



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

16.01.2024

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

des 193,3642/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum  
für das mit 7 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück  
in Bochum, Poststraße 30-42, Gemarkung Hofstede, Flur 7, Flurstück 74,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet



<b>Geschäftsnummer:</b>	48b K 070/22
<b>Art der Liegenschaft:</b>	Eigentumswohnung
<b>Verkehrswert:</b>	9.500,00 Euro

## 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. Ausbau und Wohnungsausstattung .....	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand .....	16
6. Verkehrswertermittlung .....	17
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
6.2. Bodenwertermittlung .....	18
6.3. Vergleichswertermittlung .....	19
6.4. Ertragswertermittlung .....	21
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
7. Verkehrswert.....	25
8. Anlagen .....	28
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	28
Anlage 2 – Massenberechnung .....	29
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	30
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	33
Anlage 5 – Fotodokumentation .....	34

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 28.06.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Bochum-Hofstede mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Hofstede Blatt 1897

193,3642/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Hofstede, Flur 7, Flurstück 74, Gebäude- und Freifläche, Poststraße 30-42

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.10.2023, festgelegt.



### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 31.05.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.06.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 06.06.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom  
31.05.2023

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Hofstede Blatt 1897  
vom 05.06.2023

Teilungserklärung vom 24.10.1984

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen  
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 10.10.2023

Ortsbesichtigung: 05.10.2023

**Hinweis:** Zur Ortsbesichtigung waren außer der Wohnung das Treppenhaus  
und Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss zugänglich, der zu der  
zu bewertenden Wohnung zugehörige Abstellraum mit Zugang vom  
Treppenhaus war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich.  
Der Heizungsraum im Haus Poststraße 38 war ebenfalls nicht zu-  
gänglich.

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Hofstede.

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

Ort und  
Einwohnerzahl:           Stadt Bochum  
                                  ca. 373.000 Einwohner

Lage:                       Stadtteil Hofstede, nördlich der Innenstadt.

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 4 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 500 m entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere auch der Stadtbahn, sind fußläufig zu erreichen.

Der Bahnhof Bochum-Hamme ist ca. 2 km entfernt.

Wohn- und  
Geschäftslage:           Die Poststraße ist eine innerörtliche Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen.

Die umliegende Bebauung besteht aus mehrgeschossigen Wohngebäuden, auf dem rückseitig angrenzenden Grundstück befindet sich ein großflächiger Gewerbebetrieb.

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

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

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 Hofstede  
Flur 7  
Flurstück 74

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 2.999 m<sup>2</sup>

Topografie: Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Poststraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr erhoben.</p> <p>Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbau-liche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
Grundstücksgrenzen:	Die Reihenbebauung Poststraße 30-42 ist straßenseitig grenz-ständig errichtet, die übrigen Grundstücksgrenzen sind unbe- baut.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Poststraße 30-42 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.</p> <p>In der Luftbildauswertung der Stadt Bochum sind in den Grün- bereichen ehemalige Baukörper verzeichnet, in diesem Bereich ist mit Fundamentresten zu rechnen.</p> <p>Die durchgeführten Bodenuntersuchungen in den Hausgarten- bereichen zeigen, dass hier keine Prüfwertüberschreitungen angetroffen wurden, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht, vgl. auch Anlage 4.</p> <p>Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmun- gen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grund- stück über mehreren Bergwerksfeldern. In den dort vorliegen- den Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit berg- baulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstel- lung nicht durchgeführt.</p>

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum  
Wohnungsgrundbuch von Hofstede Blatt 1897

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Poststraße 30-42 ausweislich der dort vorliegenden Unterlagen nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche  
Beurteilung: Das Grundstück Poststraße 30-42 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 784-Gewerbegelande Riemke-Süd  
Für das Bewertungsgrundstück gelten die folgenden Festsetzungen:  
WA - Allgemeines Wohngebiet.

Bauordnungsrecht-  
liche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen.  
Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1984 der Umbau und die Sanierung von Mehrfamilienhäusern genehmigt, außerdem die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungseigentum bescheinigt.

Unterlagen über die Errichtung der Gebäude lagen dort nicht vor.

Teilungserklärung: Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Zum Sondereigentum gehören u. a.  
der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,  
die nicht tragenden Zwischenwände,  
der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,  
die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,  
die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,  
die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung des Zählers an,

die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,  
die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,  
die innerhalb des Sondereigentums liegenden Klingel- und Elektroleitungen sowie die Lüftungsklappen in Bädern und Küchen.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit der Zustimmung des Verwalters berechtigt.

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Feststellungen zur Ortsbesichtigung.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht überprüft werden, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Lage im Erdgeschoss rechts (von der Straße aus gesehen im Erdgeschoss links) eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohnungen. Zur Wohnungseigentumsanlage sind die Gebäude Poststraße 30-42, insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser, zugehörig.

Nachfolgend wird das Gebäude Poststraße 38 beschrieben, in der die zu bewertende Wohnung liegt.

Art des Gebäudes:	4-geschossiges Mehrfamilienhaus Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss Satteldach Unterkellert
Anzahl der Wohnungen:	8 Wohnungen
Baujahr:	Nicht bekannt
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, Verputz und Anstrich Straßenseitig im Erdgeschoss mit Quaderputz, Stuckornamente
Innenwände:	Teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Decke über Kellergeschoss massiv, übrige Decken nicht bekannt

## Dach:

Dachkonstruktion:	Nicht bekannt
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

## Treppenhaus:

Böden:	Hauseingangsbereich mit Steinzeugfliesen, Podestflächen mit Kunststoffbelag
Wände und Decken:	Verputz und Anstrich, abgesetzter Sockelbereich
Treppenlauf:	Ursprüngliche Holzwangentreppe, Belag aus Kunststoff
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Einfache Kunststoff-Füllungstür

## Gemeinschaftsräume:

## Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Überwiegend unverputzt
Decken:	Unbehandelt

## Außenanlagen:

Zuwegung zum Hauseingangsbereich auf der rückseitigen Grundstücksfläche teilweise mit Betonsteinpflaster, teilweise mit Betonsteinplatten, teilweise mit Betonoberfläche  
Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs, an der rückseitigen Grundstücksgrenze Baumbestand

## 5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die Wohnung Nr. 33 liegt im Erdgeschoss rechts, von der Straßenseite aus gesehen im Erdgeschoss links, des Hauses Poststraße 38 und besteht aus Wohnraum, Schlafraum, Küche, Bad und Diele.

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet.

Grundrissgestaltung: Küche, Bad und Wohnraum sind über die Diele zugänglich, der Zugang zum Schlafraum erfolgt über den Wohnraum.

Es sind die folgenden Räume zur Wohnung zugehörig, Angabe mit Ausrichtung:

Küche:	8,5 m <sup>2</sup>	Hofseite/Nordosten
Schlafraum:	13,0 m <sup>2</sup>	Hofseite/Nordosten
Wohnraum:	20,0 m <sup>2</sup>	Straßenseite/Südwesten
Bad:	3,0 m <sup>2</sup>	innenliegend
Diele:	6,5 m <sup>2</sup>	innenliegend

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 51 m<sup>2</sup>.

Der Grundrisszuschnitt ist einfach.

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Böden:	Teilweise Fliesenbelag, teilweise ohne Bodenbelag
Wände:	Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden, übrige Wandflächen verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Türen:	Holzzargen vorhanden, Türblätter überwiegend defekt bzw. nicht vorhanden, Wohnungseingangstür defekt
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im Haus Poststraße 38 Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
Elektro:	Einfache Ausstattung Gegensprechanlage, defekt
Sanitär:	Bad mit Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken

### 5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden. Zur Ortsbesichtigung können nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden, inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Das Gemeinschaftseigentum war zum Ortstermin der Ortsbesichtigung in einem befriedigenden bis ausreichenden, teilweise vernachlässigten baulichen Erhaltungszustand. Es wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Treppenhaus

Putzschäden mit teilweise auch großflächigen Abplatzungen des Wandputzes

Kellergeschoss

Feuchteschäden mit Abplatzungen im Sockelbereich einiger Wandflächen

Fassade

Straßenseitige Fassadenfläche mit leichten Risssschäden

Hofseitige Fassadenfläche mit Verfärbungen

Außenanlagen

Befestigung der Zuwegungen mit Fehlstellen und Risssschäden

Im Kellergeschoss des Hauses Poststraße 38 sind umfangreiche Sperrmüllablagerungen vorhanden, ebenso auf der hinter dem Haus gelegenen Freifläche.

Die Treppe zum Kellergeschoss und das Treppenhaus weisen eine Schiefelage auf.

In der zu bewertenden Wohnung wurden Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

Feuchteschaden mit Schimmelpilzbildung im Sockelbereich der Wandflächen Diele und Küche

Feuchteschäden auf der Innenseite der Außenwand Wohnraum

Ausstattung Bad insgesamt erneuerungsbedürftig, vgl. Anlage 5

Wohnraum und Schlafrum ohne Bodenbelag

Alle Türblätter erneuerungsbedürftig, inwieweit die Türzargen noch gebrauchstauglich sind, konnte zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden

Die Wohnung ist in einem stark verfallenen Zustand, in allen Räumen sind starke Verunreinigungen an allen Bauteilen vorhanden.

Die Vor- und Rücklaufleitungen der Heizung sind teilweise auf Putz verlegt.

In der Wohnung sind Hausratgegenstände und sonstiger Sperrmüll vorhanden.

## 6. Verkehrswertermittlung

### 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“.

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

### 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.

Eigentumswohnungen werden in der Regel am Markt mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt, deshalb kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Für die Wertermittlung können Quadratmeterpreise geeigneter Vergleichsobjekte oder vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte herangezogen werden.

Da Eigentumswohnungen auch als Mietwohnungen zur Ertragserzielung vermietet werden, für die Stadt Bochum ein aktueller Mietspiegel zur Verfügung steht und durch den Gutachterausschuss in der Stadt Bochum Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet wurden, wird als vergleichendes Verfahren das Ertragswertverfahren durchgeführt.

## 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 Grundstück Poststraße 30-42 liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von ausgewiesen ist.

**230,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	–	II-III
Tiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

### Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück Poststraße 30-42 stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des Richtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	2.999 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	230,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	689.770,00 €	rd. <b><u>690.000,00 €</u></b>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt, für die folgende Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wird die Übereinstimmung angenommen.

Bodenwert	690.000,00 €	
Miteigentumsanteil	193,3642 / 10.000	
<b>Bodenwert anteilig</b>	13.342,13 €	rd. <b><u>13.000,00 €</u></b>

### 6.3. Vergleichswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einer Zone, für die mit Stichtag 01.01.2023 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.740,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

Baujahr 1965,

Wohnfläche 61 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>,

Gebäudestandard mittel,

Modernisierungstyp baujahrestypisch, nicht modernisiert,

Geschosslage 1. Obergeschoss,

Balkon vorhanden,

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude: 3 bis 6 Wohnungen.

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

**Baujahr – Gebäudealter**

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes Poststraße 30-42 war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt, aufgrund der zur Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudemerkmale wird ein Baujahr von 1920 angenommen, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,87 angegeben.

**Anzahl der Wohneinheiten**

Im Gebäude Poststraße 38 sind 8 Wohnungen vorhanden, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,95 angegeben.

**Geschosslage**

Die typische Vergleichswohnung liegt im 1. Obergeschoss. Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss, sowohl die Fenster zur Straßen- als auch zur Gartenseite sind wegen der vergleichsweise niedrigen Brüstungshöhe einsehbar. Es wird deshalb eine Wertminderung in Höhe von 10 %, Umrechnungsfaktor 0,90, vorgenommen.

**Wohnfläche**

Die typische Vergleichswohnung ist mit einer Wohnfläche von 61 m<sup>2</sup> – 80 m<sup>2</sup> angegeben. Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 51 m<sup>2</sup>, dazu wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,94 angenommen.

**Gebäudestandard**

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben. Die Ausstattung des Gebäudes Poststraße 38 ist insgesamt einfach, dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,91 angenommen.

**Modernisierungszustand**

Die bisher vorgenommenen Modernisierungen am Gemeinschafts- und Sondereigentum liegen bereits länger zurück, eine Anpassung wird deshalb nicht vorgenommen.

**Balkon**

Das typische Vergleichsobjekt verfügt über einen Balkon, zu der zu bewertenden Wohnung ist kein Balkon zugehörig, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,92 angegeben.

### Mietsituation

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,0 angegeben.

Die Umrechnungskoeffizienten sind gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit dem ausgewiesenen Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

### Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche		51 m <sup>2</sup>	
Immobilienrichtwert		1.740,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu- bzw. Abschläge:			
Baujahr	ca. 1920	0,87	
Anzahl der Wohneinheiten	8 Wohnungen	0,95	
Geschosslage	Erdgeschoss	0,90	
Wohnfläche	51 m <sup>2</sup>	0,94	
Ausstattung	insgesamt einfach	0,91	
Modernisierungszustand		1,00	
Balkon	nicht vorhanden	0,92	
Mietsituation	unvermietet	1,00	
		1.018,57 €/m <sup>2</sup>	
Vorläufiger Vergleichswert		51.947,17 €	rd. <u><b>52.000,00 €</b></u>

## 6.4. Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

### Ermittlung des Rohertrags

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unvermietet. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wird der zum Stichtag der Wertermittlung aktuelle Mietspiegel für die Stadt Bochum, gültig vom 01.04.2023, herangezogen. Die Wohnung liegt demnach im Wohngebiet Nr. 5, statistischer Bezirk Wedag. Für Wohnungen mit einem Baujahr bis 1924 und einer Wohnfläche zwischen 50 m<sup>2</sup> und 64 m<sup>2</sup> ist eine Miete von 5,66 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen.

Die Wohnung weist keine Merkmale auf, für die Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind. Es wird deshalb die im Mietspiegel ausgewiesene Durchschnittsmiete in Höhe von 5,66 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die folgende Ertragswertermittlung angenommen.

### Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 412,00 € jährlich angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

### Alterswertminderung

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, nach den zur Ortsbesichtigung festgestellten baulichen Merkmalen wird das Baujahr mit 1920 angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands mit 25 Jahren angenommen.

### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze abgeleitet, differenziert nach Lage und Vermietungszustand.

Gemäß des hier ausgewiesenen Bodenrichtwertes in Höhe von 230,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche handelt es sich gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses um eine einfache Wohnlage. Für unvermietetes Wohnungseigentum in einfacher Wohnlage ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,7 % bei einer Standardabweichung von 1,4 % ausgewiesen, der Auswertung lagen 302 Kauffälle aus zwei Geschäftsjahren, 2021 und 2022, zugrunde. Die durchschnittliche Miete betrug 5,97 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durchschnittliche Restnutzungsdauer 33 Jahre und die durchschnittliche Wohnfläche 71 m<sup>2</sup>.

Die Merkmale der zu bewertenden Wohnung weichen von den Durchschnittswerten der Auswertung ab. Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung ist mit rd. 47 m<sup>2</sup> deutlich geringer als das typische Vergleichsobjekt, ebenso die Restnutzungsdauer von lediglich 25 Jahren.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Gutachterausschuss für eine einfache Lage einen Bodenrichtwert unter 360,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angegeben hat, die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone mit einem deutlich geringeren Bodenrichtwert von 230,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Das Wohnumfeld ist einfach, rückseitig an das Grundstück Poststraße angrenzend liegt ein großflächiger Gewerbebetrieb. Gemäß einer Auswertung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW ist straßenseitig durch Immissionen des Kfz-Verkehrs Poststraße zudem eine erhöhte Lärmbelastung von 65-70 dB(A) angegeben, auf der Hofseite eine Lärmbelastung von 55-60 dB(A). Wie bereits mehrfach ausgeführt ist die Ausstattung des Gebäudes insgesamt einfach und der Gesamtzustand insgesamt vernachlässigt.

Wegen der vergleichsweise geringen Brüstungshöhe der Fenster ist die Wohnung sowohl straßen- als auch gartenseitig einsehbar.

Für kleinere Wohnungen besteht zudem das Risiko einer erhöhten Fluktuation, d. h. eines häufigeren Mieterwechsels, der mit Mietausfällen und einem erhöhten Instandsetzungsbedarf verbunden ist.

Nach sachverständiger Einschätzung ist deshalb insgesamt hinsichtlich einer langfristigen Vermietung der Wohnung von einem erhöhten Risiko auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb oberhalb der ausgewiesenen Spanne mit 3,0 % angenommen.

**Ertragswertermittlung**

Rohrertrag	Wohnung	51 m <sup>2</sup> x	5,66 €/m <sup>2</sup>	288,66 €
			gesamt per anno	3.463,92 €
Verwaltungskosten		412,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		688,50 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.169,78 €</u>
Reinertrag				2.294,14 €
Verzinsung des Bodenwertes				
		Bodenwertanteil	13.000,00 €	
		Liegenschaftszinssatz	3,0%	<u>-390,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				1.904,14 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahre		3,0%	17,413	
Ertragswert der baulichen Anlagen				33.156,82 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>13.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		46.156,82 €	rd.	<u><u>46.000,00 €</u></u>

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### Gemeinschaftseigentum

Das Gemeinschaftseigentum war wie bereits ausgeführt zum Stichtag der Wertermittlung in einem vernachlässigten Zustand, gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. sind an dem besichtigten Mehrfamilienhaus Poststraße 38 Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf vorhanden.

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands des Gemeinschaftseigentums erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €**.

Nach Auskunft des WEG-Verwalters betrug die tatsächliche Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 rd. 76.000,00 € zzgl. Forderungen, die gegen Eigentümer noch bestehen von rd. 100.000,00 €.

Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2022 bestehen gegen mehrere Miteigentümer noch offene Forderungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft ergeben sich demnach Risiken wegen ausstehender Zahlungen. Die vorhandene Instandhaltungsrücklage ist für alle zur Wohnungseigentümergemeinschaft zugehörigen 7 Mehrfamilienhäuser und damit nach sachverständiger Einschätzung unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands des Gemeinschaftseigentums zu gering. Im Hinblick auf zukünftigen Instandsetzungsbedarf besteht deshalb ein erhöhtes Risiko, dass die Eigentümer zu Sonderzahlungen herangezogen werden, außerdem für Zahlungsausfälle von Eigentümern für laufende Kosten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die bereits gemäß letztem Protokoll der Eigentümerversammlung veranlassten Mahnverfahren mit Risiken und weiteren Kosten verbunden sein können. Es erfolgt deshalb für die zu bewertende Wohnung unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils ein Risikoabschlag in Höhe von **1.000,00 €**.

Die zu bewertende Wohnung ist in einem verfallenen Zustand, die Sanitärobjekte im Bad sind teilweise zerstört und insgesamt erneuerungsbedürftig. Zudem sind noch Hausrat und Mobiliar als Sperrmüll vorhanden. Zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit sind umfangreiche Reinigungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Zur Berücksichtigung des erforderlichen Aufwands wird deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **30.000,00 €**

vorgenommen, das entspricht rd. 600,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 7. Verkehrswert

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

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

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Werte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 52.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 46.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Änderungen der aktuellen Marktbedingungen zu berücksichtigen. Die Marktdaten des Gutachterausschusses, die der Wertermittlung zugrunde lagen, wurden nach Angabe des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum aus den Kaufpreisen der Jahre 2018-2022 abgeleitet.

Durch veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen mit steigenden Zinsen und Baukosten sowie einer anhaltend hohen Inflation ist die Nachfrage nach Immobilien seit etwa Mitte des vergangenen Jahres rückläufig, dies hat auch Auswirkungen auf die Höhe der zu erzielenden Kaufpreise. Nach der Untersuchung einer Arbeitsgemeinschaft der Universitäten Bonn und Köln anhand bundesweiter Kaufpreise für Immobilien ist demnach insgesamt ein Preisrückgang von inflationsbereinigt bis zu 15 % festzustellen. Diese Entwicklung ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch eine konjunkturelle Marktanpassung zu berücksichtigen, es wird deshalb aus den Marktdaten der vergangenen Jahre abgeleiteten Verfahrensergebnisse ein Abschlag in Höhe von 15 % vorgenommen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt ermittelt:

---

Vorläufiger Vergleichswert	52.000,00 €	x	50%	=	26.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	46.000,00 €	x	50%	=	<u>23.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					49.000,00 €
Konjunkturelle Anpassung	-15%				-7.350,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:					
Risikoabschlag wegen wirtschaftlicher Situation der Eigentümergemeinschaft					-1.000,00 €
Baulicher Erhaltungszustand Gemeinschaftseigentum					-1.000,00 €
Räumung, Reinigung, Instandsetzung Wohnungseigentum					<u>-30.000,00 €</u>
Verkehrswert	9.650,00 €			rd.	<u><u>9.500,00 €</u></u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 193,3642/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 7 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 44809 Bochum, Poststraße 30-42

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet,

Grundbuch:  
Blatt 1897

Gemarkung:  
Hofstede

Flur:  
7

Flurstück:  
74

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.10.2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung geschätzt auf rd.

**9.500,00 €**

**in Worten: Neuntausendfünfhundert 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, 16.01.2024

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber                      | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>8. Auflage 2017                   |
| (2) Kleiber-digital              | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH                               |
| (3) WertR                        | Wertermittlungsrichtlinien<br>Fassung vom 01.03.2006                         |
| (4) WoFIV                        | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche<br>Fassung vom 25.11.2023           |
| (5) WertR 06<br>Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>12. Auflage 2016 |

## Anlage 2 – Massenberechnung

Die nachfolgende Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand der Maßangaben in der zur Gutachtererstellung vorliegenden Bauzeichnung der Wohnung, ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

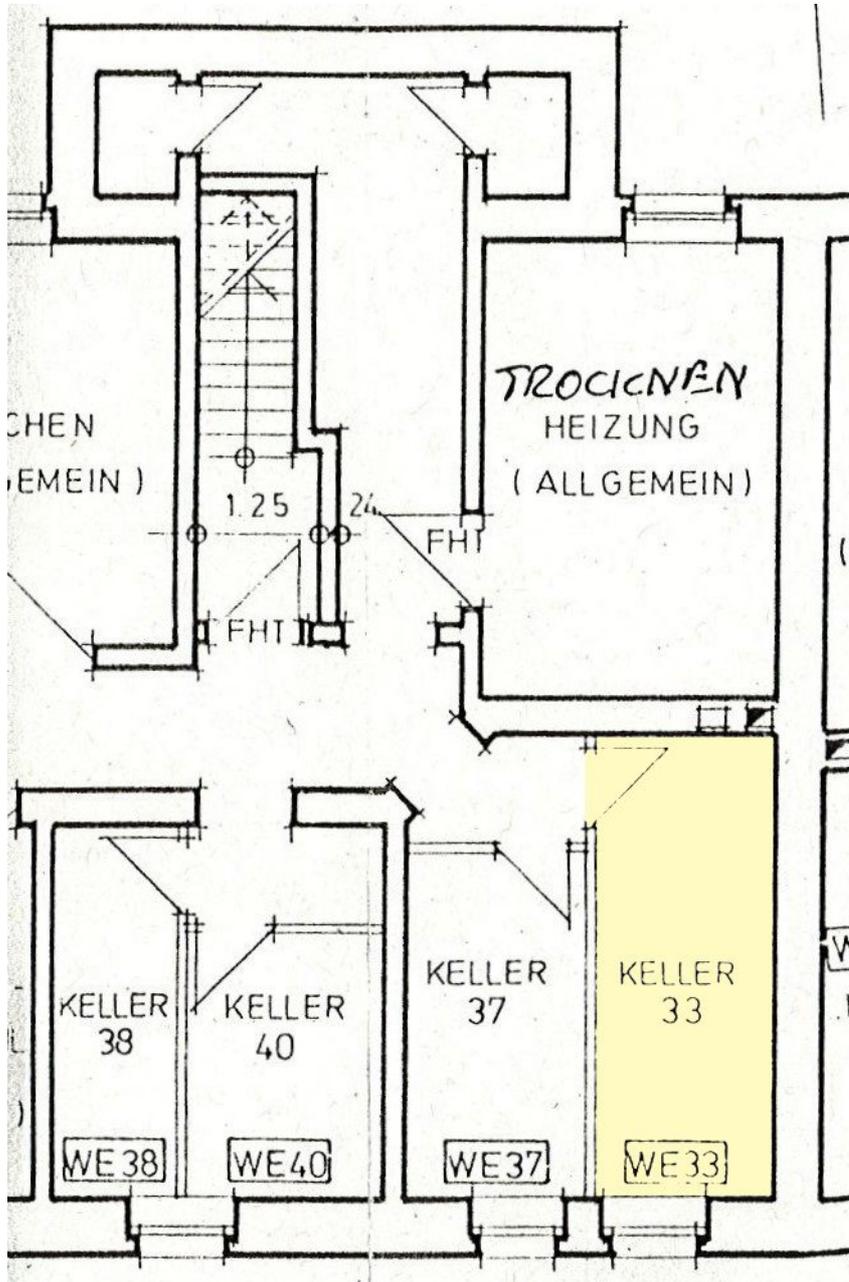
### Berechnung der Wohnfläche

#### Wohnung 33

Diele	3,85 m x 1,30 m	=	5,01 m <sup>2</sup>	
+	0,50 m x 1,30 m	=	0,65 m <sup>2</sup>	
+	1,20 m x 0,20 m	=	0,24 m <sup>2</sup>	
+	1,30 m x 0,85 m x 0,5	=	<u>0,55 m<sup>2</sup></u>	= 6,45 m <sup>2</sup>
Bad	1,80 m x 1,80 m	=	3,24 m <sup>2</sup>	
-	0,30 m x 0,65 m	=	<u>0,20 m<sup>2</sup></u>	= 3,05 m <sup>2</sup>
Küche	3,00 m x 2,20 m	=	6,60 m <sup>2</sup>	
+	1,08 m x 1,92 m	=	<u>2,07 m<sup>2</sup></u>	= 8,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,80 m x 3,65 m	=	17,52 m <sup>2</sup>	
+	3,20 m x 0,85 m	=	2,72 m <sup>2</sup>	
-	1,05 m x 0,85 m x 0,5	=	<u>0,45 m<sup>2</sup></u>	= 19,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	2,93 m x 4,47 m	=	13,10 m <sup>2</sup>	
-	0,65 m x 0,80 m x 0,5	=	<u>0,26 m<sup>2</sup></u>	= <u>12,84 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 33 gesamt</b>				<b><u>50,80 m<sup>2</sup></u></b>

### Anlage 3 – Bauzeichnungen

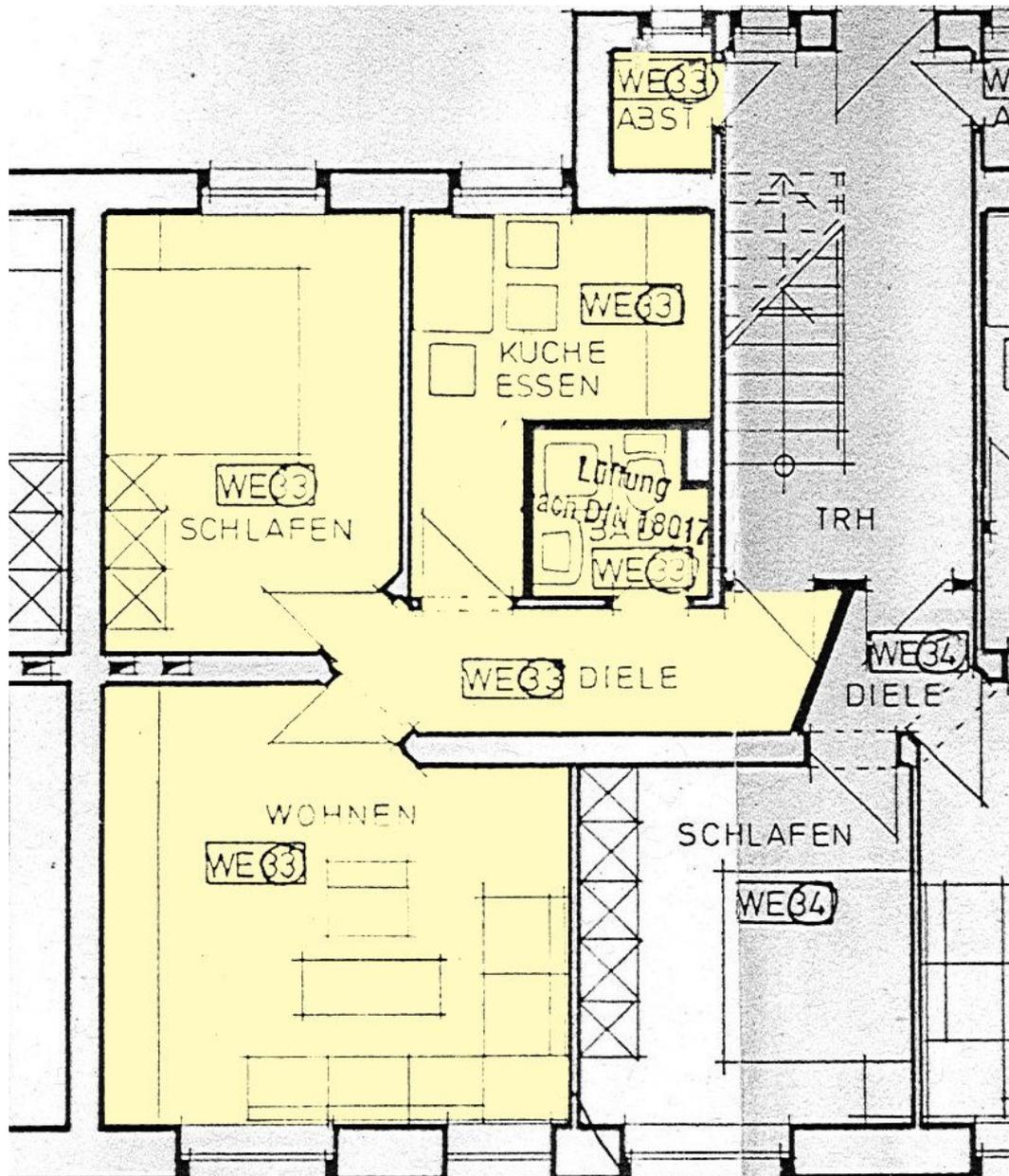
Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

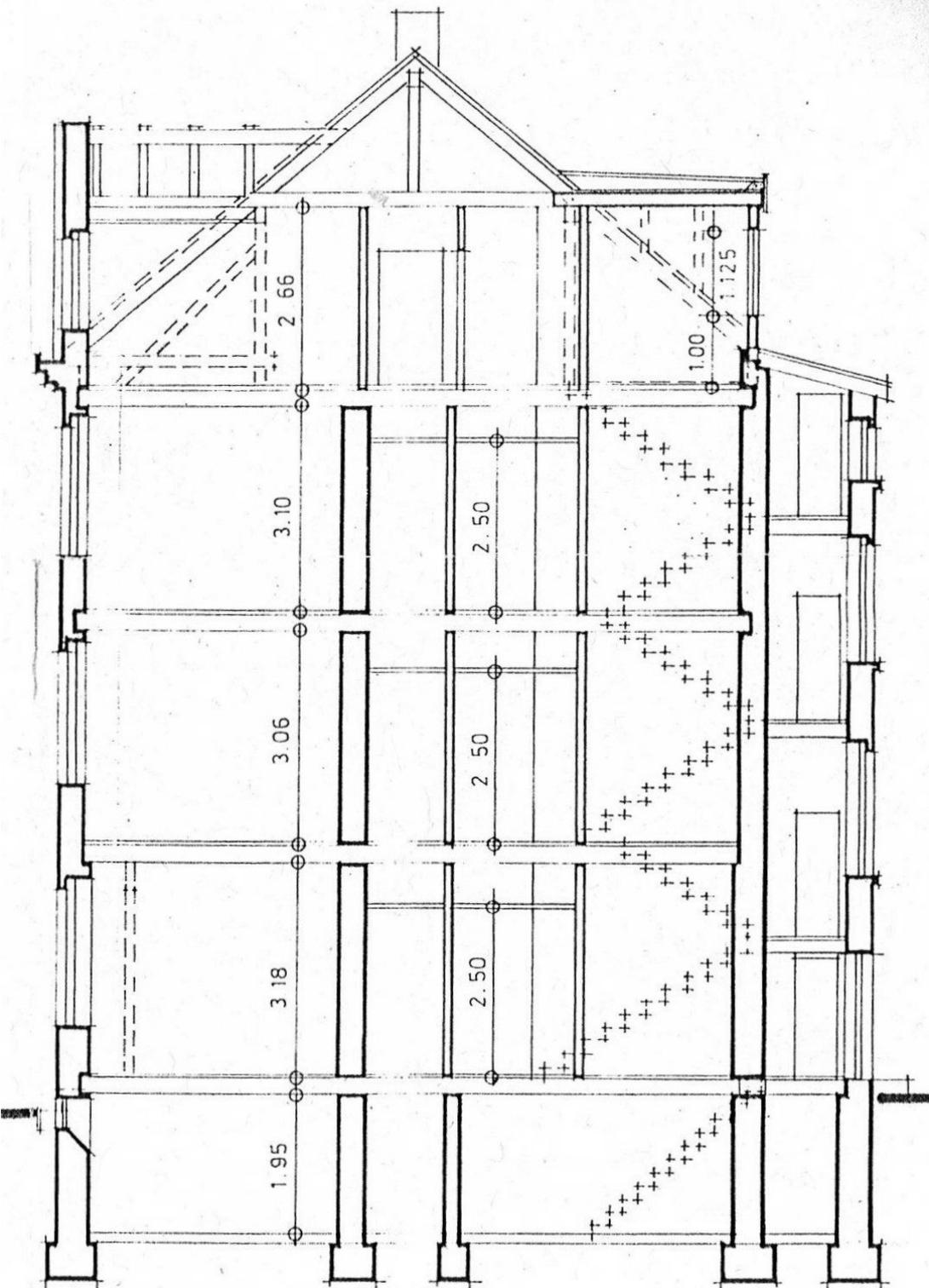
## Grundriss 1. Obergeschoss

Die Darstellung des Wohnungsgrundrisses in der nachfolgenden Bauzeichnung weicht von den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ab, die Türöffnungen zum Wohnraum und zum Schlafraum sind an der eingezeichneten Stelle nicht vorhanden, der Zugang zum Wohnraum erfolgt von der Diele, zum Schlafraum über den Wohnraum.



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 Rückseite mit den Hauseingängen



Ansicht von der Rückseite



Freifläche hinter den Häusern



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus Erdgeschoss, hinten rechts die Wohnungseingangstür



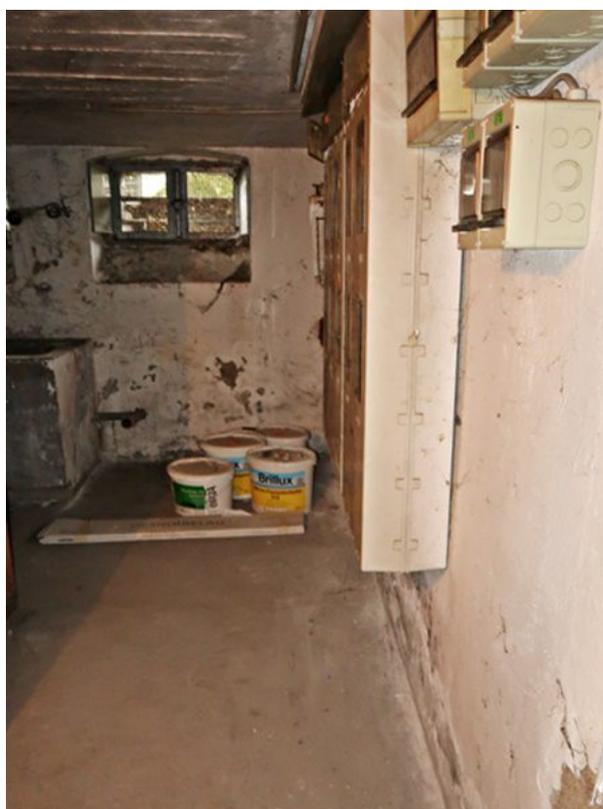
Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Sperrmüllablagerungen



Flur als Zugang zu den Kellerräumen



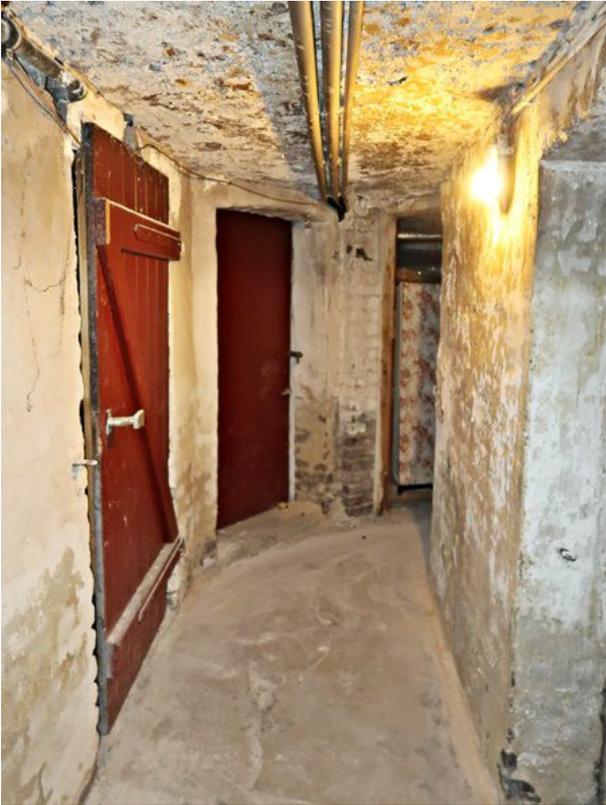
Kellerraum



Kellerflur



Kellerraum



Kellerflur



Diele mit Wohnungseingangstür



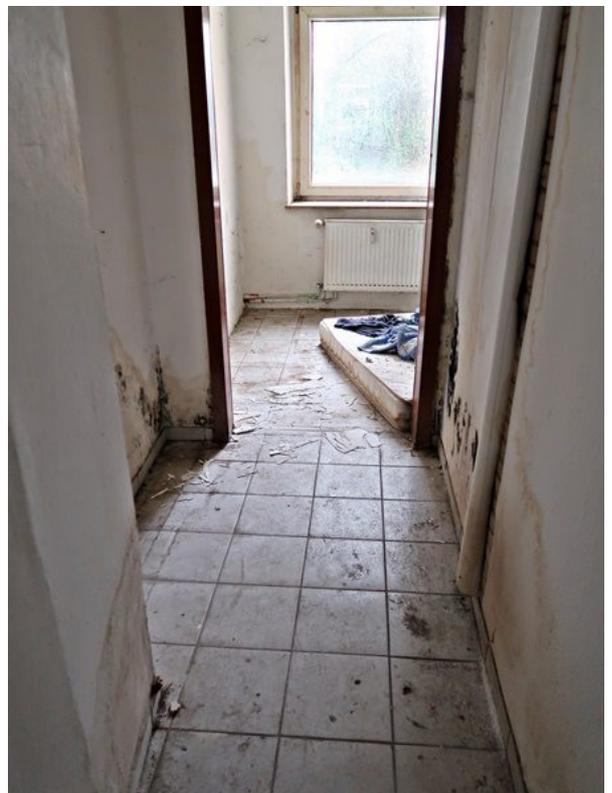
Elektronterverteilung



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Flur, im Bildhintergrund die Küche  
Wandflächen beidseitig mit Feuchteschäden  
und Schimmelpilzbildung



Teilansicht Küche



Teilansicht Küche, rechts unten Feuchtschäden mit erheblicher Schimmelpilzbildung



Wohnraum



Wohnraum



Teilansicht Wohnraum: Außenwandfläche  
innenseitig mit Feuchteschäden



Schlafraum



Diele mit Feuchteschäden im Sockelbereich der Wandfläche



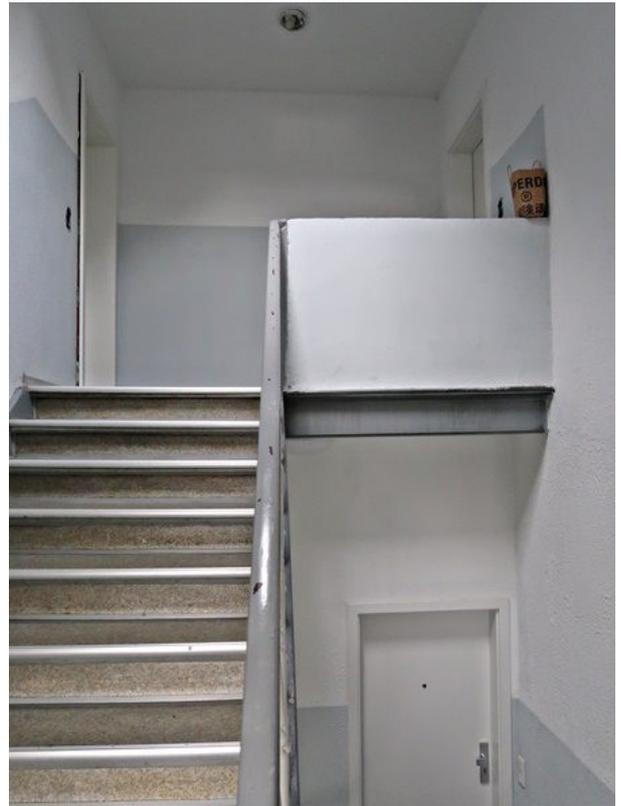
Treppenhaus Erdgeschoss mit Wohnungseingangstür Wohnung 33, Putzschaden Wandfläche



Putzschaden Wandfläche



Tür zum Abstellraum Zwischenpodest  
Treppenhaus



Treppenhaus Dachgeschoss



Tür zum Abstellraum im Treppenhaus Erdgeschoss