



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

29.08.2022

Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44892 Bochum

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Flurkarte, Auskünfte der Stadt Bochum 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 007/22
Für die Liegenschaft:	Alte Bahnhofstraße 174 in 44892 Bochum
Art der Liegenschaft:	Wohn- und Geschäftshaus
Verkehrswert:	372.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 61 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand.....	20
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
6. Verkehrswertermittlung	22
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6.2. Bodenwertermittlung	23
6.3. Sachwertermittlung.....	24
6.4. Ertragswertermittlung	26
7. Verkehrswert.....	30
8. Zubehör.....	32
9. Anlagen	33
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	33
Anlage 2 – Massenberechnungen	34
Anlage 3 – Bauzeichnungen	40
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	47
Anlage 5 – Fotodokumentation	48

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 11.05.2022 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Bochum belegenen Grundstücks ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Langendreer, Blatt 1709, eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Langendreer, Flur 5, Flurstück 224, Gebäude- und Freifläche, Alte Bahnhofstraße 174 in 44892 Bochum

erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 14.07.2022, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wohn- und Geschäftshaus
 Alte Bahnhofstraße 174
 44892 Bochum

Grundstücksfläche: 194 m²

Bodenwert: 85.000,00 €

Marktübliche bzw. tatsächlich vereinbarte Mieten:

	Lage/ Geschoss	Wohnfläche	Miete/m ²	Nettokaltmiete
Gewerbereinheit 1	EG li.	38 m ²	7,00 €	266,00 €
Gewerbereinheit 2	EG re.	39 m ²	8,50 €	331,50 €
Wohnung 1	1. OG li.	64 m ²	5,65 €	361,60 €
Wohnung 2	1. OG re.	23 m ²	6,89 €	158,47 €
Wohnung 3	2. OG li.	49 m ²	5,86 €	320,00 €
Wohnung 4	2. OG re.	37 m ²	5,86 €	270,00 €
Wohnung 5	3. OG li.	49 m ²	5,86 €	287,14 €
Wohnung 6	3. OG re.	37 m ²	5,86 €	216,82 €
Wohnung 7	DG	66 m ²	5,49 €	362,34 €
Gesamt		402 m²		2.573,87 €

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltung:	rd. 2.800,00 €
	Instandhaltung:	rd. 4.900,00 €
	Mietausfallwagnis:	rd. 1.200,00 €

Jahresrohertrag:	rd. 30.900,00 €	Jahresreinertrag:	rd. 21.900,00 €
------------------	-----------------	-------------------	-----------------

Sachwert:	361.000,00 €	Ertragswert:	372.000,00 €
-----------	--------------	--------------	--------------

Verkehrswert:	372.000,00 €	Wertermittlungstichtag:	14.07.2022
----------------------	---------------------	--------------------------------	-------------------

Zubehör:

Wohnung 1. Obergeschoss: Küchenzeile, Zeitwert geschätzt	500,00 €
Wohnung 3. Obergeschoss rechts: Küchenzeile, Zeitwert geschätzt	200,00 €
Sonstiges Zubehör, Zeitwert geschätzt	200,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 18.05.2022

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 21.06.2022

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 17.05.2022

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.05.2022

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum vom 23.03.2022

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, vom 01.06.2022

Ortsbesichtigung: 14.07.2022

Hinweis: Die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich, alle übrigen Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten konnten besichtigt werden.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Langendreer.

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 Langendreer, östlich der Innenstadt.
-------	--

Das Stadtzentrum ist ca. 8,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 43 ist ca. 2,0 km, an die Autobahn A 44 ca. 2,5 km entfernt.

Der S-Bahnhof Langendreer-West sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Alte Bahnhofstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße als Geschäftsstraße.
-----------------------------	--

Die Umgebungsbebauung besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern, überwiegend mit Einzelhandel im Erdgeschoss.

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

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 Langendreer
Flur 5
Flurstück 224

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rückseitiger Grenzverlauf unregelmäßig

Länge der Straßenfront: Ca. 12 m

Grundstücksfläche: 194 m²

Topografie: Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Alte Bahnhofstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollflächig gepflastert ohne bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg Ausgewiesene Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an. Beiträge nach KAG, Kommunalabgabengesetz, bleiben davon unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Frischwasser, Elektro, Gas, Telefon
Grundstücksgrenzen:	Das Gebäude Alte Bahnhofstraße 174 ist an der nordwestlichen und der südöstlichen Grundstücksgrenze als Teil einer Blockrandbebauung grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, für das Grundstück liegen zur Zeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über mehreren Bergwerksfeldern. In den dort vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen ebenfalls nicht. 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.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Langendreer Blatt 1709

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Bestandsverzeichnis:
Recht, die Grundstücke Langendreer Kartenblatt 2 Parzelle 2114 und 23/5 und Parzelle Kartenblatt 2 Nr. 2113 auf einer Fläche von 100 m² als Einstellplatz für 4 Kraftfahrzeuge zu benutzen.

Abteilung II:
Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Alte Bahnhofstraße 174 nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs einer Denkmalbereichssatzung mit dem Ziel, das Stadtgefüge in seiner städtebaulichen Gestalt, seiner baulichen Typologie sowie der räumlichen Ausprägung als Zeugnis der Geschichte des Menschen in Bochum und im Ruhrgebiet zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das historische Erscheinungsbild und die historische städtebauliche Struktur des Quartiers mit folgenden zu schützenden Elementen:
Quartiersgrundriss
Gebäudebestand
Raumstruktur.

Der Erlaubnis bedarf wer bauliche Anlagen beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will sowie in der engeren Umgebung von baulichen Anlagen innerhalb dieses Denkmalbereichs Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalbereichs beeinträchtigt wird.

Diese Erlaubnis ist nicht gleichbedeutend mit einer baurechtlichen Genehmigung, die unabhängig davon zu beantragen ist.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 625 I, rechtskräftig seit 1990, mit den folgenden Festsetzungen:

MI – Mischgebiet

Es gelten weitere Festsetzungen:

Planzeichen 1

Es sind nur ausnahmsweise in diesem Bereich zulässig Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Planzeichen 2

In den Erdgeschossen sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

Bauordnungs-
rechtliche Beurteilung:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs im Bauordnungsamt der Stadt Bochum genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1954 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erteilt.

1955 wurde außerdem ein Nachtrag zum Ausbau des Dachgeschosses genehmigt, der darin enthaltene Grundriss des Dachgeschosses enthält nur eine unvollständige Darstellung mit dem Hinweis: „Ohne Ausbau – Wohnung“. In der Örtlichkeit ist der im Grundriss der Baugenehmigung mit „Trockenboden“ bezeichnete Raum im Dachgeschoss ebenfalls Bestandteil dieser Wohnung.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen ist nicht eindeutig zu erkennen, ob die Nutzung des gesamten Dachgeschosses bauordnungsrechtlich genehmigt ist.

In der Bauakte finden sich zudem diverse Anträge und Genehmigungen auf Nutzungsänderungen für die beiden Läden im Erdgeschoss.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, 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 ein Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss mit 2 Ladenlokalen, 1., 2. und 3. Obergeschoss mit jeweils 2 Wohnungen, Dachgeschoss, insgesamt 7 Wohnungen.

Art des Gebäudes:	4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus Ausgebautes Dachgeschoss Satteldach, 1-seitig abgewalmt Unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	2 Ladeneinheiten im Erdgeschoss 7 Wohnungen
Baujahr:	Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1955
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, Verputz und Anstrich
Innenwände:	Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen überwiegend massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung Stahlbeton, über Dachgeschoss als Holzbalkendecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendach

Dachform:	Satteldach, 1-seitig abgewalmt
Dacheindeckung:	Tondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Treppenhaus:

Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Hauseingangstür:	Holzwerkstoffkonstruktion mit Lichtausschnitt
Böden:	Betonwerkstein
Wände:	Strukturputz
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Ursprüngliche Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung aus Ornamentglas

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich, im Heizungsraum Holzdielen
Wände:	Überwiegend Kalkzementputz
Decken:	Überwiegend unbehandelt
Heizung:	Gasheizkessel

Erdgeschoss:	2 Läden, jeweils mit 1 Verkaufsraum und 1 Nebenraum Gemeinsamer WC-Raum mit Zugang vom Treppenhaus
--------------	---

Laden links:	Böden mit ursprünglichen Steinzeugfliesen Wände überwiegend mit Verputz und Anstrich, im Spritzwasserbereich Nebenraum mit Fliesenbelag Decken mit Kunststoffplatten Schaufensteranlage als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung Fenster Hofseite als Holzrahmenfenster Heizung über Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss, Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Wärmemengenzähler Nebenraum mit Wasser- und Abwasseranschluss Elektroinstallationen überwiegend nicht mehr zeitgemäß. Hinweis: Wie in Anlage 5 dokumentiert ist innerhalb der Räumlichkeiten eine provisorische Trennwand aus Pressspanplatte vorhanden.
--------------	--

Laden rechts:	Böden mit Kunststoffbelag Wände überwiegend mit Verputz und Anstrich Decken mit Verputz und Anstrich, im Verkaufsraum mit Einbauleuchten Schaufensterfront als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung Raum zur Hofseite mit Kunststoffrahmenfenster und Isolierverglasung, Außengitter Nebenraum mit Wasser- und Abwasseranschluss, Untertischgerät Zeitgemäße Elektroinstallationen Heizung über Gaszentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
1. Obergeschoss:	2 Wohnungen
Wohnung links:	2-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnküche, Bad, Diele, Wohn-/Esszimmer und Schlafrum Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.
Böden:	Bad mit Fliesenbelag, Wohn-/Esszimmer mit Textilbelag, ansonsten mit Kunststoffbelag
Wände:	Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstür und Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Bad mit Einbauduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
Elektro:	Einfache, nutzungsgerechte Ausstattung
Heizung:	Über Gasheizkessel Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
Wohnung rechts:	1-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohn-/Schlafrum mit Küchenzeile, Diele und Bad Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.

Böden:	Bad mit Fliesenbelag, Wohn-/Schlafraum mit Kunststoffbelag, Flur mit Textilbelag
Wände:	Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag Übrige Wandflächen teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Verputzt, tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstür und Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Bad mit Einbauduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
Elektro:	Zeitgemäße Ausstattung Gegensprechanlage
Heizung:	Über Gasheizkessel Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
2. Obergeschoss:	2 Wohnungen
Wohnung links:	3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnküche, 2 Schlafräumen, Bad und Diele Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet.
Böden:	Bad und Diele mit Fliesenbelag, Küche mit Kunststoffbelag, ansonsten Laminatbelag
Wände:	Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstür und Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

- Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
- Elektro: Einfache Ausstattung
Gegensprechanlage
- Heizung: Über Gasheizkessel
Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern

Wohnung rechts: Die Wohnung war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich, nach Auskunft des Eigentümers entspricht die Ausstattung weitestgehend der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts.

3. Obergeschoss: 2 Wohnungen

Wohnung links: 3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnküche, 2 Schlafräumen, Bad und Diele
Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.

Böden: Bad und Diele mit Fliesenbelag, Küche mit Laminatbelag, ansonsten Textilbelag

Wände: Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und tapeziert

Decken: Verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

- Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
- Elektro: Nutzungsgerechte Ausstattung
Gegensprechanlage

- Heizung: Über Gasheizkessel
Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
- Wohnung rechts: 2-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnküche, Schlafrum, Bad und Diele
Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.
- Böden: Bad mit Fliesenbelag, ansonsten Kunststoffbelag
- Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verputzt und tapeziert
- Decken: Verputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen
- Installationen:
- Sanitär: Bad mit Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer mit Standort im Bad
- Elektro: Nutzungsgerechte Ausstattung
Gegensprechanlage
- Heizung: Über Gasheizkessel
Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
- Dachgeschoss: 3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Schlafrum, Arbeitszimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Flur
Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.
- Böden: Bad mit Fliesenbelag, Küche mit Kunststoffbelag, übrige Räume mit Textilbelag
- Wände: Bad im Spritzwasserbereich der Dusche ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, ansonsten Strukturputz, Küche mit Verputz und Anstrich, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
- Decken: Bad, Flur und Abstellraum verputzt und gestrichen, Einbauleuchten, übrige Deckenflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Fenster:	Dachschrägen mit Dachflächenfenstern als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, übrige Fenster ebenfalls als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Teilweise als Holzwerkstofftüren mit furnierter Oberfläche, teilweise als Holzwerkstoff-Kassettentüren, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Bad mit abgetrenntem Duschbereich, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
Elektro:	Nutzungsgerechte und zeitgemäße Ausstattung Gegensprechanlage
Heizung:	Über Gasheizkessel Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
Spitzboden:	Der Spitzboden ist wohnraumähnlich ausgebaut und beheizbar, der Zugang erfolgt über einen Treppenaufgang im Wohn-/Esszimmer der Dachgeschosswohnung. Der Spitzboden ist wegen der insgesamt zu geringen lichten Raumhöhe nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet und wird deshalb als Nutzfläche bei der folgenden Wertermittlung berücksichtigt.
Außenanlagen:	Hoffläche hinter dem Gebäude mit Betonsteinplatten befestigt, Pflanzbeete mit Gehölzbestand

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien ö. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung sind Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf wie folgt vorhanden:

Feuchtigkeit im Sockelbereich einiger Wandflächen des Kellergeschosses
Fassadenfläche mit Instandsetzungsbedarf, Beschichtung überaltert, leichte Risschäden
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf zur Neuvermietung der Ladenfläche im Erdgeschoss links.

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung ist die Klingelanlage für das gesamte Haus außer Funktion, da die Stromversorgung über die Wohnung im 1. Obergeschoss links angeschlossen war, der Zähler für diese Wohnung wurde ausgebaut.

Ebenfalls nach den Feststellungen und Angaben zur Ortsbesichtigung wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Erneuerung des Gasheizkessels als Niedertemperaturkessel ca. 2001

Bäder überwiegend bereits modernisiert, vgl. auch Anlage 5.

Die Fenster wurden nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung in 2002 überwiegend erneuert.

Die Elektroinstallationen wurden bereits teilweise modernisiert.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Feuchtigkeit im Sockelbereich einiger Wandflächen des Kellergeschosses ist nach sachverständiger Einschätzung baujahrestypisch, eine Wertminderung wird dafür nicht vorgenommen.

Der Zustand der Fassadenfläche wird bei der folgenden Wertermittlung im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt.

Für die Ladenfläche im Erdgeschoss links sind für eine Neuvermietung Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich. Bei der folgenden Ertragswertermittlung wird dazu die marktübliche Miete angenommen, der Instandsetzungs- und Modernisierungs-

bedarf zur Erzielung dieser Miete wird deshalb durch eine Wertminderung berücksichtigt, die überschlägig geschätzt wird auf 100,00 €/m² Nutzfläche, insgesamt rd. **4.000,00 €**.

Für die erforderlichen Arbeiten zum Anschluss der Stromzufuhr der Klingelanlage an den Allgemeinstrom wird eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **500,00 €** vorgenommen.

Der bauliche Erhaltungs- und Modernisierungszustand wird bei der folgenden Wertermittlung im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts ist vollständig möbliert, Hausrat, Wäsche etc. sind ebenfalls vorhanden, es besteht ein Räumungs- und Entsorgungsbedarf, dazu wird für die folgende Wertermittlung unter Berücksichtigung möglicher Verwertungserlöse eine pauschale Wertminderung in Höhe von **2.500,00 €** vorgenommen.

Im Kellergeschoss sind ebenfalls Haushaltsgegenstände, Werkzeuge und zerlegtes Mobiliar gelagert, dafür besteht ebenfalls ein Räumungs- und Entsorgungsbedarf, der ebenfalls unter Berücksichtigung möglicher Verwertungserlöse mit einer Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €** bei der folgenden Wertermittlung berücksichtigt wird.

Wie bereits unter Ziffer 4.4. ausgeführt, ist den Unterlagen zur nachträglichen Genehmigung des Ausbaus Dachgeschoss nicht eindeutig zu entnehmen, ob der Ausbau das gesamte Dachgeschoss oder lediglich eine Teilfläche betrifft. Es besteht deshalb ein Risiko, ob eine nachträgliche Genehmigung erforderlich ist. Eine Klärung kann ausschließlich durch Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Bochum erfolgen, die im Rahmen der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens nicht möglich ist.

Es wird in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das gesamte Dachgeschoss im derzeitigen Zustand zu Wohnzwecken ausgebaut ist und genutzt wird. Das Risiko hinsichtlich einer möglicherweise fehlenden Genehmigung bleibt bei der folgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Der über dem Dachgeschoss gelegene Spitzboden ist wohnraumähnlich ausgebaut und über eine Raumpartreppe von der Wohnung Dachgeschoss zugänglich. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt, wegen der vorhandenen Dachschrägen und der damit verbundenen nicht ausreichenden lichten Raumhöhe im Verhältnis zur gesamten Grundfläche auch nicht genehmigungsfähig. Der Ausbauzustand wird nachfolgend innerhalb der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Recht auf Nutzung von 4 Stellplätzen auf fremdem Grundstück eingetragen. Die Flurstücksbezeichnung des belasteten Grundstücks hat sich zwischenzeitlich geändert. Das Recht besteht an den Grundstücken Hohle Eiche 32, Maiwegstraße 2-12, jetzige Katasterbezeichnung Gemarkung Langendreer, Flur 4, Flurstücke 124, 125, 352, 353, 365, 366, 386.

Laut Eintragungsbewilligung bewilligt der Eigentümer, dass auf dem belasteten Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Langendreer Band 13, Blatt 648, ehemalige Grundbuchbezeichnung des Bewertungsgrundstücks, verzeichneten Grundstückes das Recht eingetragen wird, dass belastete Grundstück auf einer Fläche von 100 m² als Einstellplatz für 4 Kraftfahrzeuge zu benutzen.

Hinweis: Ob damit eine kostenfreie Nutzung dieser Stellplätze möglich ist und inwieweit Kosten für Verkehrssicherungspflicht, Instandhaltung etc. entstehen können, kann als Rechtsfrage innerhalb dieses Gutachtens nicht geklärt werden.

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.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Wohn- und Geschäftshäusern erfolgt üblicherweise im Ertragswertverfahren, da derartige Liegenschaften üblicherweise zur Renditeerzielung erworben werden. Der Ertragswert wird auf der Grundlage der erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des Gebäudealters ermittelt.

Als weiteres Verfahren kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, die Wertermittlung erfolgt dabei auf der Grundlage der Herstellungskosten und einer aufgrund des Baujahres und des Modernisierungszustands angemessenen Alterswertminderung.

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 mit einem zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von

420,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	III
Grundstückstiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Laut Gutachterausschuss ist das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks die Grundstücksfläche, bei einer Grundstücksgröße bis 200 m² ist deshalb ein Umrechnungsfaktor von 1,04 ausgewiesen, der nachfolgend zur Ermittlung des Bodenwertes zur Anwendung kommt.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	194 m²	
Bodenrichtwert	420,00 €/m²	
Umrechnungskoeffizient	1,04	
Bodenwert	84.739,20 €	rd. <u>85.000,00 €</u>

6.3. Sachwertermittlung

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

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

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

Zur Berücksichtigung des Alters des Wohn- und Geschäftshauses wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Feststellungen zur Ortsbesichtigung zum Modernisierungszustand mit 25 Jahren angenommen.

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

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	767 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 5.1		
Standardstufe 2,5	795,00 €/m ²	
Zweispänner	1,0	
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	1,05	
Baupreisindex	1,635	
Herstellungswert		1.046.814,06 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	25 Jahre	0,3125
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		327.129,39 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes		16.356,47 €
Bodenwert		<u>85.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	428.485,86 €	rd. 428.000,00 €

Marktanpassung

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

Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die besonderen Merkmale der Liegenschaft, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser nicht abgeleitet. Gemäß einer überregionalen Auswertung entsprechender Kauffälle in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes wurden bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 200,00 €/m² Grundstücksfläche und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 400.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,89, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 450.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,85 ermittelt. Die vorgenannte Auswertung erfolgte aufgrund bereits länger zurückliegender Kauffälle.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 420,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses um eine mittlere bis gute Lage. Innerhalb der Richtwertzone befindet sich das Bewertungsgrundstück jedoch in Randlage.

Die Alte Bahnhofstraße ist in diesem Bereich eine Geschäftsstraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen, ebenso Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Im öffentlichen Straßenraum sind Kfz-Stellplätze ausgewiesen, die jedoch durch Parkraumbewirtschaftung lediglich zeitlich eingeschränkt nutzbar sind.

Innerhalb des Gebäudes wurden bereits Teilmodernisierungen durchgeführt, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 5.2..

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, insbesondere der Randlage innerhalb der Geschäftsstraße wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,85.

Der von der Wohnung im Dachgeschoss aus zugängliche Spitzboden ist wohnraumähnlich ausgebaut, eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt und wegen der vorhandenen Dachschrägen und der damit eingeschränkten Fläche mit ausreichenden lichten Raumhöhen als Aufenthaltsraum nicht geeignet. Zur Berücksichtigung des Ausbaustands mit einer möglichen Nutzung als Hobbyraum und damit nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet wird ein Zuschlag in Höhe von 5.000,00 € vorgenommen.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert	428.000,00 €
Sachwertfaktor 0,85	
Vorläufiger Sachwert	363.800,00 €
Ausbauzustand Spitzboden: wohnraumähnlich	5.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf	-4.500,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten	<u>-3.500,00 €</u>
Sachwert	360.800,00 € rd. <u>361.000,00 €</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.

Ermittlung des Rohertrages

Zum Stichtag der Wertermittlung waren lediglich noch 2 Wohnungen im Haus vermietet. Die Mietverträge dazu konnten zur Ortsbesichtigung eingesehen werden.

Für die Wohnung im 2. Obergeschoss links mit einer Wohnfläche von rd. 49 m² ist demnach eine Nettokaltmiete von 320,00 € monatlich vereinbart, das entspricht 6,53 €/m² Wohnfläche, das Mietverhältnis besteht seit 2017.

Für die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts beträgt die vereinbarte Nettokaltmiete monatlich 270,00 €, bei einer Wohnfläche von rd. 37 m² rd. 7,30 €/m² Wohnfläche, das Mietverhältnis besteht seit 2012.

Die tatsächlich vereinbarten Mieten werden anhand des aktuellen örtlichen Mietspiegels auf ihre Marktüblichkeit überprüft, außerdem wird anhand des Mietspiegels die marktüblich erzielbare Miete für die nicht vermieteten Wohnungen ermittelt.

Gemäß Mietspiegel für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2021, ist die Höhe der Miete abhängig von der Lage im Stadtgebiet, dem Baujahr, der Wohnungsgröße und der Ausstattung.

Demnach ist für Wohnungen im statistischen Viertel Alter Bahnhof in Gebäuden, die zwischen 1925 bis 1994 errichtet wurden bei einer Wohnfläche bis 34 m² eine Miete von 6,89 €/m², bei einer Wohnfläche von 35 m² bis 49 m² eine Miete von 5,86 €/m², bei einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 64 m² eine Miete von 5,65 €/m² und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 65 m² bis 79 m² eine Miete von 5,49 €/m² marktüblich.

Es sind keine Merkmale vorhanden, für die ein Zu- bzw. ein Abschlag vorzunehmen ist.

Die vereinbarte Miete für die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit einer Wohnfläche von 37 m² liegt deutlich oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes und ist nach sachverständiger Einschätzung dauerhaft nicht zu erzielen. Zur Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze ist die marktübliche Miete anzusetzen, die für alle Wohnungen auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels ermittelt wird.

Die beiden Nutzungseinheiten im Erdgeschoss waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet. Aktuelle Auswertungen zu gewerblichen Mieten im Stadtgebiet von Bochum liegen nicht vor.

Die IHK Mittleres Ruhrgebiet hat letztmalig für die Jahre 2015/2016 einen Mietpreisspiegel für gewerbliche Nutzungen veröffentlicht, zu berücksichtigen ist, dass wegen der erheblichen Einschränkungen in den vergangenen Jahren für den Einzelhandel die Mieten insgesamt stagnieren oder sogar rückläufig sind, zudem hat die Anzahl der Leerstände, auch in der Umgebung des Bewertungsobjekts, zugenommen.

Gemäß den vorgenannten Auswertungen ist für Ladenflächen in Nebenzentren bei einer Größe bis ca. 100 m² eine durchschnittliche Miete von 8,50 €/m² Nutzfläche angegeben. Für die zu bewertenden Ladenflächen ist zu berücksichtigen, dass der Standort am Ende der Alten Bahnhofstraße und damit in Randlage liegt, die Passantenfrequenz ist hier bereits deutlich geringer.

Die erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und der Größe der beiden Ladenflächen für die Nutzungseinheit im Erdgeschoss links, unrenoviert mit 7,00 €/m² Nutzfläche angenommen, für die Fläche im Erdgeschoss rechts, zeitgemäßer Ausstattungszustand, auf 8,50 €/m² Nutzfläche geschätzt.

Die marktübliche Miete wird wie folgt angenommen:

	Lage/ Geschoss	Wohnfläche	Miete / m ²	Nettokaltmiete
Gewerbereinheit 1	EG li.	38 m ²	7,00 €	266,00 €
Gewerbereinheit 2	EG re.	39 m ²	8,50 €	331,50 €
Wohnung 1	1. OG li.	64 m ²	5,65 €	361,60 €
Wohnung 2	1. OG re.	23 m ²	6,89 €	158,47 €
Wohnung 3	2. OG li.	49 m ²	5,86 €	320,00 €
Wohnung 4	2. OG re.	37 m ²	5,86 €	270,00 €
Wohnung 5	3. OG li.	49 m ²	5,86 €	287,14 €
Wohnung 6	3. OG re.	37 m ²	5,86 €	216,82 €
Wohnung 7	DG	66 m ²	5,49 €	362,34 €
Gesamt		402 m²		2.573,87 €

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 312,00 € jährlich je Wohnung und je gewerblicher Nutzungseinheit angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der vorgenannten Grundlage mit 12,20 €/m² Wohn-/Nutzfläche jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird wegen der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe mit 4 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze u. a. für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil bis 20 % abgeleitet und einen Mittelwert von 3,3 % bei einer Standardabweichung von 1,4 ermittelt. Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche betrug 692 m², die durchschnittliche Miete lag bei 5,72 €/m² und die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 26 Jahren.

Für die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere die zukünftige Renditeerwartung von Bedeutung.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Geschäftsstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut, der S-Bahnhof Langendreer-West ist fußläufig zu erreichen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Zum Stichtag der Wertermittlung waren lediglich 2 der 7 Wohnungen vermietet. Nach sachverständiger Einschätzung ist aufgrund der gemäß Mietspiegel angenommenen Miete für die Wohnungen langfristig von einer durchschnittlichen Vermietungsfähigkeit auszugehen, allerdings verfügt keine der Wohnungen über einen Balkon.

Insbesondere für die Wohnungen mit geringer Wohnfläche ist mit einem häufigeren Mieterwechsel und in diesem Zusammenhang mit Mietausfällen durch Leerstandszeiten sowie höheren Instandsetzungskosten zu rechnen.

Ein Risiko besteht hinsichtlich der beiden Ladenflächen im Erdgeschoss, das Bewertungsgrundstück liegt in Randlage der Geschäftsstraße, in der Umgebung ist bereits ein nicht unerheblicher Leerstand von Einzelhandelsflächen vorhanden.

Der Anteil der gewerblichen Mieteinnahmen laut Annahme zum Rohertrag für die Wohnungen anhand des aktuellen Mietspiegels beträgt rd. 23,0 %.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale ist nach sachverständiger Einschätzung von einem leicht erhöhten Risiko auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 4,0 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude ca. 1955 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands mit 25 Jahren angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Gewerbe 1	38 m ²	x	7,00 €/m ²	266,00 €	
	Gewerbe 2	39 m ²	x	8,50 €/m ²	331,50 €	
	Wohnung 1	64 m ²	x	5,65 €/m ²	361,60 €	
	Wohnung 2	23 m ²	x	6,89 €/m ²	158,47 €	
	Wohnung 3	49 m ²	x	5,86 €/m ²	320,00 €	
	Wohnung 4	37 m ²	x	5,86 €/m ²	270,00 €	
	Wohnung 5	49 m ²	x	5,86 €/m ²	287,14 €	
	Wohnung 6	37 m ²	x	5,86 €/m ²	216,82 €	
	Wohnung 7	66 m ²	x	5,49 €/m ²	<u>362,34 €</u>	
					2.573,87 €	
				gesamt per anno		30.886,44 €
Verwaltungskosten	9	x	312,00 €	2.808,00 €		
Instandhaltungskosten	402 m ²	x	12,20 €/m ²	4.904,40 €		
Mietausfallwagnis	4% des Rohertrages			<u>1.235,46 €</u>		<u>-8.947,86 €</u>
Reinertrag						21.938,58 €
Verzinsung des Bodenwertes				85.000,00 €		
Liegenschaftszinssatz				4,0%		<u>-3.400,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen						18.538,58 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahren	4,0%			15,622		
Ertragswert der baulichen Anlagen						289.609,73 €
zzgl. Bodenwert						<u>85.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert						374.609,73 €
Ausbauzustand Spitzboden: wohnraumähnlich						5.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf						-4.500,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten						<u>-3.500,00 €</u>
Ertragswert				371.609,73 €	rd.	<u>372.000,00 €</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 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 Wohn- und Geschäftshäusern vorrangig auf das Ertragswertverfahren abzustellen, da die Renditeerzielung im Vordergrund steht.

Zusätzlich wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, bei dem auf der Grundlage der Herstellungskosten der Substanzwert der Liegenschaft ermittelt wird.

Für beide Verfahren ist zudem für eine zuverlässige und marktgerechte Verkehrswertermittlung die Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten aus dem regionalen Grundstücksmarkt erforderlich.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Wohnungen und 2 Läden im Erdgeschoss.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 361.000,00 €.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 372.000,00 €.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wurde die Miete für die Wohnungen auf der Grundlage des aktuellen örtlichen Mietspiegels als marktübliche Miete ermittelt. Außerdem stand ein Gewerbemietpreisspiegel der örtlichen IHK zur Verfügung. Zudem hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum Liegenschaftszinssätze aus dem regionalen Markt abgeleitet.

Zur Durchführung des Sachwertverfahrens standen keine aus dem regionalen Markt abgeleiteten Marktdaten zur Verfügung, die Marktanpassung erfolgte lediglich durch eine überschlägige Schätzung auf der Grundlage einer überregionalen Auswertung.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Ertragswert.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses von Kaufpreisen des Jahres 2021, veröffentlicht im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022, wurde für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil von 21 % bis 50 % ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 13,6 bei einer Spanne von 8,9 bis 22,2 ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt errechnet sich aus dem ermittelten Ertragswert in Höhe von rd. 372.000,00 € und den auf der Grundlage des Mietspiegels als marktüblich angenommenen Wohnungsmieten und auf der Grundlage einer IHK-Auswertung ebenfalls als marktüblich angenommenen Mieten für die beiden Gewerbeeinheiten ein Rohertragsfaktor von rd. 12,0, der im mittleren Bereich der ausgewiesenen Spanne liegt.

Der durchschnittliche Kaufpreis €/m² Wohn-/Nutzfläche für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil von 21 % bis 50 % wurde ermittelt mit 1.110,00 €/m², für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil bis 20 % mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.210,00 €/m². Für das Bewertungsobjekt errechnet sich aus dem ermittelten Verkehrswert von rd. 372.000,00 € und einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 402 m² ein Wert von rd. 925,00 €/m², der hier im unteren Bereich der jeweils mit einer Standardabweichung von ± rd. 20 % angegebenen Kaufpreise €/m² Wohn- und Nutzfläche liegt.

Unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Ertragswert als marktüblich anzusehen.

Der ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

Alte Bahnhofstraße 174 in 44892 Bochum,

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 1709	Langendreer	5	224

wird zum Wertermittlungstichtag 14.07.2022 mit rd.

372.000,00 €

in Worten: Dreihundertzweiundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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, 29.08.2022

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

In zwei der Wohnungen des Bewertungsobjekts ist Zubehör in Form jeweils einer Küchenzeile vorhanden.

Wohnung 1. Obergeschoss rechts

In der Wohnung ist eine Küchenzeile vorhanden, vgl. auch Anlage 5. Die Küchenzeile besteht aus Unterschrank mit Einbaukühlschrank, Unterschrank mit Mülleimerelement als Schubfach und Auflage als Spüle mit Becken und Abtropffläche, Backofen mit Cerankochfeld, offenem Flaschenregal sowie 3 Hängeschränken jeweils mit Einlegeboden.

Die Oberflächen der Schränke und der Arbeitsplatte weisen Gebrauchsspuren auf.

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung sind die Elektrogeräte gebrauchstauglich.

Der Zeitwert der Küchenzeile wird einschließlich Elektrogeräten geschätzt auf **500,00 €.**

Wohnung 3. Obergeschoss rechts

In der Wohnung ist eine Küchenzeile mit Unterschränken vorhanden, vgl. auch Anlage 5. Die Küchenzeile besteht aus Unterschrank 1-türig, Unterschrank mit Schrankfach und Schublade, Unterschrank mit aufliegendem Spülbecken, ohne Abtropffläche, Waschmaschine.

An den Schrankoberflächen sind Gebrauchsspuren vorhanden.

Die Waschmaschine ist nach Auskunft zur Ortsbesichtigung gebrauchstauglich.

Der Zeitwert der vorhandenen Küchenzeile wird einschließlich Elektrogerät geschätzt auf **200,00 €.**

In den übrigen, nicht vermieteten Wohnungen ist weitere Teilmöblierung vorhanden, vgl. dazu auch Anlage 6:

Wohnung 1. Obergeschoss rechts:

1 Bettgestell, klein, aus Holz ohne Matratze

Wohnung 3. Obergeschoss links:

1 Regal klein

1 Regal groß

1 Schrankelement, klein

1 Kleiderschrank, 3-türig

Wohnung 3. Obergeschoss rechts:

1 Bettgestell, groß, aus Metall

1 Regal, groß

1 Beistelltisch.

Für das vorgenannte sonstige Zubehör in den Wohnungen wird ein Zeitwert von insgesamt **200,00 €** angenommen.

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 03.12.2019 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (8) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |

Anlage 2 – Massenberechnungen**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen****Erdgeschoss****Gewerbeeinheit 1**

Laden links	4,505 m	x	5,59 m	=	25,18 m ²	
-	0,55 m	x	2,10 m	x 0,5	=	0,58 m ²
-	0,40 m	x	2,00 m	=	0,80 m ²	
+	3,745 m	x	3,88 m	=	14,53 m ²	
-	0,56 m	x	1,23 m	=	0,69 m ²	= 37,65 m ²

Nutzfläche Gewerbeeinheit 1 gesamt **37,65 m²**

Gewerbeeinheit 2

Laden rechts	3,735 m	x	3,19 m	=	11,91 m ²	
+	0,53 m	x	2,125 m	x 0,5	=	0,56 m ²
+	1,07 m	x	0,53 m	=	0,57 m ²	
+	3,905 m	x	3,705 m	=	14,47 m ²	
-	0,77 m	x	1,27 m	=	0,98 m ²	
-	0,407 m	x	0,30 m	=	0,12 m ²	
+	3,465 m	x	3,55 m	=	12,30 m ²	= 38,71 m ²

Nutzfläche Gewerbeeinheit 2 gesamt **38,71 m²**

1. Obergeschoss**Wohnung links**

Diele	2,40 m	x	1,89 m	=	4,54 m ²	
-	1,25 m	x	0,25 m	=	0,31 m ²	
+	0,30 m	x	0,65 m	=	<u>0,20 m²</u>	= 4,42 m ²
Du/WC	1,95 m	x	1,90 m	=	3,71 m ²	
-	0,40 m	x	0,75 m	=	<u>0,30 m²</u>	= 3,41 m ²
Wohnküche	3,60 m	x	4,33 m	=	15,59 m ²	
-	0,52 m	x	0,72 m	=	0,37 m ²	
-	0,42 m	x	0,48 m	=	<u>0,20 m²</u>	= 15,01 m ²
Schlafen	3,64 m	x	4,31 m			= 15,69 m ²
Wohnen/ Essen	2,51 m	x	4,33 m	=	10,87 m ²	
-	0,47 m	x	0,45 m	=	0,21 m ²	
	3,48 m	x	4,31 m	=	15,00 m ²	
-	0,50 m	x	0,50 m	=	<u>0,25 m²</u>	= <u>25,41 m²</u>

Wohnfläche Wohnung links gesamt **63,93 m²**

Wohnung rechts

Diele	2,39 m	x	1,88 m	=	4,49 m ²	
-	1,25 m	x	0,25 m	=	0,31 m ²	
+	0,30 m	x	0,65 m	=	<u>0,20 m²</u>	= 4,38 m ²
Du/WC	1,85 m	x	1,83 m	=	3,39 m ²	
-	0,40 m	x	0,75 m	=	<u>0,30 m²</u>	= 3,09 m ²
Wohnen/ Schlafen	3,53 m	x	4,31 m			= <u>15,21 m²</u>

Wohnfläche Wohnung rechts gesamt **22,68 m²**

2. Obergeschoss**Wohnung links**

Diele	2,40 m	x	1,89 m	=	4,54 m ²	
	- 1,25 m	x	0,25 m	=	0,31 m ²	
	+ 0,30 m	x	0,65 m	=	<u>0,20 m²</u>	= 4,42 m ²
Bad	1,95 m	x	1,90 m	=	3,71 m ²	
	- 0,40 m	x	0,75 m	=	<u>0,30 m²</u>	= 3,41 m ²
Wohnküche	3,60 m	x	4,33 m	=	15,59 m ²	
	- 0,52 m	x	0,72 m	=	0,37 m ²	
	- 0,42 m	x	0,48 m	=	<u>0,20 m²</u>	= 15,01 m ²
Schlafen 1	3,64 m	x	4,31 m			= 15,69 m ²
Schlafen 2	2,51 m	x	4,33 m	=	10,87 m ²	
	- 0,47 m	x	0,45 m	=	<u>0,21 m²</u>	= 10,66 m ²

Wohnfläche Wohnung links gesamt **49,18 m²**

Wohnung rechts

Diele	2,39 m	x	1,88 m	=	4,49 m ²	
	- 1,25 m	x	0,25 m	=	0,31 m ²	
	+ 0,30 m	x	0,65 m	=	<u>0,20 m²</u>	= 4,38 m ²
Du/WC	1,85 m	x	1,83 m	=	3,39 m ²	
	- 0,40 m	x	0,75 m	=	<u>0,30 m²</u>	= 3,09 m ²
Wohnküche	3,48 m	x	4,31 m	=	15,00 m ²	
	- 0,50 m	x	0,50 m	=	<u>0,25 m²</u>	= 14,75 m ²
Schlafen	3,53 m	x	4,31 m			= <u>15,21 m²</u>

Wohnfläche Wohnung rechts gesamt **37,42 m²**

3. Obergeschoss

Wohnung links

$$\begin{array}{llllll} \text{Diele} & 2,40 \text{ m} & \times & 1,89 \text{ m} & = & 4,54 \text{ m}^2 \\ & - 1,25 \text{ m} & \times & 0,25 \text{ m} & = & 0,31 \text{ m}^2 \\ & + 0,30 \text{ m} & \times & 0,65 \text{ m} & = & \underline{0,20 \text{ m}^2} = 4,42 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{llllll} \text{Bad} & 1,95 \text{ m} & \times & 1,90 \text{ m} & = & 3,71 \text{ m}^2 \\ & - 0,40 \text{ m} & \times & 0,75 \text{ m} & = & \underline{0,30 \text{ m}^2} = 3,41 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{llllll} \text{Wohnküche} & 3,60 \text{ m} & \times & 4,33 \text{ m} & = & 15,59 \text{ m}^2 \\ & - 0,52 \text{ m} & \times & 0,72 \text{ m} & = & 0,37 \text{ m}^2 \\ & - 0,42 \text{ m} & \times & 0,48 \text{ m} & = & \underline{0,20 \text{ m}^2} = 15,01 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Schlafen 1} \quad 3,64 \text{ m} \quad \times \quad 4,31 \text{ m} \quad = \quad 15,69 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{llllll} \text{Schlafen 2} & 2,51 \text{ m} & \times & 4,33 \text{ m} & = & 10,87 \text{ m}^2 \\ & - 0,47 \text{ m} & \times & 0,45 \text{ m} & = & \underline{0,21 \text{ m}^2} = \underline{10,66 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\text{Wohnfläche Wohnung links gesamt} \quad \underline{\underline{49,18 \text{ m}^2}}$$

Wohnung rechts

$$\begin{array}{llllll} \text{Diele} & 2,39 \text{ m} & \times & 1,88 \text{ m} & = & 4,49 \text{ m}^2 \\ & - 1,25 \text{ m} & \times & 0,25 \text{ m} & = & 0,31 \text{ m}^2 \\ & + 0,30 \text{ m} & \times & 0,65 \text{ m} & = & \underline{0,20 \text{ m}^2} = 4,38 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{llllll} \text{Bad} & 1,85 \text{ m} & \times & 1,83 \text{ m} & = & 3,39 \text{ m}^2 \\ & - 0,40 \text{ m} & \times & 0,75 \text{ m} & = & \underline{0,30 \text{ m}^2} = 3,09 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{llllll} \text{Wohnküche} & 3,48 \text{ m} & \times & 4,31 \text{ m} & = & 15,00 \text{ m}^2 \\ & - 0,50 \text{ m} & \times & 0,50 \text{ m} & = & \underline{0,25 \text{ m}^2} = 14,75 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Schlafen} \quad 3,53 \text{ m} \quad \times \quad 4,31 \text{ m} \quad = \quad \underline{15,21 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnfläche Wohnung rechts gesamt} \quad \underline{\underline{37,42 \text{ m}^2}}$$

Dachgeschoss**Wohnung**

Flur	2,41 m	x	1,88 m	=	4,53 m ²
Abst	1,65 m	x	1,89 m	=	3,12 m ²
Schlafen	3,60 m	x	3,19 m	=	11,48 m ²
	+ 1,07 m	x	0,65 m	=	0,70 m ²
	- 2,53 m	x	0,30 m	=	0,76 m ²
	- 2,53 m	x	1,05 m	x 0,5 =	<u>1,33 m²</u> = 10,09 m ²
Arbeiten	3,63 m	x	3,41 m	=	12,38 m ²
	+ 1,07 m	x	0,45 m	=	0,48 m ²
	- 2,56 m	x	0,20 m	=	0,51 m ²
	- 2,56 m	x	0,80 m	x 0,5 =	<u>1,02 m²</u> = 11,32 m ²
Wohnen/Essen	6,24 m	x	3,41 m	=	21,28 m ²
	+ 1,50 m	x	3,12 m	=	4,68 m ²
	+ 1,30 m	x	1,94 m	=	2,52 m ²
	+ 1,07 m	x	0,45 m	=	0,48 m ²
	- 0,75 m	x	1,30 m	=	0,98 m ²
	- 5,17 m	x	0,20 m	=	1,03 m ²
	- 5,17 m	x	0,80 m	x 0,5 =	<u>2,07 m²</u> = 24,88 m ²
Du/WC	1,47 m	x	2,78 m	=	4,09 m ²
Küche	3,56 m	x	3,19 m	=	11,36 m ²
	- 3,56 m	x	0,30 m	=	1,07 m ²
	- 3,56 m	x	1,05 m	x 0,5 =	<u>1,87 m²</u> = <u>8,42 m²</u>
Wohnfläche gesamt					<u><u>66,46 m²</u></u>

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

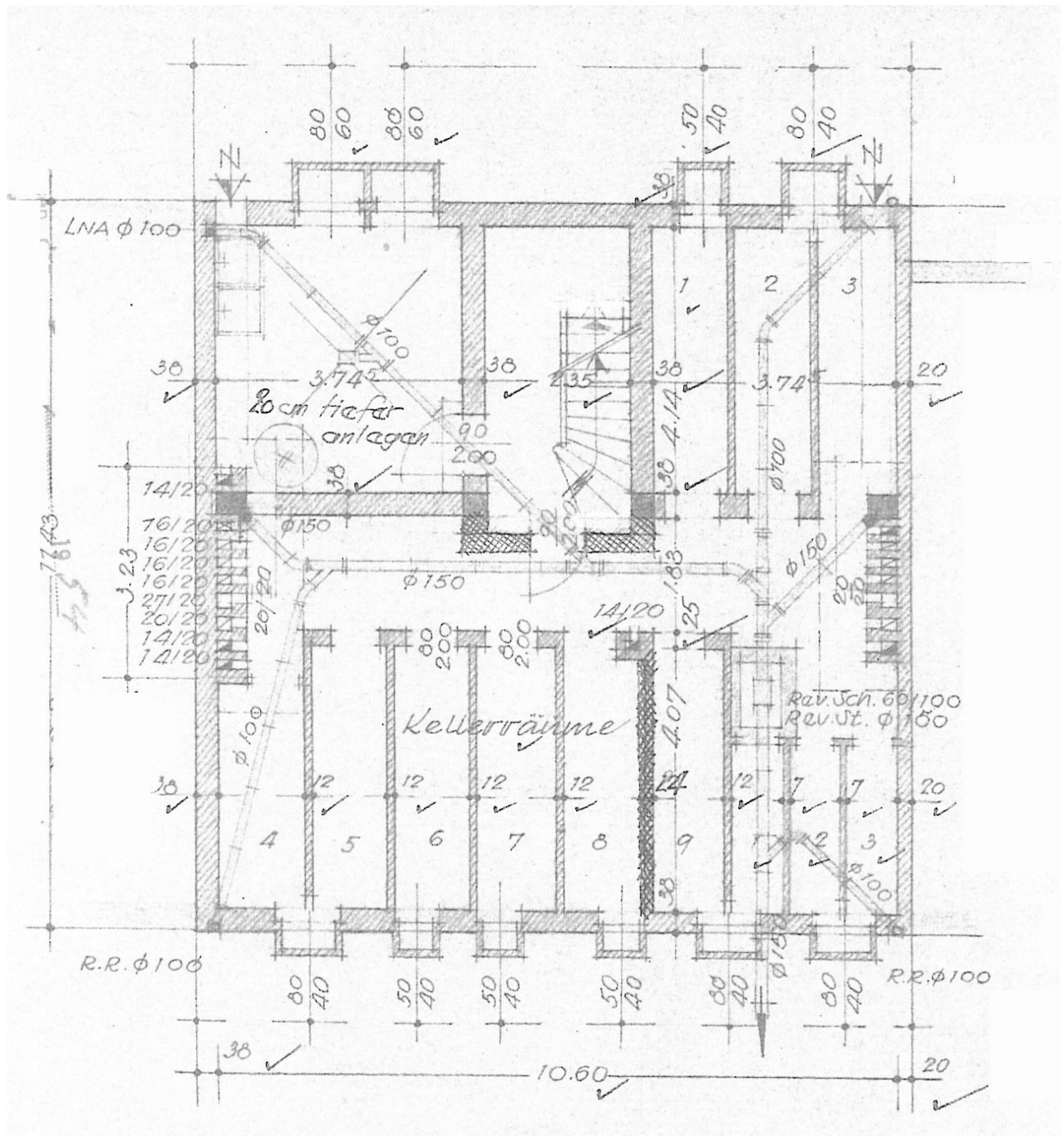
		Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	Gewerbereinheit 1		37,65 m²
	Gewerbereinheit 2		38,71 m²
1. Obergeschoss	Wohnung links	63,93 m²	
	Wohnung rechts	22,68 m	
2. Obergeschoss	Wohnung links	49,18 m²	
	Wohnung rechts	37,42 m²	
3. Obergeschoss	Wohnung links	49,18 m²	
	Wohnung rechts	37,42 m²	
Dachgeschoss	Wohnung	<u>66,46 m²</u>	<u> </u>
Wohn- und Nutzflächen gesamt		326,27 m²	76,36 m² = <u>402,63 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	11,18 m x 11,43 m = 127,79 m²
Erdgeschoss	11,18 m x 11,43 m = 127,79 m²
1. Obergeschoss	11,18 m x 11,43 m = 127,79 m²
2. Obergeschoss	11,18 m x 11,43 m = 127,79 m²
3. Obergeschoss	11,18 m x 11,43 m = 127,79 m²
Dachgeschoss	11,18 m x 11,43 m = <u>127,79 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt	<u>766,72 m²</u>

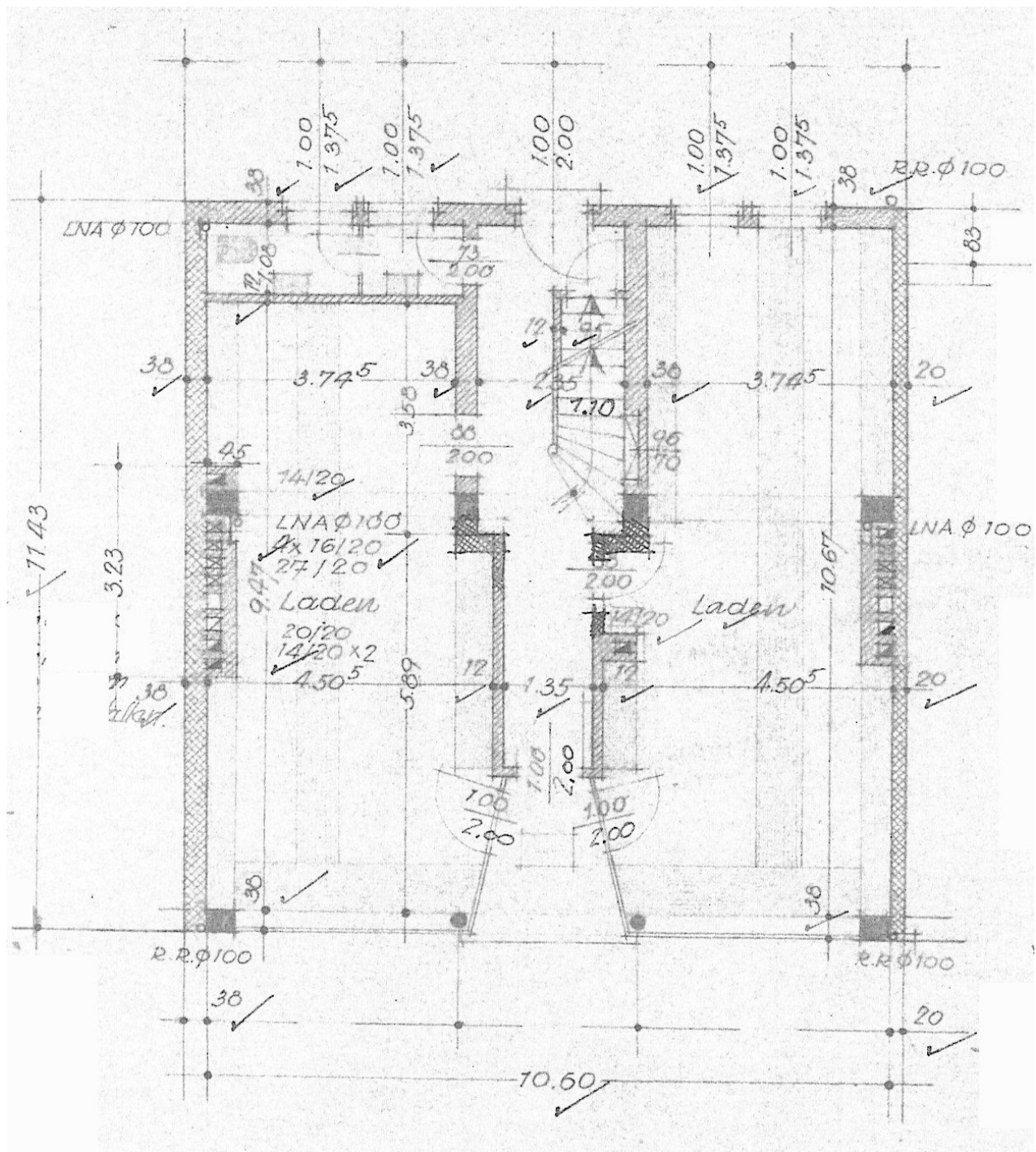
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



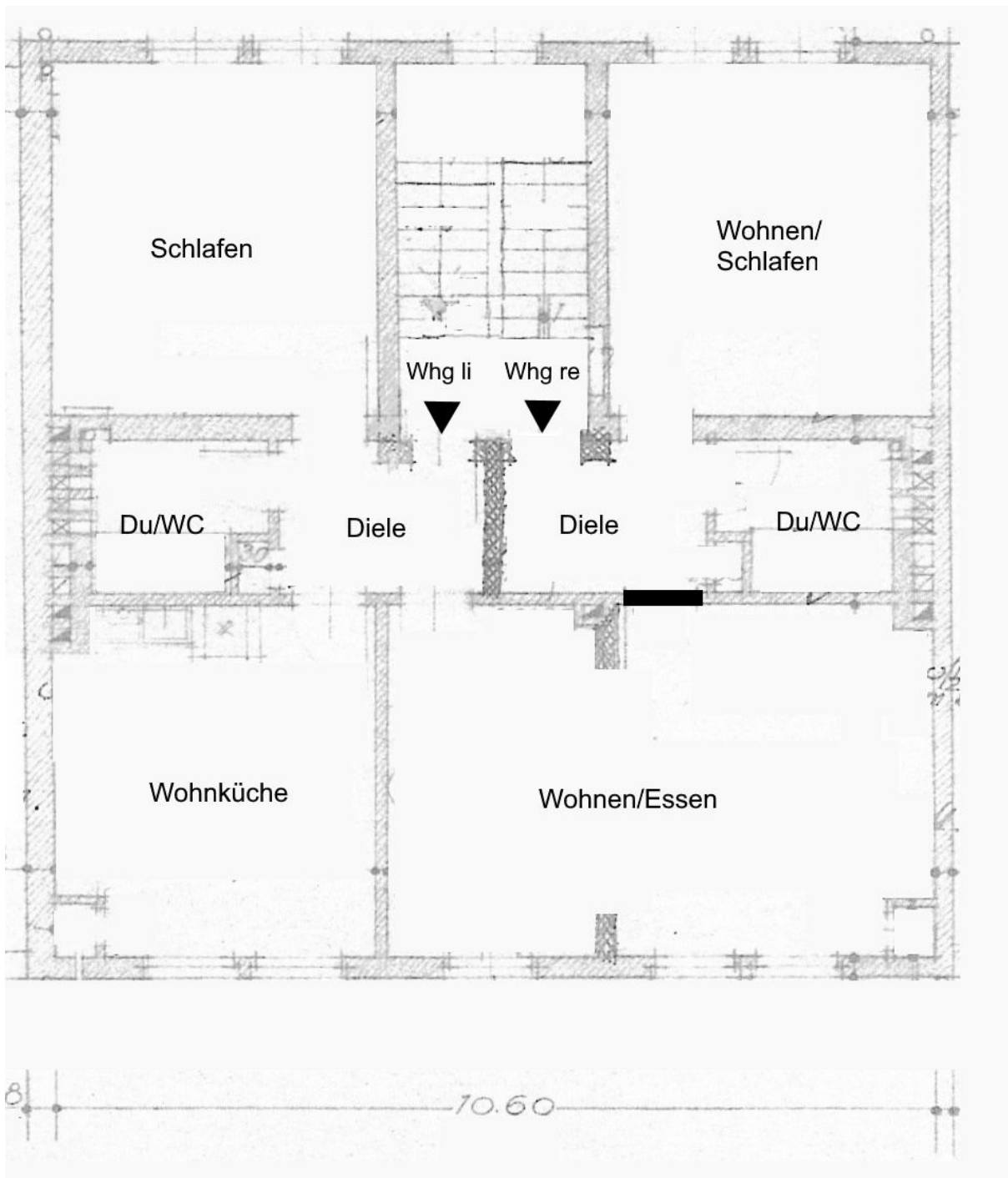
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



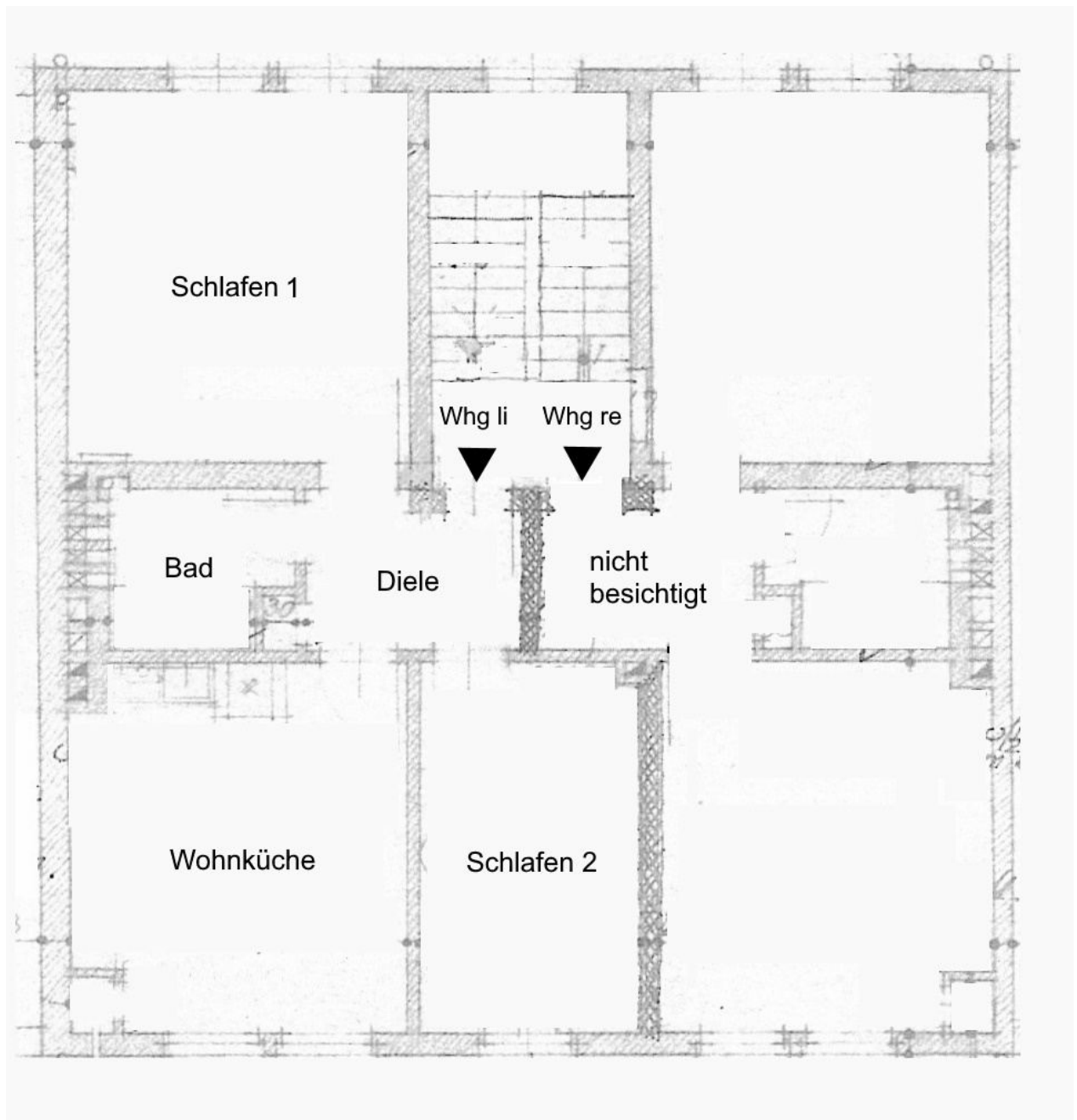
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss



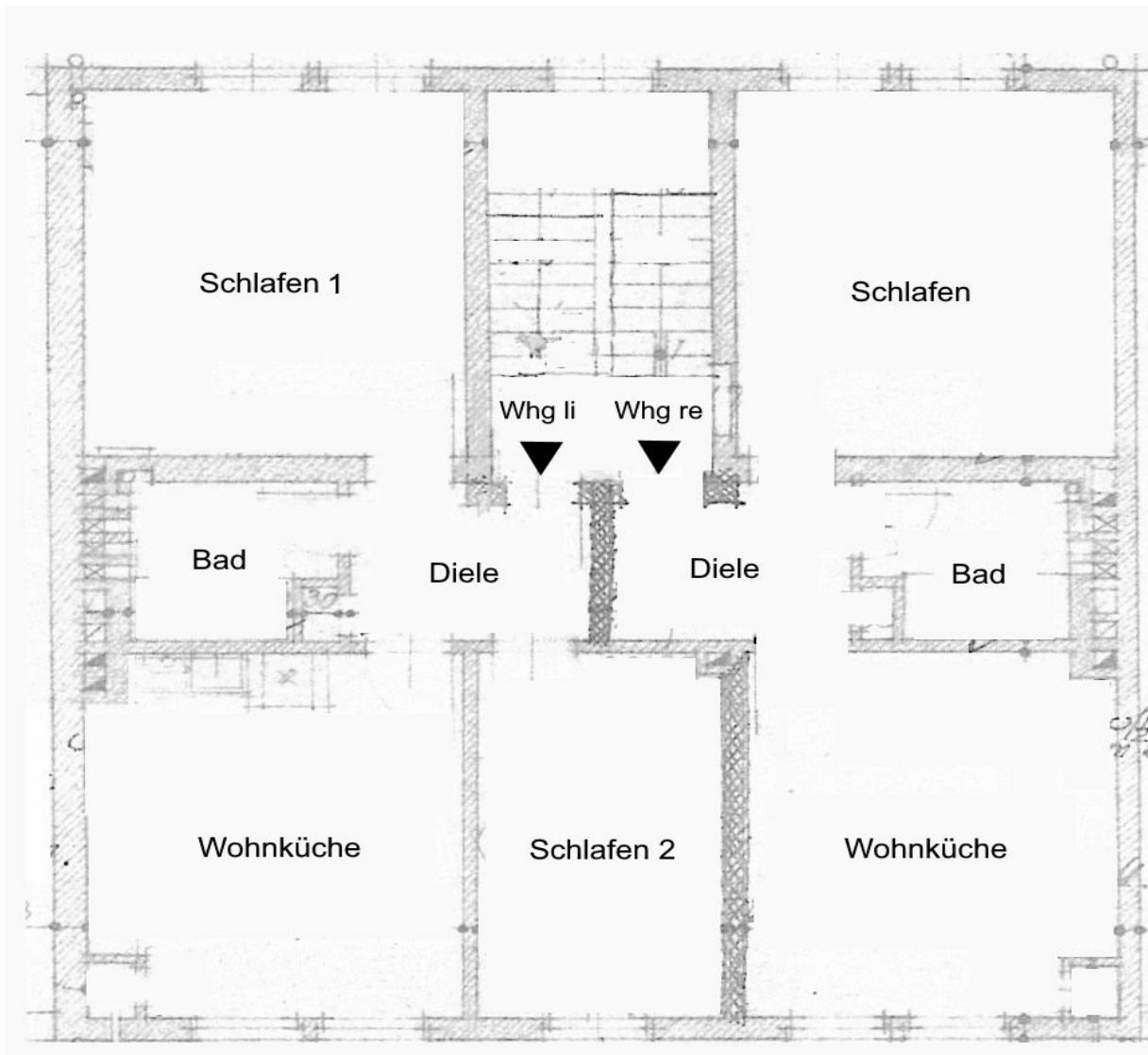
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



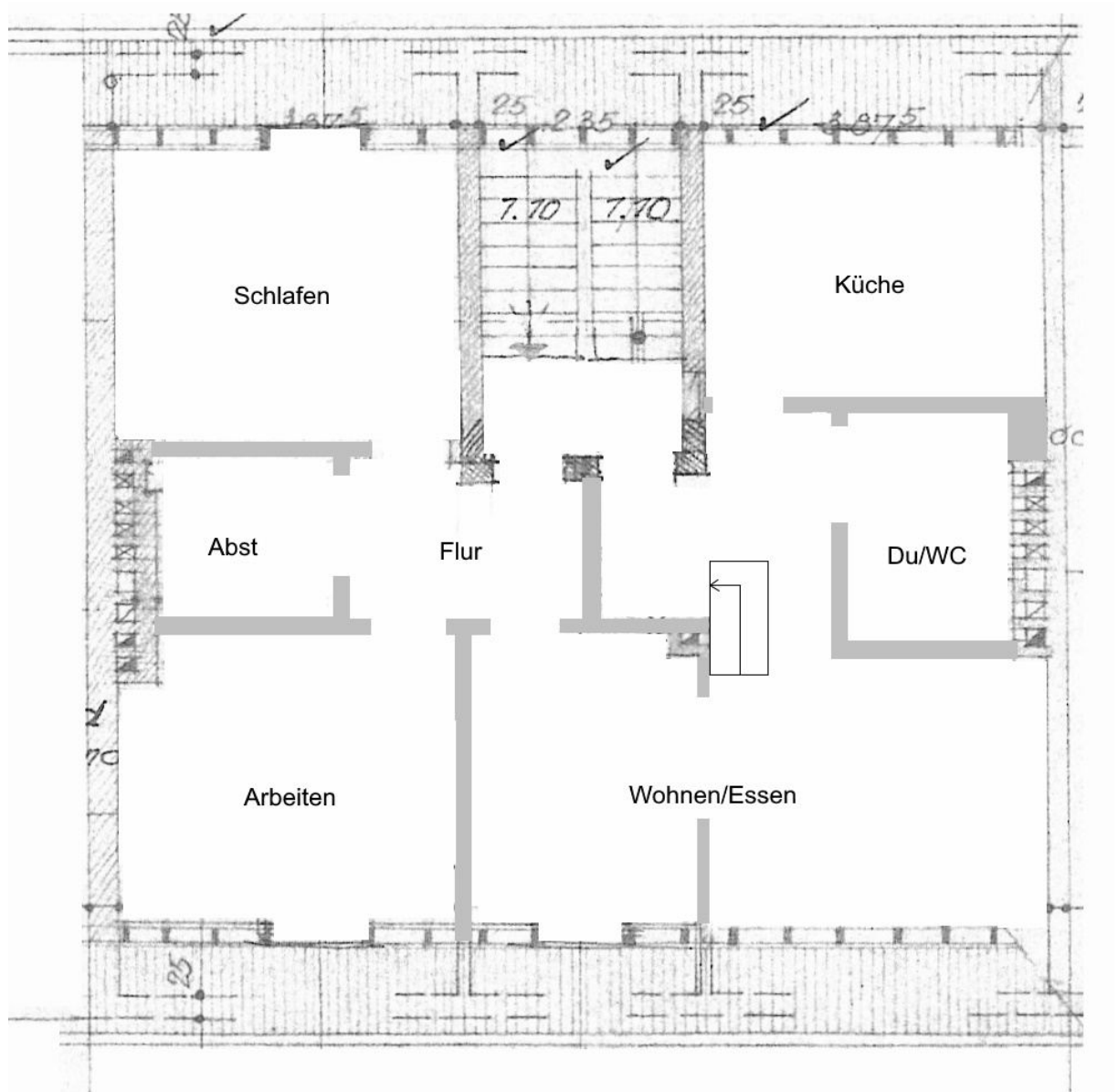
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 3. Obergeschoss



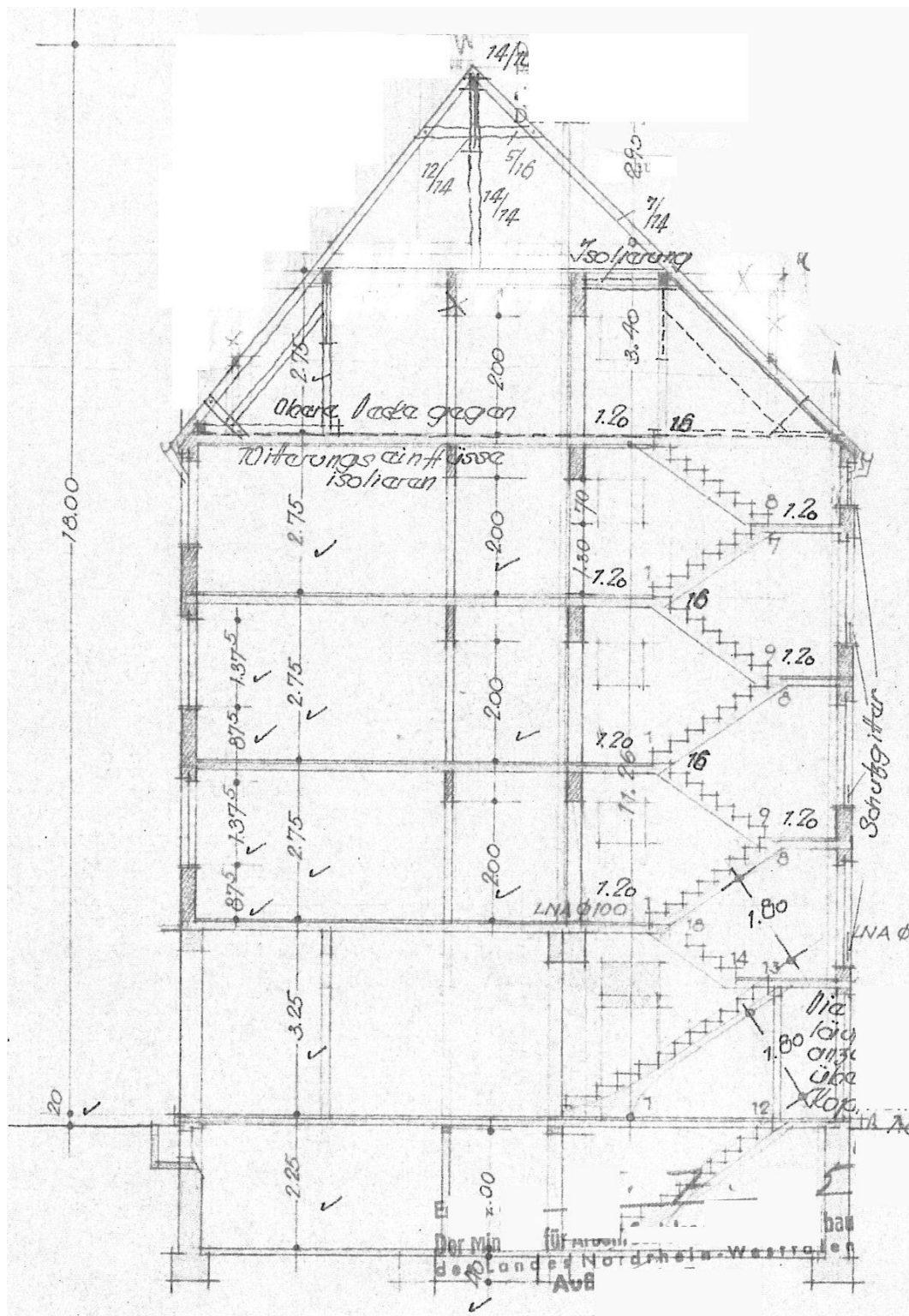
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



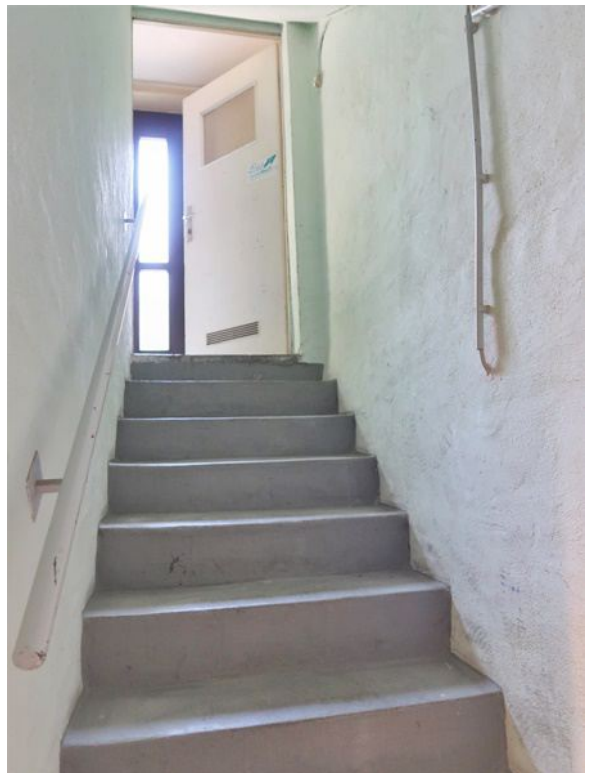
Ansicht Rückfront



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Flur



Gasheizkessel



Kellerraum



Kellerraum



Ladenfläche Erdgeschoss rechts: Verkaufsraum



Elektronterverteilung



Nebenraum



Ladenfläche Erdgeschoss links: Verkaufsraum



Nebenraum



Provisorische Trennwand zwischen Verkaufsraum und Nebenraum



WC-Raum mit Zugang vom Treppenhaus, zur gemeinsamen Nutzung für die beiden Ladenflächen



Treppenhaus 1. Obergeschoss



1. Obergeschoss Wohnung links: Diele mit Wohnungseingangstür und Tür zum Schlafzimmer



Schlafraum



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohnung 1. Obergeschoss rechts: Diele mit Wohnungseingangstür



Elektrounterverteilung



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Diele mit Zugangstür zum Bad, links die Tür zum Wohn-/Schlafraum



Küchenzeile im Wohn-/Schlafraum: Zubehör



Treppenhaus 2. Obergeschoss



Wohnung 3. Obergeschoss rechts: Schlafraum



Elektrounterverteilung



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Wohnküche



Küchenzeile: Zubehör



Wohnung 3. Obergeschoss links: Diele mit Wohnungseingangstür und Türen zur Wohnküche und zum Schlafraum 2



Schlafraum 2



Schlafraum 1



Bad



Wohnküche



Treppenhaus Dachgeschoss



Wohnung Dachgeschoss: Küche



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Elektrounterverteilung