



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

29.06.2023

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

## Gutachten

### zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 12.133/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum  
für das mit drei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück  
in Bochum, Auf der Panne 8, Lothringer Straße 47, 49, 51,  
Gemarkung Gerthe, Flur 19, Flurstück 527,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1  
(Erdgeschoss Haus Lothringen I) bezeichneten Wohnungseigentum



<b>Geschäftsnummer:</b>	48b K 074/22
<b>Art der Liegenschaft:</b>	Eigentumswohnung
<b>Verkehrswert:</b>	101.000,00 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
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	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.....	34
Anlage 5 – Fotodokumentation .....	35

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 02.03.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Bochum-Gerthe mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Gerthe Blatt 2576

12.133/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Gerthe, Flur 19, Flurstück 527, Gebäude und Freifläche, Auf der Panne 8, Lothringer Straße 47, 49, 51

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Erdgeschoss Haus Lothringen I) bezeichneten Wohnungseigentum

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.06.2023, festgelegt.



### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 13.03.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.03.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 14.03.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag  
vom 14.03.2023

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Gerthe Blatt 2576  
vom 26.01.2023

Teilungserklärung vom 12.12.2001

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen  
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 17.03.2023

Ortsbesichtigung: 26.06.2023

**Hinweis:** Zur Ortsbesichtigung war lediglich das Gemeinschaftseigentum des  
Hauses Lothringer Straße 47, hier das Treppenhaus, der Spitzboden  
mit den Abstellräumen sowie der Heizungsraum im Erdgeschoss, zu-  
gänglich.

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Gerthe.

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

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Bochum  
ca. 371.000 Einwohner

Lage: Stadtteil Gerthe, nördlich der Innenstadt.

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 7,5 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 43 ist ca. 2,5 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Der Bahnhof Castrop-Rauxel-Merklinde ist ca. 3,5 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage: Die Lothringer Straße ist eine innerörtliche Durchgangsstraße mit mittlerem, zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Die umliegende Bebauung besteht aus einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion des 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 Gerthe  
Flur 19  
Flurstück 527

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 4.098 m<sup>2</sup>

Topografie: Weitestgehend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten!

### 4.3. Erschließungszustand

- Straßenart: Lothringer Straße und Straße Auf der Panne jeweils als öffentliche Straßenfläche
- Straßenausbau: Beide angrenzenden Straßen vollständig ausgebaut
- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge für beide angrenzende Straßen nach dem Baugesetzbuch nicht mehr erhoben.
- Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
- Versorgungsleitungen: Abwasserkanal, Frischwasser, Fernwärme, Strom
- Bodenverhältnisse: Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Auf der Panne 8, Lothringer Straße 47, 49, 51 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, es grenzt allerdings an den Altstandort der ehemaligen Zeche und Kokerei Lothringen I / II. Die Fläche wurde dem Stand der Technik entsprechend in 1989 untersucht. Die Ergebnisse belegen, dass sie mit Anschüttungen bestehend aus Bergematerial, Bauschutt, Schlacke und Lößlehm überkippt worden ist. Einige Schwermetalle und die polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe sind zum Teil in erhöhten Konzentrationen nachgewiesen worden. Außerdem liegt das Grundstück im Grundwasserabstrom der ehemaligen Zeche und Kokerei Lothringen I / II. Das Grundwasser steht bei ca. 10 m unter der Geländeoberkante an und ist mit kokereitypischen Schadstoffen belastet.
- Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über einem Bergwerksfeld. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.
- Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum  
Wohnungsgrundbuch von Gerthe Blatt 2576

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Auf der Panne 8, Lothringer Straße 47, 49, 51 ausweislich der dort vorliegenden Unterlagen nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche  
Beurteilung: Das Grundstück Auf der Panne 8, Lothringer Straße 47, 49, 51 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 455 I mit den folgenden Festsetzungen:

Entlang der Lothringer Straße  
MI – Mischgebiet  
IV – 4-geschossige Bauweise  
GRZ – 0,4  
GFZ – 1,1  
g – Geschlossene Bauweise  
Entlang der Straße Auf der Panne  
WA – Allgemeines Wohngebiet  
IV – 4-geschossige Bauweise  
GRZ – 0,4  
GFZ – 1,1  
g – Geschlossene Bauweise.

Bauordnungsrechtliche  
Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 2001 eine Baugenehmigung zur Errichtung von 42 Seniorenwohnungen und 21 Stellplätzen erteilt.

Teilungserklärung: Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Gegenstand des Sondereigentums ist 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 Innenseiten der Fenster sowie die Innenseite der Eingangstür zur Wohnung  
die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Anschluss an die gemeinschaftliche Steigleitung an, für Strom von dem Sicherungskasten in der Wohnung  
der Oberbelag der Balkone.

Die Nutzung der Wohnungen ist nur für Wohnzwecke gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen ist nur, vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigung, gestattet, soweit diese Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer und / oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnung bedarf in jedem Falle der Zustimmung des Verwalters.

Die Anbringungen privater Antennenanlagen am Gemeinschaftseigentum für Fernsehen, Amateurfunk und Rundfunk ist nicht zulässig.

Die Sondereigentümer sind nicht berechtigt, Fenster, Fensterrahmen, Rollläden und Wohnungseingangstüren eigenmächtig zu verändern, auch soweit sie sich in ihrem Sondereigentum befinden.

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums werden jeweils getrennt für die Häuser Lothringen I, Weißes Haus und Lothringen II ermittelt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Lothringen I. Die Lasten und Kosten werden jeweils getrennt auf die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Lediglich Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die nicht eindeutig für eines der Häuser anfallen, sind von sämtlichen Wohnungs- und Teileigentümern der Wohnungsanlage entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen.

Zu Gunsten der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1 zugehörig, vgl. auch Anlage 3.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung wird nach den Miteigentumsanteilen ausgeübt.

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

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

Die zu bewertende Wohnung liegt in der Wohnungseigentumsanlage Auf der Panne 8, Lothringer Straße 47, 49, 51, bestehend aus drei Wohngebäuden, die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Lothringer Straße 47, Auf der Panne 8, gemäß Baugenehmigung handelt es sich um ein Wohngebäude mit Seniorenwohnungen.

Art des Gebäudes:	3- bis 4-geschossiges Wohngebäude Ausgebautes Dachgeschoss im Spitzboden Abstellräume für die Bewohner Satteldach / Flachdach Nicht unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und gemäß Teilungsplan 33 Wohnungen und eine Praxis mit Lage im Erdgeschoss
Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 2002
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung Wärmdämmverbundsystem
Innenwände:	Teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

## Dach:

Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dachform:	Teilweise Satteldach, teilweise Flachdach
Dacheindeckung:	Satteldachflächen mit Betondachpfannen, Flachdachflächen mit Schweißbahn
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

## Treppenhaus:

Böden:	Steinzeugfliesen
Wände und Decken:	Verputz und Anstrich
Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Steinzeug
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion mit großflächigen Glasfüllungen, mehrflügelig, mit 2-flügeliger Automatiktür zum Vorraum und Automatiktür mit Taster als Hauseingangstür
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Personenaufzug mit 5 Haltepunkten
Spitzboden:	Die zu den Wohnungen zugehörigen Abstellräume befinden sich im Spitzboden.
Böden:	Zementestrich
Wände und Decken:	Putz und Anstrich
Türen:	Zugangstüren als Stahltüren, Türen zu den Abstellräumen als einfache Holzlattenkonstruktion

## Außenanlagen:

Stellplätze im Innenhof und Zufahrt mit Betonverbundsteinpflaster befestigt  
Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs, Solitärgehölze, Heckenpflanzungen

## 5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss des Gebäudes Lothringer Str. 47 und besteht aus Wohnraum, Schlafrum, Küche, Flur, Bad, Terrasse und Abstellraum.

Für die Terrasse besteht laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht.

Grundrissgestaltung: Alle zur Wohnung zugehörigen Räume sind über den Flur zugänglich, der Zugang zur Terrasse erfolgt vom Wohnraum, der Zugang zum Abstellraum von der Terrasse.

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

Küche:	5,0 m <sup>2</sup>	Lothringer Straße, Süden
Schlafrum:	12,5 m <sup>2</sup>	Lothringer Straße, Süden
Wohnraum:	19,5 m <sup>2</sup>	Straße „Auf der Panne“, Westen
Diele:	6,0 m <sup>2</sup>	innenliegend
Bad:	5,0 m <sup>2</sup>	innenliegend
Abstellraum:	0,5 m <sup>2</sup>	
Terrasse (Grundfläche):	7,5 m <sup>2</sup>	Straße „Auf der Panne“, Westen

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 51,0 m<sup>2</sup>.

Der Grundrisszuschnitt ist gut.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Wohnraum 2-flügelige Balkontür, Rolläden, Austritt zur Terrasse barrierefrei

Böden: Bad mit Fliesenbelag, übrige Räume mit Kunststoffbelag

Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag  
Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden  
Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Türen: Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Installationen:

Heizung: Über Fernwärmeübergabestation mit Standort im Heizungsraum im Erdgeschoss, Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Wärmemengenzähler

Elektro: Einfache, nutzungsgerechte Ausstattung

Sanitär: Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Warmwasseraufbereitung über Warmwasser-Standspeicher der Fernwärmeanlage

### **5.3. Baulicher Erhaltungszustand**

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. kein 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, soweit zum Ortstermin zugänglich, in einem insgesamt guten und gepflegten baulichen Zustand, Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ebenfalls in einem guten baulichen Zustand, auch hier konnten Baumängel bzw. Bauschäden nicht festgestellt werden.

Die Ausstattung der Wohnung ist aufgrund des Baujahres, ca. 2002, insgesamt noch zeitgemäß.

### **5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Nach Auskunft des WEG-Verwalters betrug die Instandhaltungsrücklage für die Lothringer Straße 47 zum 31.12.2021 rd. 138.500,00 €. Die Zuführung für das Jahr 2022 betrug gemäß Wirtschaftsplan 12.000,00 €. Die Höhe der in 2022 aufgewendeten Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

## 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 Auf der Panne 8, Lothringer Straße 47, 49, 51 liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von **360,00 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	II-V
Grundstückstiefe	–	35 m

erschließungsbeitragsfrei.

### Ermittlung des Bodenwertes

Bei dem Grundstück Lothringer Straße 47, 49, 51, Auf der Panne 8 handelt es sich um ein Eckgrundstück mit entsprechender baulicher Ausnutzung. Es wird die weitgehende Übereinstimmung mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks angenommen und der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche gesamt	4.098 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	360,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert gesamt</b>	1.475.280,00 €	rd. <b><u>1.475.000,00 €</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 gesamt	1.475.000,00 €	
Miteigentumsanteil	12.133 / 1.000.000	
<b>Bodenwert anteilig</b>	17.896,18 €	rd. <b><u>18.000,00 €</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 2.020,00 €/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>,  
Ausstattungsstufe 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

Für das Gebäude wurde gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 2001 eine Baugenehmigung erteilt, dass Baujahr wird auf dieser Grundlage mit ca. 2002 angenommen, gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist dafür ein Umrechnungsfaktor in Höhe von 1,35 anzunehmen.

#### Anzahl der Wohneinheiten

In dem Gebäude Lothringer Straße 47 sind 33 Wohnungen und eine gewerbliche Nutzungseinheit, Praxis für Physiotherapie, vorhanden. Bei über 30 Nutzungseinheiten im Gebäude ist ein Umrechnungsfaktor von 0,81 ausgewiesen.

#### Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss, der Zugang ist barrierefrei, eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

#### Wohnfläche

Die Wohnung 1 hat eine Wohnfläche von rd. 51 m<sup>2</sup>, auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungsfaktor von 0,94 angenommen.

#### Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben, der auch für die zu bewertende Wohnung vorhanden ist. Die zu bewertende Wohnung ist zudem barrierefrei zugänglich und ausgestattet, dafür wird ein Zuschlag in Höhe von 5 %, Umrechnungsfaktor 1,05 vorgenommen.

#### Modernisierungszustand

Modernisierungen wurden wegen des vergleichsweise geringen Gebäudealters bisher nicht vorgenommen, das Baujahr wurde bereits über einen entsprechenden Faktor berücksichtigt.

#### Balkon

Zur Wohnung gehört eine Terrasse, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

### Mietsituation

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,92 ausgewiesen.

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

### Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche		51 m <sup>2</sup>
Immobilienrichtwert		2.020,00 €/m <sup>2</sup>
Zu- bzw. Abschläge:		
Baujahr	ca. 2002	1,35
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten	33 Whg. + 1 Praxis	0,81
Geschosslage	Erdgeschoss, barrierefrei	1,00
Wohnfläche	51m <sup>2</sup>	0,94
Ausstattung	mittel, barrierefrei	1,05
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	1,00
Balkon	vorhanden	1,00
Mietsituation	vermietet	0,92
		2.005,74 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert	102.292,86 €	rd. <u><u>102.000,00 €</u></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 vermietet, der Mietvertrag konnte zum Ortstermin eingesehen werden. Demnach beträgt die vereinbarte monatliche Miete 490,00 €, das entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 51 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete von rd. 9,61 €/m<sup>2</sup>.

Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.08.2021.

Die tatsächlich vereinbarte Miete wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.23, überprüft. Demnach ist für Wohnungen mit Lage im Ortsteil Gerthe-Zentrum, einem Baujahr zwischen 1995 und 2014 und einer Wohnfläche zwischen 50 m<sup>2</sup> und 64 m<sup>2</sup> eine Miete von 6,58 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche marktüblich.

Für besondere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden:

Für die Beheizung mit Fernwärme ist ein Zuschlag in Höhe von 0,11 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Verfügt die Wohnung über eine Terrasse, so ist ein Zuschlag in Höhe von 0,26 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.

Sind Gebäude und Wohnung barrierearm ausgestattet, ist ein Zuschlag in Höhe von 0,79 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.

Auf der Grundlage der Angaben im Mietspiegel errechnet sich daraus eine Miete wie folgt:

#### Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

Mietwert gem. Mietspiegeltabelle		6,58 €/m <sup>2</sup>	
Beheizung mit Fernwärme		0,11 €/m <sup>2</sup>	
Terrasse vorhanden		0,26 €/m <sup>2</sup>	
Wohnung barrierearm		0,79 €/m <sup>2</sup>	
		7,74 €/m <sup>2</sup>	
Miete monatlich gesamt	51 m <sup>2</sup> x	7,74 €/m <sup>2</sup>	394,74 €

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist der Rohertrag aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle abzuleiten, Modellvorgabe ist demnach der Ansatz der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel und nicht der tatsächlich vereinbarten Miete. Im Falle einer nennenswerten Differenz zwischen tatsächlich vereinbarter Miete und Miete gemäß Mietspiegel ist der abweichende Ertrag gesondert zu berücksichtigen, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.5.

#### 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.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, differenziert nach vermieteten und unvermieteten Objekten. Für vermietete Eigentumswohnungen wurde demnach ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,6 % bei einer Standardabweichung von 1,2 ermittelt. Der Auswertung lagen 393 Kauffälle aus 2 Geschäftsjahren zugrunde mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 58 m<sup>2</sup>, bei einer Miete von 6,31 €/m<sup>2</sup> und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Wie bereits ausgeführt ist die Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängig von der zukünftigen Renditeerwartung.

Die zu bewertende Wohnung weist abweichende Merkmale bezüglich der Miethöhe und vor allem der Restnutzungsdauer auf, für Liegenschaften mit geringerem Gebäudealter werden üblicherweise höhere Kaufpreise gezahlt.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 360,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche um eine mittlere Wohnlage.

Zu berücksichtigen ist, dass Gebäude und Wohnung barrierefrei errichtet wurden, zudem liegt die Wohnung in zentraler Lage im Ortsteil Gerthe.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass durch die Ecklage der Wohnung alle Räume zur Lothringer Straße ausgerichtet sind, es bestehen erhöhte Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr, zudem ist die Terrasse einsehbar.

Die Ausstattung ist insgesamt noch zeitgemäß.  
 Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % angenommen.

#### Alterswertminderung

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde 2001 eine Baugenehmigung zur Errichtung des Gebäudes Lothringer Straße 47 erteilt, auf dieser Grundlage wird das Baujahr mit 2002 angenommen. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer mit 60 Jahren angenommen.

#### Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohnung	51 m <sup>2</sup> x	7,74 €/m <sup>2</sup>	394,74 €
			gesamt per anno	4.736,88 €
Verwaltungskosten		412,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		688,50 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.195,24 €</u>
Reinertrag				3.541,64 €
Verzinsung des Bodenwertes				
		Bodenwertanteil	18.000,00 €	
		Liegenschaftszinssatz	3,0%	<u>-540,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				3.001,64 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer 60 Jahre		3,0%	27,676	
Ertragswert der baulichen Anlagen				83.073,46 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>18.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			101.073,46 €	rd. <u><u>101.000,00 €</u></u>

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die tatsächlich vereinbarte Miete in Höhe von 9,61 €/m<sup>2</sup>, monatlich 490,00 €, liegt deutlich über der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel mit 7,74 €/m<sup>2</sup> und 394,74 € monatlich. Die Differenz ist als Mehrertrag bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, dazu ist ein Zeitraum anzunehmen, in dem eine Miete oberhalb des Mietspiegels zu erzielen ist. Für die zu bewertende Wohnung ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich um eine Seniorenwohnung mit entsprechender Ausstattung handelt und dafür derzeit eine gute Nachfrage besteht. Nach sachverständiger Einschätzung wird jedoch mit zunehmendem Gebäudealter eine Angleichung der erzielbaren Miete an die marktübliche Miete gemäß Mietspiegel einsetzen, der erzielte Mehrertrag wird deshalb für einen Zeitraum von zukünftig noch 10 Jahren angenommen:

### Ermittlung des Mehrertrags

Vereinbarte Miete monatlich	490,00 €	
Marktübliche Miete gem. Mietspiegel	<u>394,74 €</u>	
Differenzbetrag monatlich	95,26 €	
Differenzbetrag per anno	1.143,12 €	
Kapitalisiert auf 10 Jahre		
Liegenschaftszinssatz 3,0 %	8,53	
<b>Mehrertrag</b>	9.750,81	rd. <u><b>9.800,00 €</b></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 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. 102.000,00 €

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 101.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Für die Gewichtung der Verfahrensergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Wohnung zum Stichtag der Wertermittlung vermietet war und deshalb für eine Eigenutzung nicht zur Verfügung stand. Über den ausgewiesenen Immobilienrichtwert wird insbesondere die Lage der Wohnung berücksichtigt, über den Ertragswert die erzielbare Miete. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind zudem die Marktbedingungen zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen. Die verwendeten Marktdaten des Gutachterausschusses wurden aus Kauffällen der Jahre 2021 und 2022 abgeleitet, seit dem vergangenen Jahr sind sowohl die Baufinanzierungszinsen als auch die Baukosten stark angestiegen, dies dämpfte bereits zum Ende des Jahres 2022 die Nachfrage nach Immobilien und führte zu deutlich weniger Verkäufen.

Nach Angaben des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum im aktuellen Grundstücksmarktbericht ist die Anzahl der Kaufverträge im Stadtgebiet Bochum im 2. Halbjahr 2022 stark eingebrochen.

Insbesondere die stark gestiegenen Zinsen zur Baufinanzierung haben erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Nach einer Untersuchung der deutschen Forschungsgemeinschaft anhand aktueller Daten der Gutachterausschüsse sind die Immobilienpreise insgesamt seit Mitte des Jahres 2022 im Vergleich zum Höchststand real um knapp 15 % eingebrochen. Aufgrund des weiterhin hohen Zinsniveaus wird erwartet, dass die Preise weiter sinken.

Zu Berücksichtigung dieser Marktentwicklung ist deshalb eine konjunkturelle Anpassung zur Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen vorzunehmen.  
Anhand der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Marktuntersuchungen wird die konjunkturelle Anpassung im vorliegenden Fall geschätzt auf 10 %.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Vergleichswert	102.000,00 €	x	50%	=	51.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	101.000,00 €	x	50%	=	<u>50.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					101.500,00 €
Konjunkturelle Anpassung -10 %					-10.150,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Mehrertrag		<u>9.800,00 €</u>
Verkehrswert	101.150,00 €		rd.		<u><b>101.000,00 €</b></u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 12.133/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit drei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 44805 Bochum, Auf der Panne 8, Lothringer Straße 47, 49, 51

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Erdgeschoss/Haus Lothringen I) bezeichneten Wohnungseigentum,

Grundbuch:  
Blatt 2576

Gemarkung:  
Gerthe

Flur:  
19

Flurstück:  
527

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung geschätzt auf rd.

**101.000,00 €**

**in Worten: Einhunderteintausend 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, 29.06.2023

---

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 25.11.2003           |
| (5) WertR 06<br>Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>12. Auflage 2016 |



### Anlage 3 – Bauzeichnungen

#### Grundriss Erdgeschoss

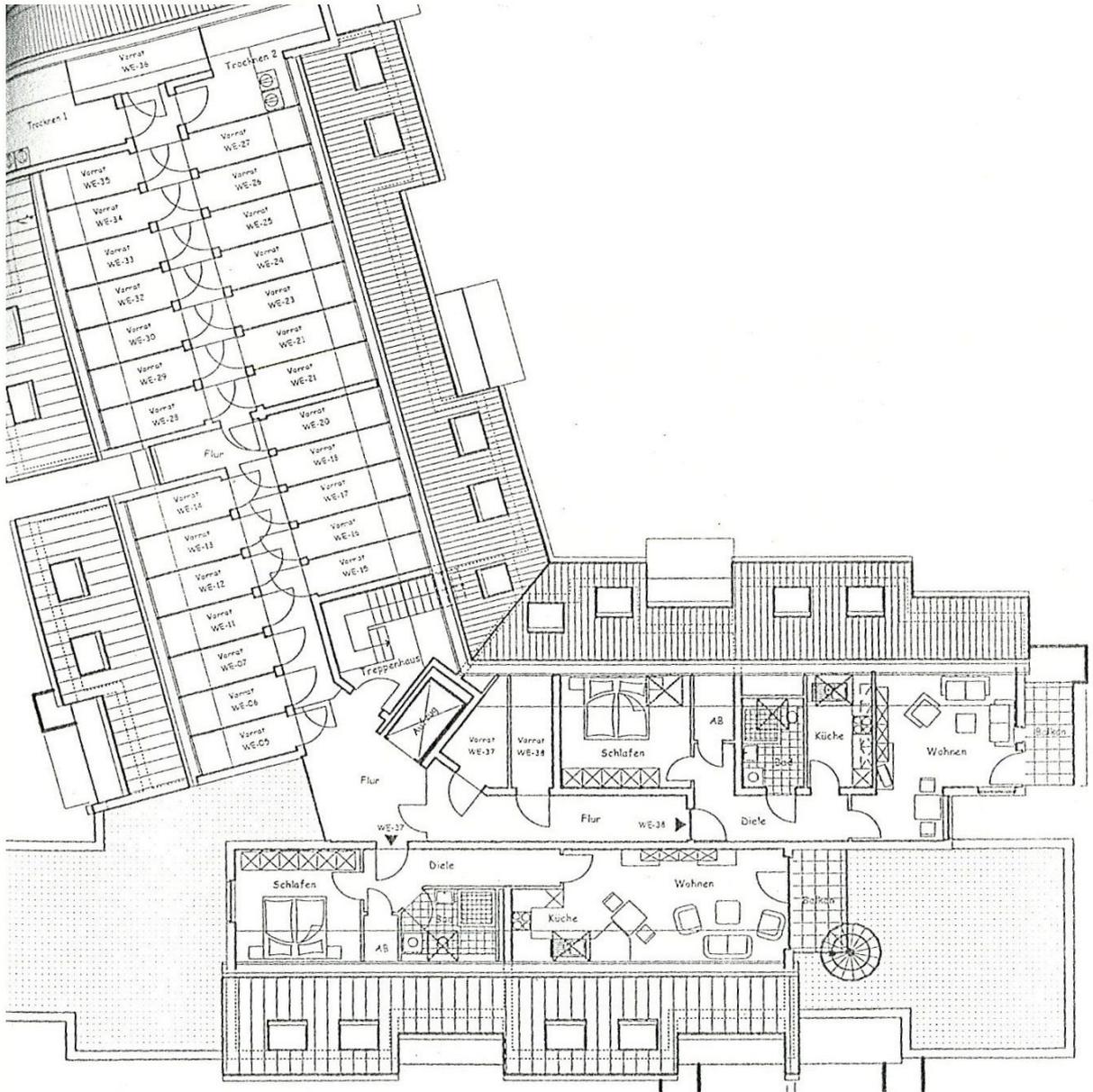


Grundriss Wohnung Nr. 1

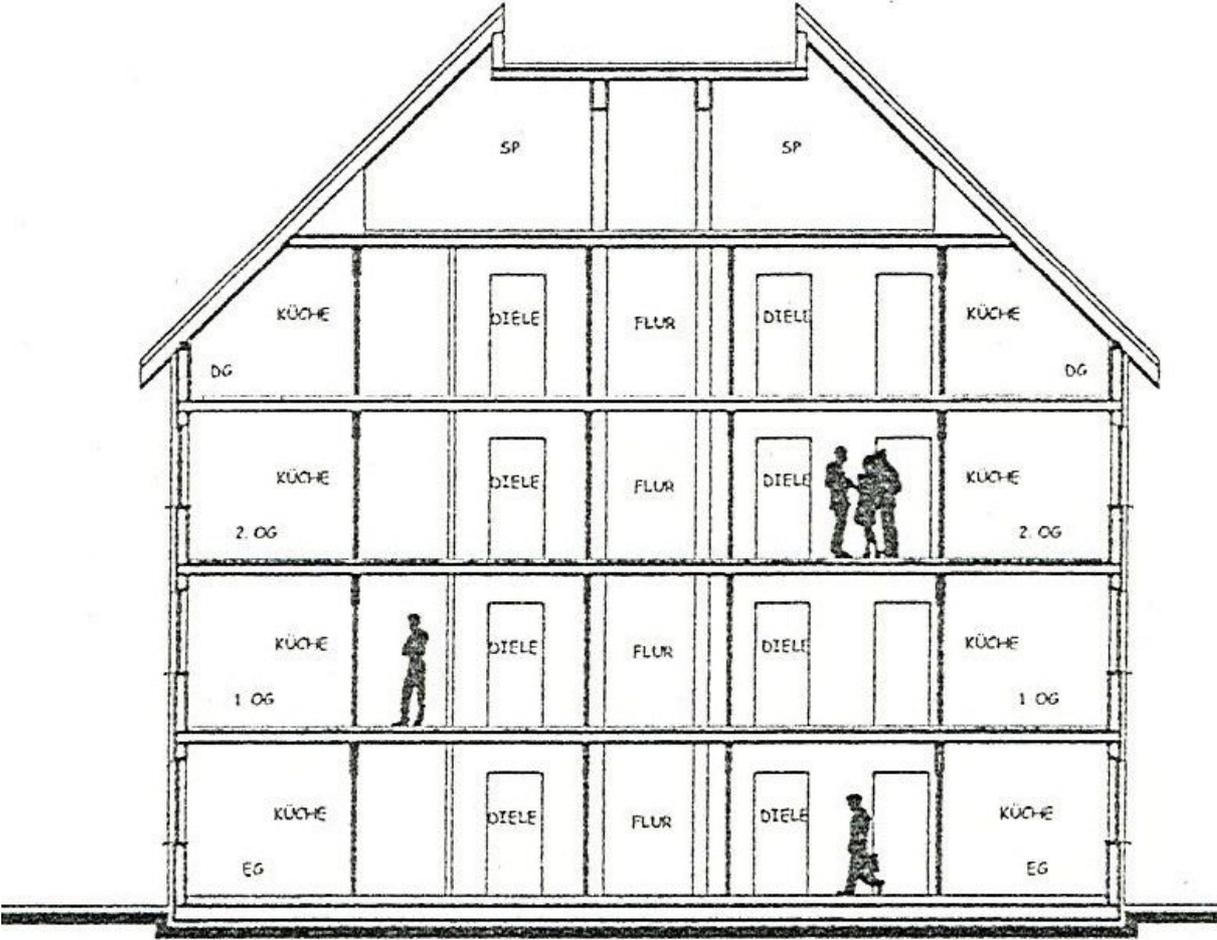


Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Spitzboden mit Gemeinschaftsräumen, Trocken 1 und Trocken 2



Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

**Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg**

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten!

**Anlage 5 – Fotodokumentation**



Teilansicht rückseitige Fassadenfläche



Hauseingang



Treppenhaus mit Hauseingangstür



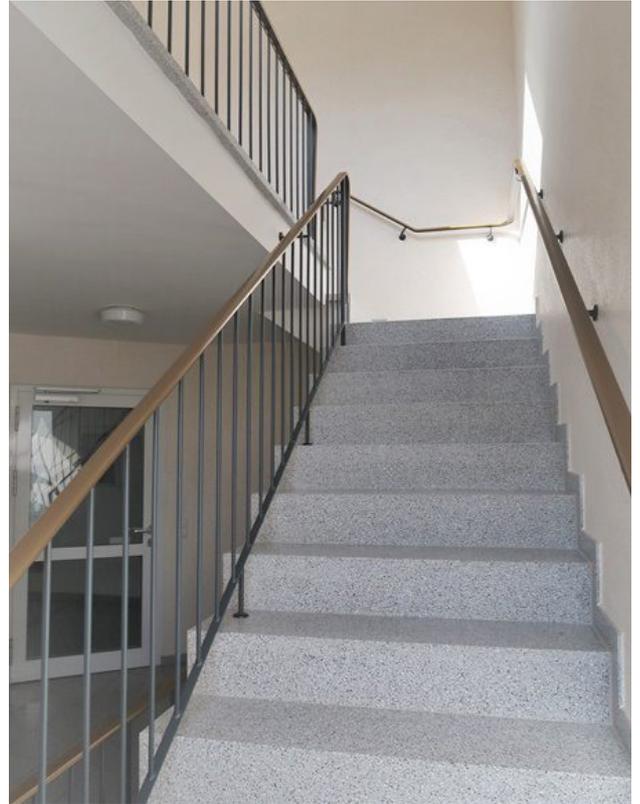
Hausanschlussraum mit Fernwärmeübergabestation und Warmwasser-Standspeicher



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus



Personenaufzug



Trockenraum im Spitzboden



Treppenhaus: Wohnungstür



Terrasse