



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

05.05.2025

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 68/23
Für die Liegenschaft:	Deutsches Reich 88 d in 44894 Bochum
Art der Liegenschaft:	Freistehendes Einfamilienhaus und Garage
Verkehrswert:	374.000,00 €

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	15
6. Verkehrswertermittlung	16
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2. Bodenwertermittlung	17
6.3. Sachwertermittlung	18
6.4. Vergleichswertermittlung	20
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
7. Verkehrswert	23
8. Anlagen	25
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	25
Anlage 2 – Massenberechnungen	26
Anlage 3 – Bauzeichnungen	28
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg	31
Anlage 5 – Fotodokumentation	32

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 03.12.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Werne Blatt 4172 eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Werne, Flur 9, Flurstück 818, Gebäude- und Freifläche, Deutsches Reich 88 d,

in 44894 Bochum erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 19.03.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Freistehendes Einfamilienhaus und Garage
Deutsches Reich 88 d
44894 Bochum

Bodenwert:	rd. 159.000,00 €	Grundstücksgröße gesamt:	468 m ²
------------	------------------	--------------------------	--------------------

Baujahr:	ca. 2013	Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
		Restnutzungsdauer:	70 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 374.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 356.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

nicht genehmigte Terrassenüberdachung	-2.500,00 €
nicht genehmigter Garagenanbau	-1.000,00 €
Schaden Hausanschlussraum	-500,00 €
kapitalisierter Reinertrag Photovoltaikanlage	+13.000,00 €

Verkehrswert:	374.000,00 €	Wertermittlungsstichtag:	19.03.2025
----------------------	---------------------	---------------------------------	-------------------

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 13.12.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 17.12.2024

Anliegerbescheinigung der Stadt Bochum vom 12.12.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.12.2024

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum Blatt 4172 vom 20.11.2023

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.12.2024

Ortsbesichtigung: 19.03.2025

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil Werne.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bochum ca. 375.000 Einwohner
---------------------------	---------------------------------------

Lage:	Östliches Stadtgebiet von Bochum, die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8,0 km. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 2,0 km entfernt. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig zu erreichen.
-------	--

Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße Deutsches Reich ist in diesem Abschnitt eine innerörtliche Erschließungsstraße, sie endet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Sackgasse. Grundschule, Kindergarten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.
-----------------------------	--

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Werne
Flur 9
Flurstück 818

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig

Grundstücksfläche: 468 m²

Topografie: Überwiegend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Deutsches Reich als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Straße Deutsches Reich vollflächig gepflastert als Wohnweg
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:	Die zum Bewertungsobjekt zugehörige Garage ist an der nördlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet, auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ist ebenfalls ein Nebengebäude als grenzständige Bebauung vorhanden.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, für das Grundstück liegen der Unteren Bodenschutzbehörde zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. In der Luftbildauswertung ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen. In diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sein. Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können im gesamten Stadtgebiet bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, vgl. dazu auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über zwei Bergwerksfeldern. In 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 Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Werne Blatt 4172

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum ist das Bewertungsgrundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrecht-
liche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde die Bauakte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.
Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 2012 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage erteilt. Ebenfalls gemäß den dort vorliegenden Unterlagen erfolgte der Baubeginn 2013, die abschließende Fertigstellung erfolgte ebenfalls 2013.

Die rückseitig gelegene Terrassenfläche ist überdacht. Eine Terrassenüberdachung ist bis zu einer Größe von 30 m² genehmigungsfrei. Die Terrasse bzw. die zugehörige Überdachung des Bewertungsobjekts hat eine Fläche von rd. 50 m². Eine Genehmigung der Terrassenüberdachung liegt in der Akte des Archivs im Bauordnungsamt nicht vor.

Der rückseitige Anbau an die Garage mit einer Nutzung als Abstellraum ist in den Unterlagen zur Baugenehmigung ebenfalls nicht dargestellt. Gemäß Landesbauordnung NW darf die Bebauung an einer Nachbargrenze eine Gesamtlänge von 9 m nicht überschreiten. Die hier vorhandene Grenzbebauung beträgt einschließlich Garage rd. 15,50 m und ist damit bauordnungsrechtlich nicht zulässig.

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 freistehendes Einfamilienhaus als Fertighaus und Garage in massiver Bauweise als Fertiggarage.

Art des Gebäudes:	1-geschossiges, freistehendes Einfamilienhaus Satteldach Ausgebautes Dachgeschoss Nicht unterkellert
-------------------	---

Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes abschließende Fertigstellung 2013
----------	---

Rohbau:	Fertighaus
---------	------------

Außenwände:	Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Informationen als Holzständerwerkkonstruktion, Mineralfaserdämmung, beidseitige Gipswerkstoffplatte, außenseitige Hartschaumplatte, Fassade mit Verputz und Anstrich
-------------	---

Innenwände:	Holzständerkonstruktion mit beidseitiger Beplankung
-------------	---

Geschossdecken:	Holzbalken
-----------------	------------

Dach:

Dachform:	Satteldach
-----------	------------

Dachkonstruktion:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Sparrendach
-------------------	---

Dacheindeckung:	Betondachpfannen
-----------------	------------------

Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
-------------------	------------------------------------

Treppe:	Holzwerkstoff-Wangentreppe mit Setzstufen
Ausbau:	
Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Diele, WC und Hausanschlussraum
Böden:	Alle Räume mit Fliesenbelag
Wände:	WC-Raum umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag Hausanschlussraum verputzt, tapeziert und gestrichen Übrige Wandflächen verputzt und gestrichen
Decken:	Hausanschlussraum verputzt, tapeziert und gestrichen, übrige Decken verputzt und gestrichen Wohn-/Esszimmer, Küche und WC-Raum mit Einbauleuchten
Türen:	Hauseingangstür als kunststoffbeschichtete Füllungstür mit Lichtausschnitt Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach Verglasung Wohn-/Esszimmer mit zwei 2-flügeligen Balkontüren Rolläden, elektrisch betrieben
Dachgeschoss:	3 Schlafräume, Bad, Flur
Böden:	Bad und Flur mit Fliesenbelag, ansonsten Laminatbelag
Wände:	Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen verputzt und gestrichen
Decken:	Verputzt und gestrichen, Bad und Schlafraum Eltern mit Einbauleuchten
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, in den Schlafräumen jeweils bodentief Bis auf das Fenster Bad mit elektrisch betriebenen Rolläden
Installationen:	
Heizung:	Gaskombitherme mit Warmwasserspeicher, zusätzliche Einspeisung über Solarthermieanlage Fußbodenheizung Schlafraum Kind 1 mit stationärer Klimaanlage

Elektro:	Zeitgemäße Ausstattung gemäß Baujahr Solaranlage mit nach Auskunft zur Ortsbesichtigung 10 kW-Leistung, dazu Stromspeicher Wallbox
Sanitär:	WC-Raum Erdgeschoss mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken Bad Dachgeschoss mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Kamin mit geschlossener Brennkammer
Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung und Einhausung, bauordnungsrechtlich nicht genehmigt
Nebengebäude:	Garage, gemäß Unterlagen zur Baugenehmigung als Fertiggarage Flachdach Schwingtor aus Stahlblech Rückseitiger Anbau an die Garage als Abstellraum, gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung in Holzbauweise Flachdach, bauordnungsrechtlich nicht genehmigt
Außenanlagen:	Hauseingang mit Podest aus Steinzeugplatten und Einbauleuchten Terrassenbefestigung mit Steinzeugplatten Hauszuwegung, Garagenzufahrt und Fläche neben dem Haus mit Betonsteinpflaster befestigt Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs, Vorgartenfläche mit Schotter Grundstückseinfriedung zur Straßenseite mit Stahlmattenzaun und Sichtschutz, Toranlage als Seitenläufer

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Untersuchungen zu Baumängeln und Bauschäden sowie zur Standsicherheit, den Befall durch Schädlinge oder Schadstoffe in der Bausubstanz können ausschließlich von Fachgutachtern mit besonderer Sachkunde und Erfahrung in diesen Sachgebieten vorgenommen werden. Außergewöhnliche wertbeeinflussende Umstände bzgl. der vorgenannten Merkmale waren zur Ortsbesichtigung nicht bekannt und augenscheinlich während der Ortsbesichtigung auch nicht wahrnehmbar.

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten baulichen Zustand, die Ausstattung ist aufgrund des geringen Gebäudealters zeitgemäß.

Im Hausanschlussraum sind im Übergangsbereich Wand-Decke an einigen Stellen Verfärbungen vorhanden. Die Ursache konnte zum Ortstermin nicht ermittelt werden.

Im Spitzboden des Gebäudes ist lediglich eine Balkenlage mit Wärmedämmung vorhanden, ein Belag zur Begehung des Spitzbodens ist nicht vorhanden.

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, 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 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von ausgewiesen ist.

340,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstückstiefe von 35 m angegeben, das Bewertungsgrundstück hat eine Tiefe von rd. 22 m. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Umrechnungsfaktoren ausgewiesen, die jedoch lediglich bei einer stark abweichenden Grundstücksfläche zur Anwendung kommen. Da in der Richtwertzone entsprechende Grundstücksgrößen und -tiefen üblich sind, wird eine Anpassung nicht vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	468 m²
Bodenrichtwert	340,00 €/m²

Bodenwert 159.120,00 € rd. **159.000,00 €**

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. Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Einfamilienhaus ca. 2013 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer auf 70 Jahre geschätzt.

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

Die vorhandene Terrassenüberdachung mit Einhausung sowie der rückseitig an der Garage vorhandene Anbau bleibt bei der Vergleichswertermittlung unberücksichtigt, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.6..

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	164 m²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 1.21		
Gebäudestandardkennzahl 2,6	900,00 €/m²	
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex	1,828	
Herstellungswert		269.812,80 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer: 70 Jahre	0,88	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		236.086,20 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes		+ 11.804,31 €
Bodenwert		+ <u>159.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	406.890,51 €	rd. 407.000,00 €

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 der Lage nach Höhe des Bodenrichtwertes, abgeleitet. Bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 340,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich demnach um eine einfache Lage, Bodenrichtwert unter 360,00 €/m². Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 400.000,00 € in einfacher Lage ist ein Sachwertfaktor von 0,92 angegeben.

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 an einer Anliegerstraße in ruhiger Wohnlage.

Das Grundstück ist nach Nordosten ausgerichtet.

Im Dachgeschoss sind drei Schlafräume vorhanden.

Das Einfamilienhaus wurde in Fertigbauweise, nach Auskunft zur Ortsbesichtigung bis auf Strom- und Wasserleitungen, in Eigenleistung durch die Bauherren errichtet.

Das Gebäude hat zum Stichtag der Wertermittlung ein Alter von rd. 12 Jahren, die Ausstattung ist insgesamt zeitgemäß und leicht überdurchschnittlich, Fußbodenheizung, gemauerter Kamin, Solarthermieanlage.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale, insbesondere der Bauweise als Fertighaus, überwiegend in Eigenleistung durch die Bauherren, wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,90.

Zum Bewertungsumfang zugehörig ist die auf dem Grundstück vorhandene Garage, der Zeitwert wird geschätzt auf 7.500,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wird auf dieser Grundlage wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Sachwert		407.000,00 €
Sachwertfaktor	0,90	366.300,00 €
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt	Garage	<u>7.500,00 €</u>
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		373.800,00 € rd. <u>374.000,00 €</u>

6.4. Vergleichswertermittlung

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

Die Liegenschaft Deutsches Reich 88 d liegt in einer Zone mit einem ausgewiesenen Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 2.170,00 €/m² Wohnfläche.

Das typische Vergleichsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, das 1965 errichtet wurde und eine Wohnfläche zwischen 151 m² und 175 m² aufweist. Der Gebäudestandard ist mittel, ein Keller ist vorhanden, die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt zwischen 601 m² und 800 m².

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

Haustyp

Das Bewertungsobjekt stimmt mit dem typischen Richtwertobjekt, freistehendes Einfamilienhaus, überein, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,00.

Baujahr – Gebäudealter

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1965 angegeben. Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen und Informationen wurde das zu bewertende Einfamilienhaus ca. 2013 errichtet. Dazu wird ein Umrechnungsfaktor von 1,45 angenommen.

Grundstücksgröße

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksgröße von 601 m² bis 800 m² angegeben. Das zu bewertende Einfamilienhaus hat eine Grundstücksfläche von 468 m², dazu wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,96 angenommen.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 151 m² bis 175 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 124 m², auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,12 angenommen.

Modernisierungstyp

Das Einfamilienhaus wurde ca. 2013 errichtet, Modernisierungen wurden deshalb bisher nicht durchgeführt, Umrechnungsfaktor 1,00.

Gebäudestandard

Wie bereits ausgeführt wurde das Einfamilienhaus in Fertigbauweise, überwiegend in Eigenleistung durch die Bauherren errichtet. Die Immobilienrichtwerte wurden aus Kaufpreisen für massiv errichtete Einfamilienhäuser abgeleitet, für Fertighäuser werden üblicherweise, auch in Abhängigkeit vom Baujahr, geringere Kaufpreise erzielt. Zur Berücksichtigung der abweichenden Bauweise, die beim Ansatz des Sachwertes bereits im Rahmen der Normalherstellungskosten berücksichtigt wurde, aber auch wegen des geringen Gebäudealters, wird dafür eine Wertminderung in Höhe von 10 % geschätzt, Umrechnungsfaktor 0,90.

Das Einfamilienhaus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, zusätzlich vorhanden sind eine Solarthermie- und eine Photovoltaikanlage, letztere wird unter Ziffer 6.5. gesondert

berücksichtigt. Für den leicht überdurchschnittlichen Ausstattungsstandard wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Zuschlag in Höhe von 10 % vorgenommen, Umrechnungsfaktor 1,10.

Keller

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist nicht unterkellert, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,84 ausgewiesen.

Für die zum Bewertungsobjekt zugehörige Garage wird der Zeitwert geschätzt auf 7.500,00 €.

Die vorhandene Terrassenüberdachung mit Einhausung sowie der rückseitig an der Garage vorhandene Anbau bleibt bei der Vergleichswertermittlung unberücksichtigt, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.6..

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

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd.	124 m ²
Immobilienrichtwert		2.170,00 €/m ²
Zu- bzw. Abschläge:		
Haustyp	Einfamilienhaus, freistehend	1,00
Baujahr	ca. 2013	1,45
Grundstücksfläche	468 m ²	0,96
Wohnfläche	124 m ²	1,12
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	1,00
Gebäudestandard	Fertighaus	0,90
	leicht überdurchschnittlich	1,10
Keller	nicht vorhanden	0,84
		2.813,40 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert		348.861,59 €
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt	Garage	<u>7.500,00 €</u>
Vorläufiger Vergleichswert	356.361,59 €	rd. <u>356.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt, ist die rückseitig an das Einfamilienhaus angrenzende Terrassenfläche überdacht, bis zu einer Größe von 30 m² ist eine Terrassenüberdachung genehmigungsfrei, die vorhandene Überdachung hat eine Größe von rd. 50 m², eine entsprechende Baugenehmigung liegt in der Akte des Archivs im Bauordnungsamt nicht vor. Ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist, kann ausschließlich durch Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Bochum geklärt werden. Die Terrassenüberdachung wird bis zu der hier genehmigungsfreien Größe von 30 m² als Bestand angenommen, wegen des Risikos eines möglicherweise erforderlichen Rückbaus bzw. des Aufwands zur nachträglichen Genehmigung erfolgt eine Wertminderung in Höhe von **2.500,00 €**.

Ebenfalls gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. ist rückseitig an die Garage ein Anbau zur Nutzung als Abstellraum erfolgt. Dieser Anbau ist ebenfalls gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Gemäß Landesbauordnung NW darf an einer Nachbargrenze die Gesamtlänge der Bebauung 9 m nicht überschreiten, die hier vorhandene Grenzbebauung beträgt einschließlich der Garage rd. 15,50 m und ist damit bauordnungsrechtlich nicht zulässig. Für den erforderlichen Rückbau bis zu einer an der Grenze zulässigen Länge des Anbaus erfolgt einschließlich der Entsorgungskosten eine weitere Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €**.

In dem Hausanschlussraum im Erdgeschoss des Einfamilienhauses waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Verfärbungen im Übergangsbereich Wand-Decke vorhanden, die Ursache konnte zum Ortstermin nicht ermittelt werden. Zur Berücksichtigung des Schadensbildes erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **500,00 €**.

Wie bereits unter Ziffer 5.1. ausgeführt ist auf dem Dach des Einfamilienhauses eine Photovoltaikanlage vorhanden. Zur Gutachtenerstellung lag eine Aufstellung vor, demnach wurde in 2024 ein Ertrag in Höhe von rd. 6.000 kWh erzielt. Hinweis: Es lag dazu lediglich eine handschriftliche Aufstellung der Eigentümer vor, die nicht überprüft werden kann, hinsichtlich der Größe und Ausrichtung der Anlage jedoch plausibel ist. Zusätzlich ist ein Stromspeicher vorhanden. Für Betriebs- und Instandhaltungskosten wird gemäß Angabe in der Fachliteratur ein pauschaler Betrag in Höhe von jährlich 400,00 € angenommen. Mit dem angegebenen Zinssatz werden die mit der Anlage verbundenen Risiken von wechselnden Erträgen, Ertragsausfällen etc. berücksichtigt:

Stromgewinnung p. a.	6.000 kW	
Durchschnittlicher Strompreis	0,35 €/kWh	
Stromgewinnung jährlich		2.100,00 €
Betriebs- und Instandhaltungskosten		<u>-400,00 €</u>
Jährlicher Reinertrag		1.700,00 €
Geschätzte Laufzeit zum Wertermittlungsstichtag	10 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	5,0%	
Vervielfältiger bei Zinssatz 5,0 % und Restnutzungsdauer 10 Jahre	7,722	
Kapitalisierte Stromertrag	13.127,40 €	rd. <u>13.000,00 €</u>

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 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. 374.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 356.000,00 €.

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	374.000,00 € x 50%	=	187.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	356.000,00 € x 50%	=	<u>178.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert			365.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Rückbau bzw. Nachgenehmigung Terrassenüberdachung	-2.500,00 €
Rückbau Garagenanbau	-1.000,00 €
Schaden Hausanschlussraum	-500,00 €
Kapitalisierter Stromertrag Photovoltaikanlage	<u>+13.000,00 €</u>

Verkehrswert 374.000,00 € rd. **374.000,00 €**

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

Deutsches Reich 88 d in 44894 Bochum

Grundbuch:
Blatt 4172

Gemarkung:
Werne

Flur:
9

Flurstück:
818

wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2025 geschätzt auf rd.

374.000,00 €

in Worten: Dreihundertvierundsiebzigtausend 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, 05.05.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. 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
Fassung vom 01.03.2006 |
| (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 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Diele	2,57 m	x	4,30 m	=	11,05 m ²	
-	0,41 m	x	1,02 m	=	0,42 m ²	
-	0,96 m	x	1,74 m	=	<u>1,67 m²</u>	= 8,96 m ²
WC	2,49 m	x	1,50 m			= 3,74 m ²
Küche	2,79 m	x	4,45 m			= 12,42 m ²
Wohnen/Essen	8,15 m	x	4,30 m			= 35,05 m ²
HAR	2,49 m	x	2,65 m			= 6,60 m ²
Terrasse	11,40 m	x	3,00 m x 0,25			= <u>8,55 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt						<u><u>75,31 m²</u></u>

Dachgeschoss

Flur	(+ 1,32 m 2,23 m)	x	0,91 m x 0,5	=	1,62 m ²	
	+(+ 2,23 m 1,16 m)	x	1,07 m x 0,5	=	1,81 m ²	
	- (+ 1,16 m 0,25 m)	x	0,91 m x 0,5	=	<u>0,64 m²</u>	= 2,79 m ²
Bad	2,81 m	x	3,575 m	=	10,05 m ²	
-	2,81 m	x	0,865 m x 0,5	=	<u>1,22 m²</u>	= 8,83 m ²
Eltern	4,01 m	x	3,85 m	=	15,44 m ²	
-	1,125 m	x	1,125 m x 0,5	=	0,63 m ²	
-	4,01 m	x	1,20 m x 0,5	=	<u>2,41 m²</u>	= 12,40 m ²
Kind 1	4,01 m	x	4,05 m	=	16,24 m ²	
-	0,87 m	x	1,06 m x 0,5	=	0,46 m ²	
-	4,01 m	x	1,20 m x 0,5	=	2,41 m ²	
+	0,115 m	x	1,00 m	=	<u>0,12 m²</u>	= 13,49 m ²
Kind 2	4,01 m	x	3,615 m	=	14,50 m ²	
-	0,925 m	x	0,925 m x 0,5	=	0,43 m ²	
-	4,01 m	x	1,20 m x 0,5	=	<u>2,41 m²</u>	= 11,66 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt						<u><u>49,17 m²</u></u>

Zusammenstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss 75,31 m²

Dachgeschoss 49,17 m²

Wohnfläche gesamt 124,47 m²

Berechnung der Bruttogrundfläche

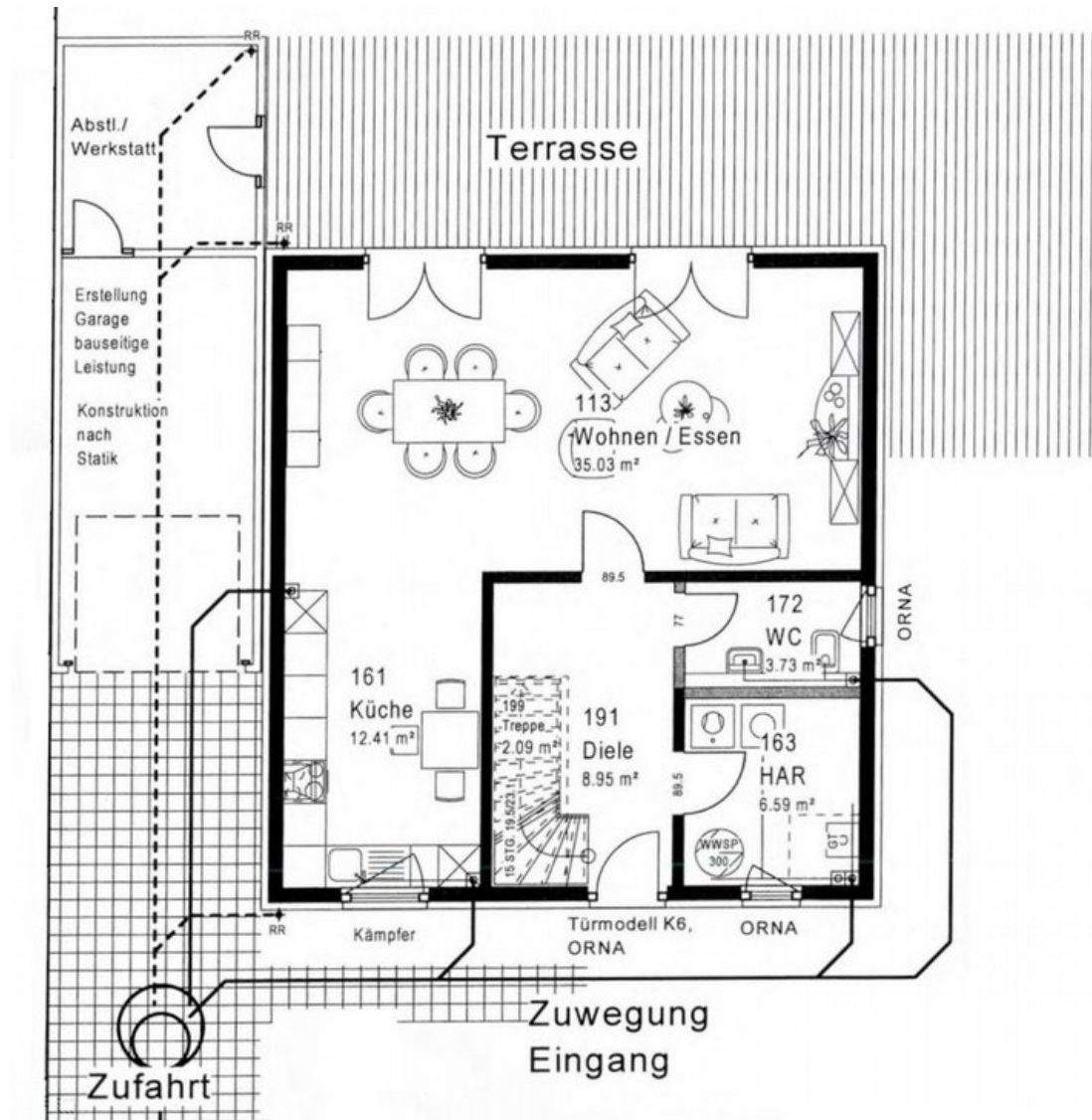
Erdgeschoss 8,76 m x 9,36 m = 81,99 m²

Dachgeschoss 8,76 m x 9,36 m = 81,99 m²

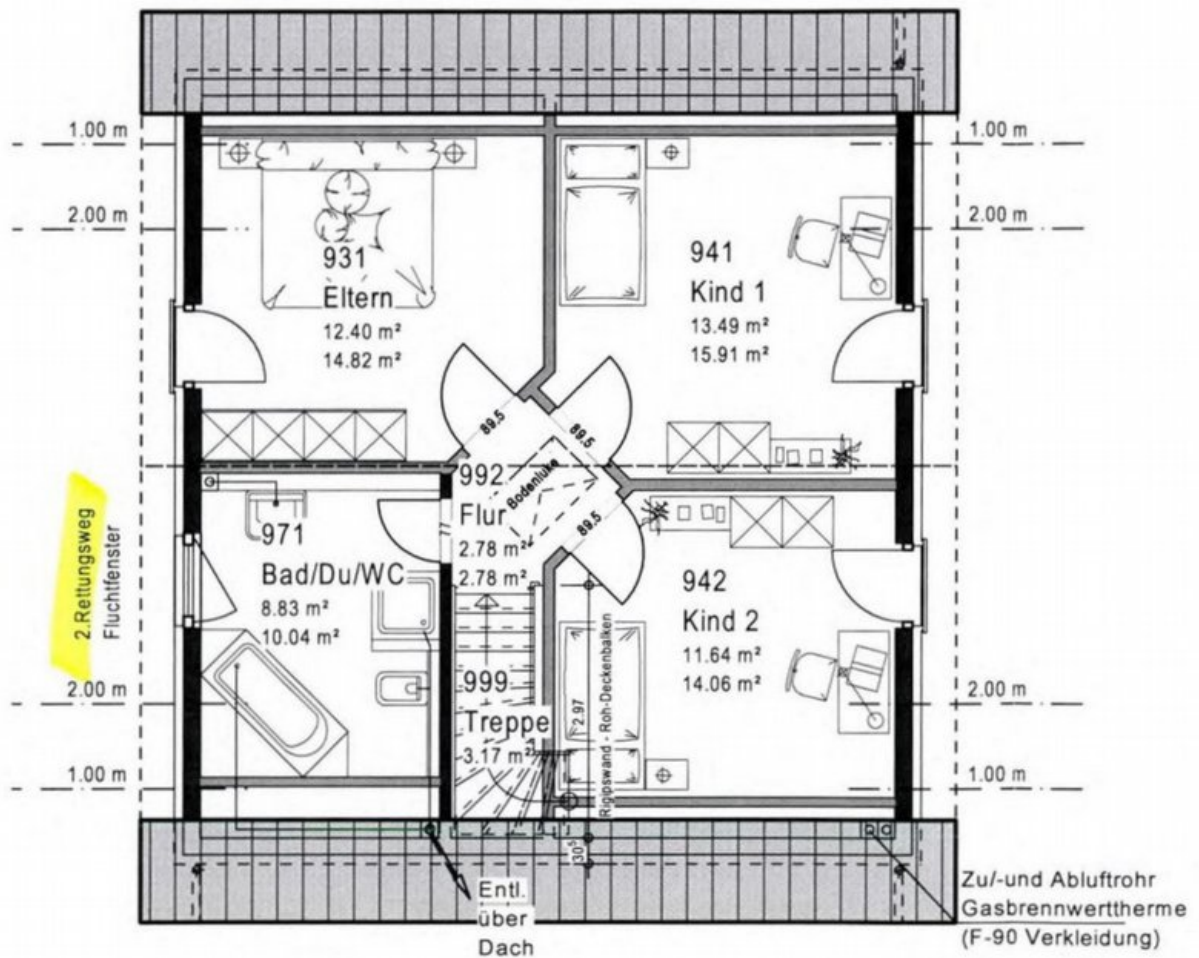
Bruttogrundfläche gesamt 163,99 m²

Anlage 3 – Bauzeichnungen

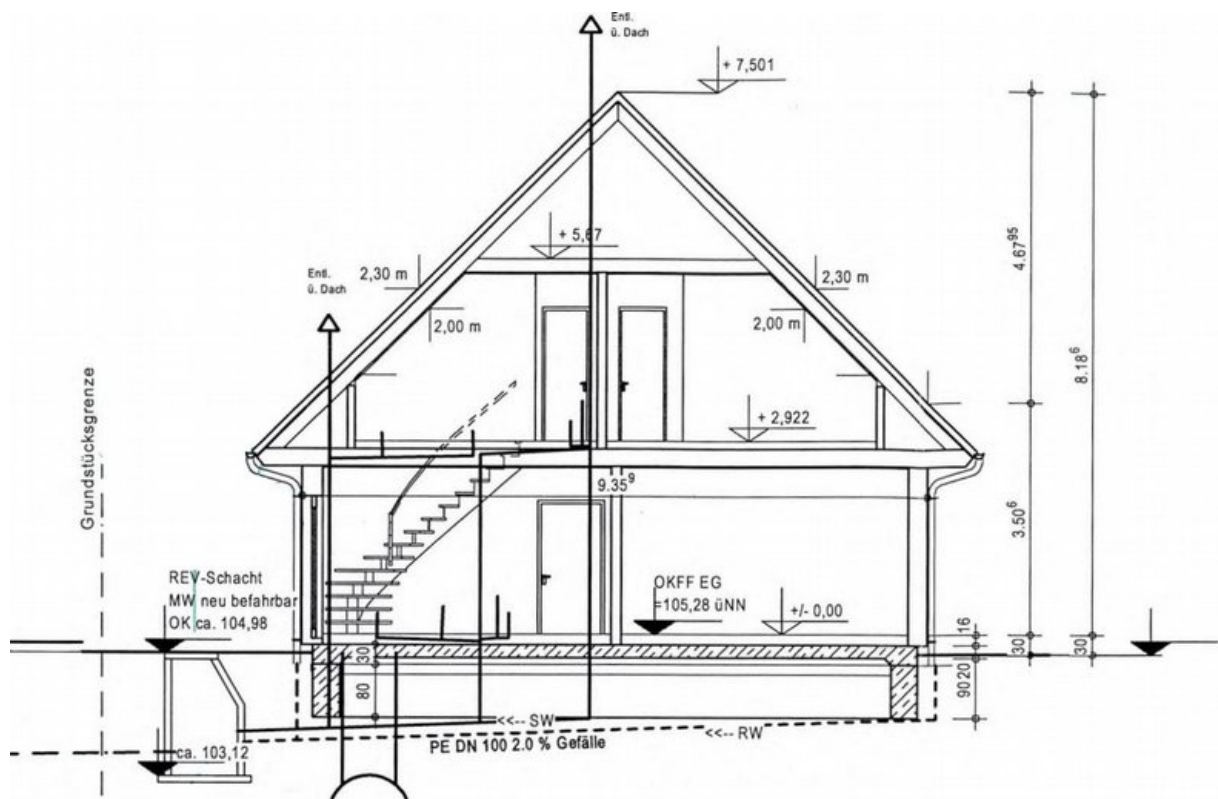
Grundriss Erdgeschoss

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



Vorder- und Seitenansicht



Ansicht von der Gartenseite