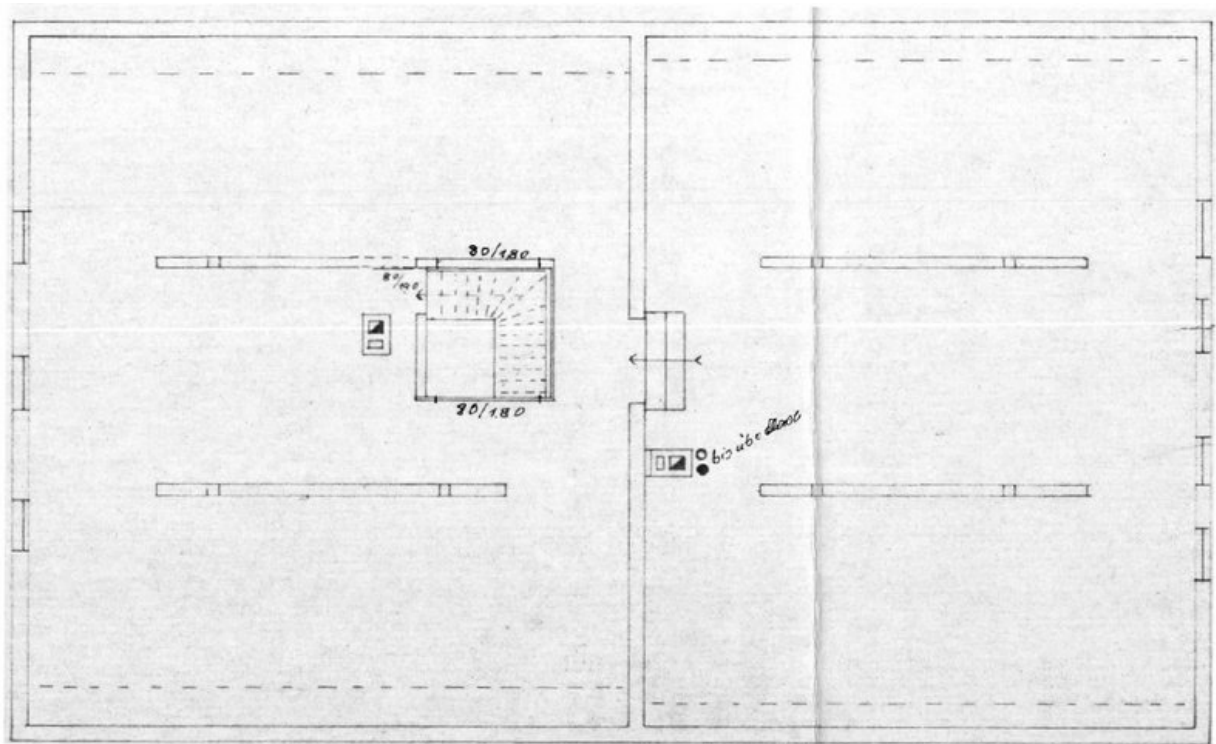
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



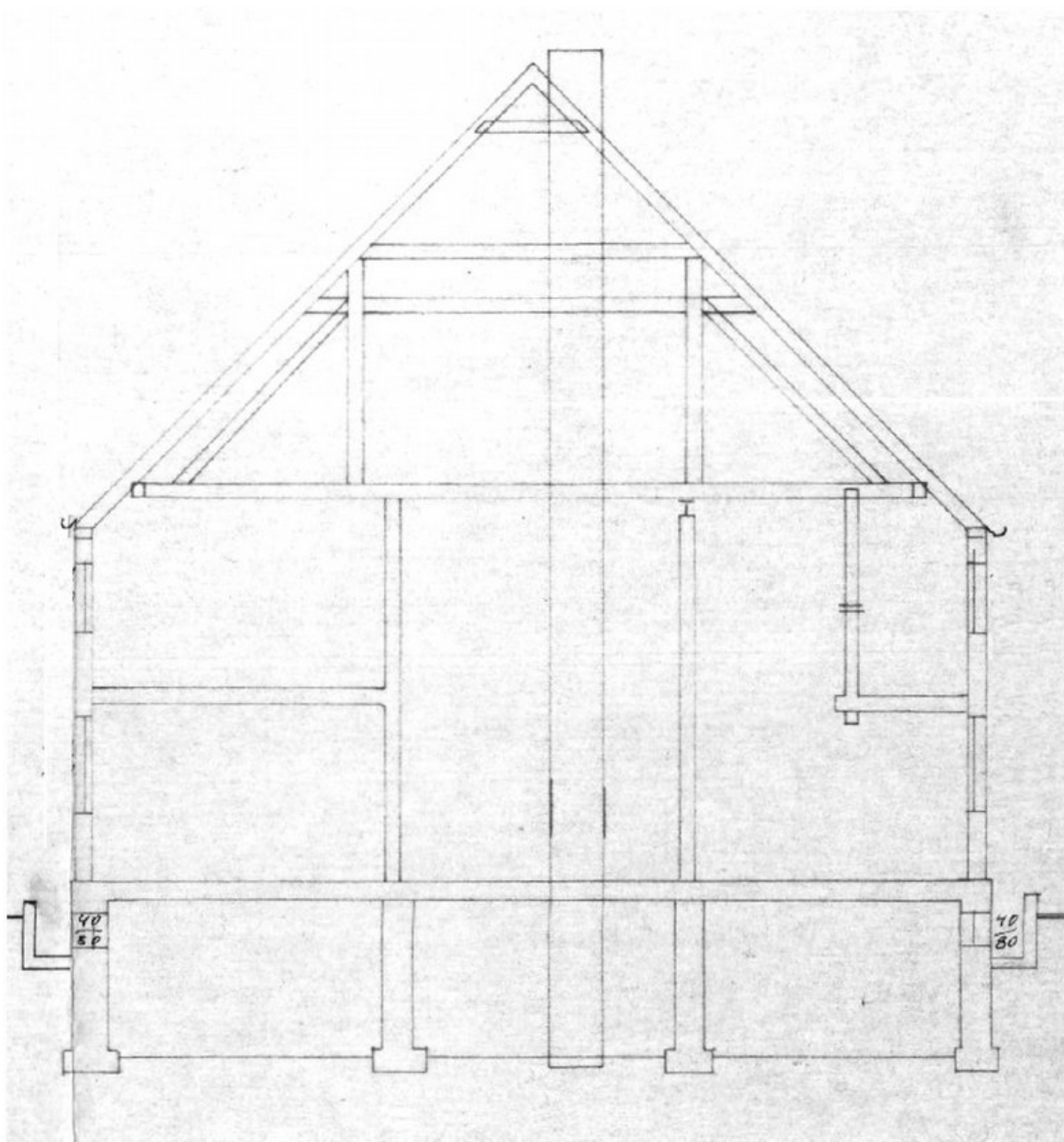
Zeichnung ohne Maßstab

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



Vorderansicht



Ansicht von der Gartenseite



Brunnen zur Gartenbewässerung



Außentreppe zur Einliegerwohnung mit Verfärbungen
und Verwitterungsanzeichen



Gartenhaus, groß



Gartenhaus, klein



Teilansicht Fassade mit Fehlstelle im Konstruktionsholz



Doppelgarage