



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuburger-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

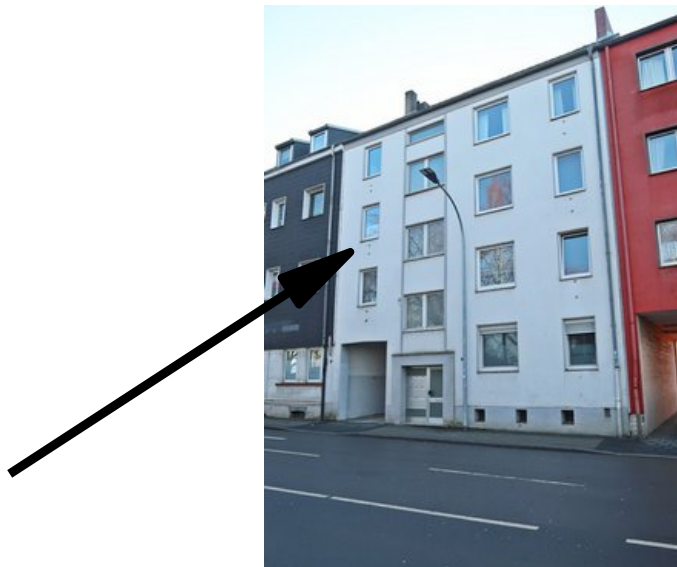
Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

18.03.2026

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 10.643/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Weitmar, Flur 4,
Flurstück 144, Gebäude- und Freifläche, Schützenstraße 21 in 44795 Bochum,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst
einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet



Geschäftsnummer:	48 K 43/25
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	56.000,00 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
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. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	27
9. 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 27.10.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Bochum-Weitmar mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Weitmar Blatt 7510

10.643/100.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Weitmar, Flur 4, Flurstück 144,
Gebäude- und Freifläche, Schützenstraße 21,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.Obergeschoss links nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.02.2026, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

Gemäß Grundbuch:

10.643/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Weitmar, Flur 4, Flurstück 144,
Gebäude- und Freifläche, Schützenstraße 21

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Grundstücksfläche: 447 m² Bodenwert anteilig: 16.000,00 €

Stellplatz/Garage: ./.

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	47 m ²	345,45 €	220,00 €

Baujahr: ca. 1954 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,5 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 440,00 €
Instandhaltung: rd. 680,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 80,00 €

Jahresrohertrag: rd. 4.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 2.900,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: rd. 62.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: rd. 56.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderertrag -2.800,00 €

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1 – Mitbenutzungsrecht Gebäudedurchfahrt -50,00 €

Verkehrswert: 56.000,00 € Wertermittlungstichtag: 04.02.2026

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht Bochum 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 03.11.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.11.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 04.11.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
03.11.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Weitmar Blatt 7510
vom 18.08.2025

Teilungserklärung vom 30.01.1992

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 01.12.2025

Ortsbesichtigung: 04.02.2026

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Weitmar.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bochum ca. 376.000 Einwohner
---------------------------	---------------------------------------

Lage:	Stadtteil Weitmar, südwestlich des Stadtzentrums von Bochum. Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 3,5 km entfernt. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 ist ca. 1,0 km entfernt. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof Bochum-Ehrenfeld mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist ca. 2,0 km entfernt.
-------	---

Wohn- und Geschäftslage:	Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend geprägt von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.
-----------------------------	--

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Weitmar
Flur 4
Flurstück 144

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig

Grundstücksfläche: 447 m²

Topografie: Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Schützenstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge für das Grundstück Schützenstraße 21 nicht mehr erhoben. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbau-liche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom, Gas
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Schützenstraße 21 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet. Allerdings ist in der Luftbildauswertung der Stadt Bochum im Bereich des Grundstücks ein verfüllter Bombentrichter verzeichnet, der erfahrungsgemäß mit unklassifizierten Materialien aufgefüllt wurde. Ebenfalls ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung auf den aktuellen Luftbildauswertungen zu erkennen, es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sind, vgl. dazu auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über zwei Bergwerksfeldern. Im Bereich des Grundstücks kann sich demnach eine verlassene Tagesöffnung des Bergbaus befinden, vgl. auch Anlage 4. Die Einwirkung eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen, mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Die dem sogenannten alt- und widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden im tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen. Aufgrund der hier bestehenden Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat, zu weiteren Ausführungen vgl. Anlage 4. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum
Wohnungsgrundbuch von Weitmar Blatt 7510

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II: Lfd. Nr. 1 Dem Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Nr. 302/64 von Weitmar steht das Recht auf Mitbenutzung der auf der dienenden Parzelle vorhandenen Gebäudedurchfahrt zu.
---	--

Baulasten:	Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum ist das Grundstück Schützenstraße 21 nicht mit Baulasten belastet.
------------	--

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
----------------	------------------------------

Grundstücksqualität:	Baureif
----------------------	---------

Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Grundstück Schützenstraße 21 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.
------------------------------------	--

Bauordnungsrecht- liche Beurteilung:	Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum beantragt, die Bauakte lag in digitaler Form vor. Demnach wurden die folgenden Baugenehmigungen erteilt: 1949 Neubau eines Wohnhauses als Behelfsbau 1954 Aufbau eines Wohnhauses, Gebrauchsabnahme 1970 Errichtung einer Fertiggarage 1971 Errichtung einer Fertiggarage 1992 Bescheinigung der Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungseigentum, Umbau Dachboden in eine Wohnung 1996 Errichtung einer Pkw-Doppelgarage 1997 Errichtung von 2 Doppelcarports, in der Örtlichkeit nicht vorhanden
---	--

Teilungserklärung:	Gemäß Teilungserklärung sind in dem Mehrfamilienhaus Schützenstraße 21 6 Wohnungen und 1 Teileigentum im Dachgeschoss vorhanden, auf dem Grundstück befinden sich zudem 2 Garagen als Teileigentum sowie 4 Stellplätze als Sondernutzungsrechte.
--------------------	--

	Gemäß Teilungserklärung gehören zum Sondereigentum 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 Wasserleitung vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung ab Zähler im Treppenhaus sowie Türöffner-, Klingel- und Antennenanlagen von der Hauptleitung an,
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- die zu den Wohnungen gehörenden Balkone.

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer instand zu halten und instand zu setzen, ebenso die darunterliegenden konstruktiven Teile, insbesondere auch die zur Abdichtung dienenden Teile.

Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung bestimmt sich nach ihren Miteigentumsanteilen.

Auf der Hofffläche sind zusätzlich zu den beiden Garagen, Teileigentum, vier Stellplätze vorhanden, Sondernutzungsrechte, zu der hier zu bewertenden Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht an einem dieser Stellplätze nicht zugehörig.

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 im 2. Obergeschoss links eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und einem Teileigentum im Dachgeschoss. Auf der zugehörigen rückseitigen Grundstücksfläche befinden sich zudem zwei Garagen als Teileigentum und 4 Stellplätze als Sondernutzungsrechte.

Art des Gebäudes:	4-geschossiges Mehrfamilienhaus Ausgebautes Dachgeschoss Satteldach Unterkellert
-------------------	---

Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	6 Wohnungen 1 Teileigentumseinheit im Dachgeschoss 2 Garagen als Teileigentum 4 Stellplätze als Sondernutzungsrechte
---	---

Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1954
----------	---

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag massiv, Verputz und Anstrich
-------------	---

Innenwände:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
-------------	---

Geschossdecken:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen zur Baugenehmigung massiv
-----------------	---

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen zur Baugenehmigung als Pfettendach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen

Treppenhaus:

Böden:	Hauseingangsbereich und Podestflächen mit Betonwerksteinplatten
Wände:	Verputz und Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, integrierte Briefkastenanlage, großflächige Füllungen aus Ornamentglas

Außenanlagen:

Hofzufahrt mit abgeriebener Betonoberfläche
Hoffläche überwiegend mit Betonsteinpflaster befestigt

5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die zu bewertende Wohnung, Nr. 4 des Aufteilungsplans, liegt im 2. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses und besteht aus Wohnraum, Schlafraum, Küche, Bad, Diele und Balkon.

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

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

Diele:	3,50 m ²	innenliegend
Bad:	3,00 m ²	innenliegend
Küche:	10,00 m ²	Straßenseite/Norden
Wohnen:	14,00 m ²	Hofseite/Süden
Schlafen:	14,50 m ²	Hofseite/Süden
Balkon (Grundfläche):	4,00 m ²	Hofseite/Süden

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 47 m².

Der Grundrisszuschnitt ist einfach.

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Böden:	Küche, Diele und Bad mit Fliesenbelag, Wohnraum mit Textilbelag, Schlafraum mit Laminatbelag
Wände:	Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden, Diele und Wohnraum mit Strukturputz, ansonsten überwiegend verputzt und tapeziert
Decken:	Bad und Diele mit Paneelbekleidung und Einbauleuchten, Wohnraum mit Strukturputz und Zierbalken, übrige Deckenflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Türen:	Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen, zum Schlafraum 2-flügelige Lamellentür
Installationen:	
Heizung:	Über Gaszentralheizung, Standort des Gasheizkessels im Keller-geschoss Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
Elektro:	Einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung Gegensprechanlage
Sanitär:	Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken Warmwasseraufbereitung über gasbetriebenen Durchlauferhitzer mit Standort in der Küche

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.

Im Kellergeschoss sind im Sockelbereich einiger Wandflächen und im Bereich des Bodens Feuchteanzeichen vorhanden.

Im Bereich der Abfangung der Kelleraußentreppe sind ebenfalls Feuchteanzeichen mit Verfärbungen sowie Risssschäden vorhanden.

An den Untersichten der Balkone, hier insbesondere der Balkon im 3. Obergeschoss, sind Durchfeuchtungsschäden mit Abplatzungen vorhanden.

In der zu bewertenden Wohnung wurden folgende Erneuerungsarbeiten, soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar, durchgeführt:

- 2010 Gasbetriebener Warmwasser-Durchlauferhitzer Küche erneuert
- 2012 Fenster Küche erneuert, für die übrigen Fenster ist der Zeitpunkt der Erneuerung nicht bekannt

Die sonstige Ausstattung der Wohnung ist insgesamt einfach und nicht mehr zeitgemäß, teilweise auch überaltert.

Die Gasheiztherme für die zentrale Beheizung des Mehrfamilienhauses wurde bereits erneuert, das Baujahr ist nicht bekannt. Die sonstige Ausstattung des Gemeinschaftseigentums entspricht weitestgehend dem Baujahr.

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 Schützenstraße 21 liegt in einer Zone, für die zum 01.01.2026 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

340,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück Schützenstraße 21 stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des Bodenrichtwertes überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche 447 m²

Bodenrichtwert 340,00 €/m²

Bodenwert 151.980,00 € rd. **152.000,00 €**

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 152.000,00 €

Miteigentumsanteil 10.643 / 100.000

Bodenwert anteilig 16.177,36 € rd. **16.000,00 €**

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 01.01.2026 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.830,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist. Das typische Vergleichsobjekt ist wie folgt definiert:

Baujahr:	1965
Wohnfläche:	61 m ² bis 80 m ²
Gebäudestandard:	mittel
Modernisierungstyp:	baujahrestypisch, nicht modernisiert
Geschosslage:	1. Obergeschoss
Balkon:	vorhanden
Anzahl Wohnungen:	3 bis 6 Wohnungen
Mietsituation:	unvermietet.

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Lage

Das Mehrfamilienhaus Schützenstraße 21 liegt an einer Durchgangsstraße in der Nähe einer ampelgesteuerten Kreuzung mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen, zur Berücksichtigung wird deshalb eine Wertminderung in Höhe von 10 %, Umrechnungsfaktor 0,90 vorgenommen.

Baujahr – Gebäudealter

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude ca. 1954 errichtet, dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,97 angenommen.

Anzahl der Wohneinheiten

In dem Mehrfamilienhaus Schützenstraße 21 sind 6 Wohnungen und 1 Teileigentumseinheit vorhanden, dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,99 angenommen.

Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss, eine Anpassung ist nicht erforderlich, Umrechnungsfaktor 1,0.

Wohnfläche

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 47 m², gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungsfaktor von 0,95 angenommen.

Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben. Das Mehrfamilienhaus und die zu bewertende Wohnung verfügen über einen insgesamt einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard, dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,95 angenommen.

Modernisierungszustand

Das typische Vergleichsobjekt ist mit dem Modernisierungstyp baujahrestypisch, nicht modernisiert angegeben. In der zu bewertenden Wohnung wurden bisher lediglich einzelne Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt. Die Ausstattung ist überwiegend nicht mehr zeitgemäß, teilweise überaltert, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Balkon

Ein Balkon ist vorhanden, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Mietsituation

Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, dafür wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,92 angenommen.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd. 47 m ²
Immobilienrichtwert	1.830,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Lage	Lärmimmissionen	0,90
Baujahr	ca. 1954	0,97
Anzahl der Einheiten	7 Nutzungseinheiten	0,99
Geschosslage	2. Obergeschoss	1,00
Wohnfläche	rd. 47 m ²	0,95
Gebäudestandard	einfach bis mittel	0,95
Modernisierungstyp	nicht modernisiert	1,00
Balkon	vorhanden	1,00
Mietsituation	vermietet	0,92
		1.313,21 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert

61.721,07 € rd. **62.000,00 €**

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. Gemäß dem zur Ortsbesichtigung vorgelegten Mietvertrag besteht das Mietverhältnis seit dem 01.03.2011, es ist eine Nettokaltmiete in Höhe von 220,00 € vereinbart, das entspricht einer Miete von rd. 4,68 €/m² Wohnfläche.

Die tatsächlich vereinbarte Miete wird anhand des zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2025, ermittelt.

Demnach ist für Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1950 und 1964 und einer Wohnfläche von 35 m² bis 49 m² ein Mittelwert von 7,01 €/m² bei einer Spanne von 6,91 €/m² bis 7,10 €/m² ausgewiesen.

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

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,44 €/m² Wohnfläche angegeben.

Die Wohnung liegt an einer Durchgangsstraße, es bestehen Lärmimmissionen aus Kfz-Verkehr, die gemäß einer Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zu Umgebungslärm in NRW über 70 dB(A) betragen und damit deutlich über den Vorgaben für eine Wohnnutzung liegen. Zudem ist gemäß den vorangegangenen Ausführungen die Ausstattung der Wohnung einfach und teilweise überaltert. Die marktübliche Miete wird deshalb im unteren Bereich der ausgewiesenen Spanne mit 6,91 €/m² Wohnfläche angenommen, zzgl. eines Zuschlags für die Ausstattung mit Balkon mit 7,35 €/m² Wohnfläche, monatlich rd. 345,00 €.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 439,00 € jährlich angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 14,40 €/m² Wohnfläche jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

Alterswertminderung

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Mehrfamilienhaus Schützenstraße 21 ca. 1954 errichtet. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 20 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, differenziert nach vermieteten und unvermieteten Objekten sowie nach Wohnlagenklasse. Es handelt sich hier um die Wohnlageklasse 2, für die für vermietete Wohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % bei einer Spanne von 1,6 % bis 2,4 % ausgewiesen ist. Der Auswertung lagen 124 Kauffälle aus zwei Geschäftsjahren zugrunde. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 60 m², die durchschnittliche Miete 7,01 €/m² Wohnfläche und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 33 Jahre.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes und damit die Höhe des erzielbaren Kaufpreises bei vermieteten Eigentumswohnungen ist abhängig von der erzielbaren Rendite und damit von den besonderen Merkmalen.

Die Lage ist beeinträchtigt durch Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs.

Die Wohnung verfügt über eine einfache Grundrissgestaltung, es sind gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer vorhanden.

Das Bad verfügt nicht über ein Fenster.

Ein Balkon ist vorhanden.

Die Ausstattung ist insgesamt einfach und überwiegend nicht mehr zeitgemäß.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % angenommen.

Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohnung	47 m² x	7,35 €/m²	345,45 €	
			Jahresrohertrag		4.145,40 €
Verwaltungskosten		439,00 € per anno			
Instandhaltungsaufwand		676,80 € per anno			
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen			<u>-1.198,71 €</u>
Reinertrag					2.946,69 €
Verzinsung des Bodenwertes					
		Bodenwertanteil	16.000,00 €		
		Liegenschaftszinssatz	2,5%		<u>-400,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen					2.546,69 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz		2,5%			
und Restnutzungsdauer 20 Jahre		15,589			
Ertragswert der baulichen Anlagen					39.700,38 €
zzgl. Bodenwertanteil					<u>16.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			55.700,38 €	rd.	<u>56.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel/Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Die Ausstattung der Wohnung ist teilweise nicht mehr zeitgemäß, es besteht ein Modernisierungsbedarf. Dazu wurde bereits eine entsprechende Alterswertminderung, hier Restnutzungsdauer von 20 Jahren, angenommen. Eine zusätzliche Wertminderung erfolgt nicht.

Minderertrag

Für die Ertragswertermittlung wurde die Miete gemäß Mietspiegel angenommen, die tatsächlich vereinbarte Miete ist jedoch deutlich geringer. Die Differenz ist als Minderertrag bei der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen. Eine Mieterhöhung auf der gesetzlichen Grundlage um 20 % ist möglich, da die Mietpreisbremse für die Stadt Bochum nicht gilt. Für die Ermittlung des Minderertrages wird deshalb eine Mieterhöhung angenommen und der Minderertrag für einen Zeitraum von weiteren 3 Jahren angenommen:

Vereinbarte Nettokaltmiete	monatlich	220,00 €	
Mieterhöhung um 20 % auf		264,00 €	
Zu erzielende Mieteinnahme	monatlich	<u>345,00 €</u>	
Minderertrag	monatlich	81,00 €	
Minderertrag	per anno	972,00 €	
	Liegenschaftszinssatz	2,5%	
	Vervielfältiger	2,856	
Minderertrag für 3 Jahre		2.776,03 €	rd. <u><u>2.800,00 €</u></u>

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen des WEG-Verwalters waren für das Wirtschaftsjahr 01.07.2024 bis 30.06.2025 für die Wohnung rd. 2.200,00 € an Bewirtschaftungskosten angefallen, das entspricht rd. 183,00 € monatlich. Die Heizkosten sind darin enthalten, jedoch nicht die Kosten für die Warmwasseraufbereitung.

Ebenfalls nach Auskunft des WEG-Verwalters betrug die Erhaltungsrücklage zum 30.06.2025 für das Haus rd. 27.000,00 € und für die Heizung rd. 10.500,00 €.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.10.2025 ist die Instandsetzung der Balkone geplant, die jedoch aufgrund eines insolventen Miteigentümers und damit verbundene Außenstände derzeit nicht durchgeführt wird.

Ob eine Sonderumlage für die geplante Instandsetzung erhoben wird, war dem Protokoll der Eigentümerversammlung nicht zu entnehmen.

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. 62.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 56.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Über den ausgewiesenen Immobilienrichtwert wird insbesondere die Lage der Wohnung berücksichtigt, über den Ertragswert die erzielbare Miete, die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen erfolgt deshalb zu gleichen Anteilen.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Vergleichswert 62.000,00 € x 50% = 31.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 56.000,00 € x 50% = 28.000,00 €

Vorläufiger Verkehrswert 59.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Minderertrag -2.800,00 €

Verkehrswert 56.200,00 € rd. **56.000,00 €**

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 10.643/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 44795 Bochum, Schützenstraße 21,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Grundbuch:
Blatt 7510

Gemarkung:
Weitmar

Flur:
4

Flurstück:
144

wird zum Wertermittlungstichtag 04.02.2026 geschätzt auf rd.

56.000,00 €

in Worten: Sechsfünftausend 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, 18.03.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, die auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen sind:

Lfd. Nr. 1

Dem Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Nr. 302/64 von Weitmar steht das Recht auf Mitbenutzung der auf der dienenden Parzelle vorhandenen Gebäudedurchfahrt zu. Gemäß Eintragungsbewilligung vom 17.02.1904.

In der zum Mehrfamilienhaus Schützenstraße 21 zugehörigen Hofdurchfahrt befindet sich der Hauseingang des Hauses Schützenstraße 19, außerdem erfolgt über die Hofdurchfahrt die Zufahrt zur rückseitigen Grundstücksfläche der Liegenschaft Schützenstraße 19. Beides ist über die Grundbucheintragung gesichert. Nach sachverständiger Einschätzung ist mit der Eintragung und der zusätzlichen Nutzung der Hofdurchfahrt lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks verbunden.

Zur Berücksichtigung des Grundbucheintrags erfolgt deshalb anteilig
für die zu bewertende Wohnung eine pauschale Wertminderung in Höhe von

50,00 €.

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

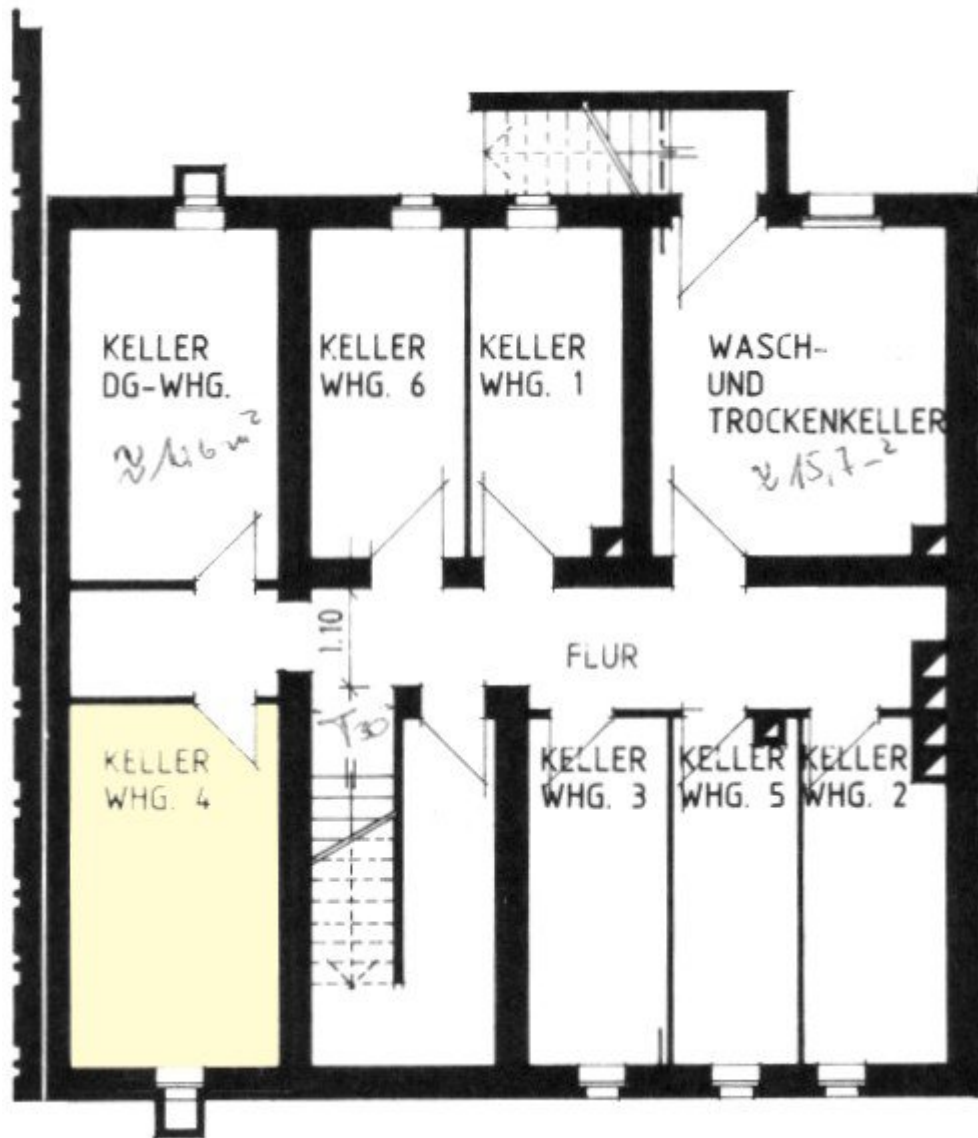
- | | |
|--------------------------------------|---|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015 |
| (4) Wohnflächenverordnung
(WoFIV) | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Fassung vom 25.11.2003, in Kraft getreten zum
01.01.2004 |
| (5) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnung**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 4**

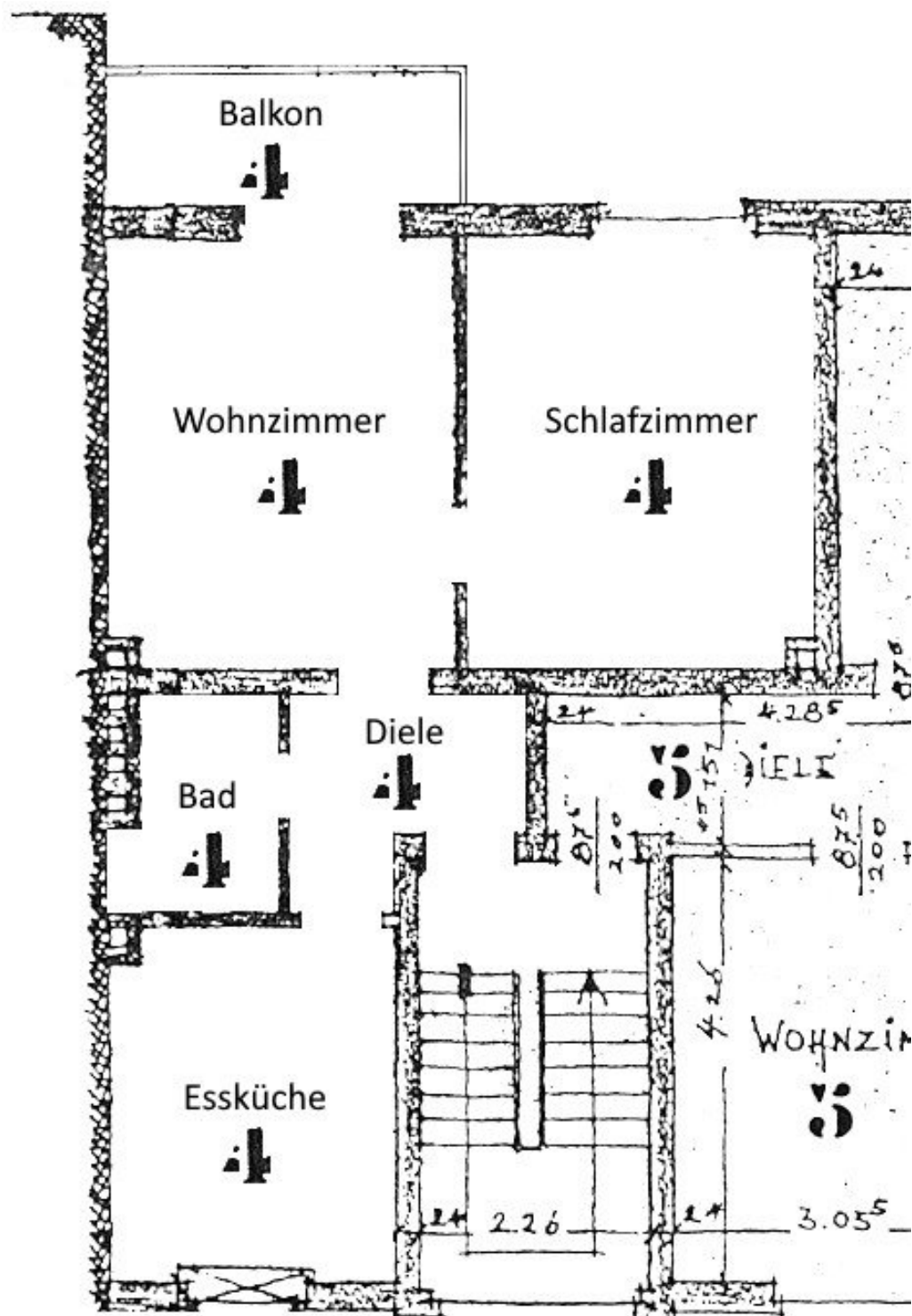
Diele	2,19 m	x	1,31 m	=	2,87 m ²	
	+	0,89 m	x	0,72 m	=	<u>0,64 m²</u> = 3,51 m ²
Bad	1,68 m	x	2,00 m	=	3,36 m ²	
	-	0,34 m	x	1,10 m	=	<u>0,37 m²</u> = 2,99 m ²
Küche	2,74 m	x	3,63 m	=	9,95 m ²	
	-	0,44 m	x	0,325 m	=	<u>0,14 m²</u> = 9,80 m ²
Wohnen	3,39 m	x	4,22 m	=	14,31 m ²	
	-	0,50 m	x	0,36 m	=	<u>0,18 m²</u> = 14,13 m ²
Schlafen	3,45 m	x	4,25 m			= 14,66 m ²
Balkon	3,40 m	x	1,21 m	x	0,5	= <u>2,06 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 4 gesamt						<u>47,14 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

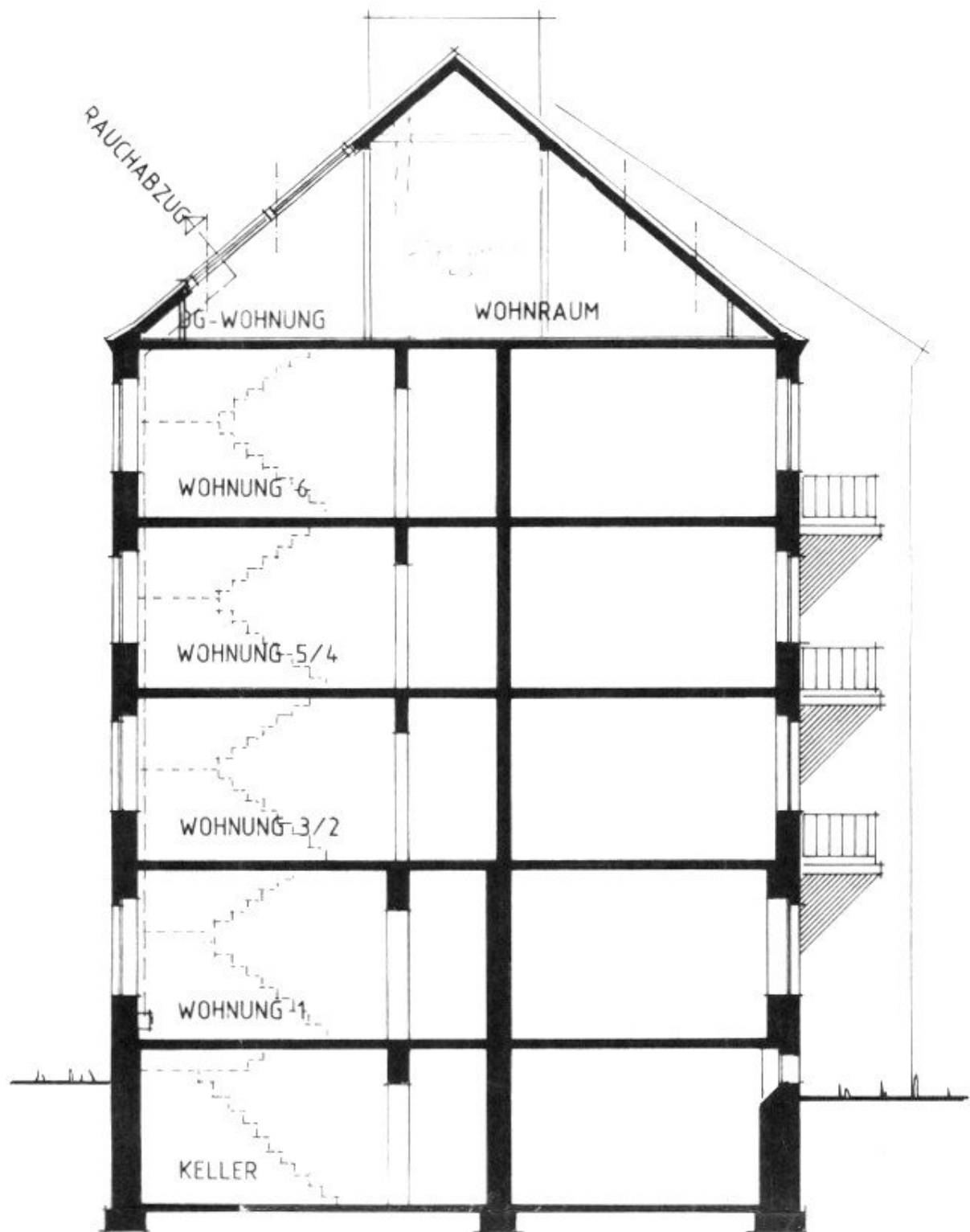
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Wohnung Nr. 4



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



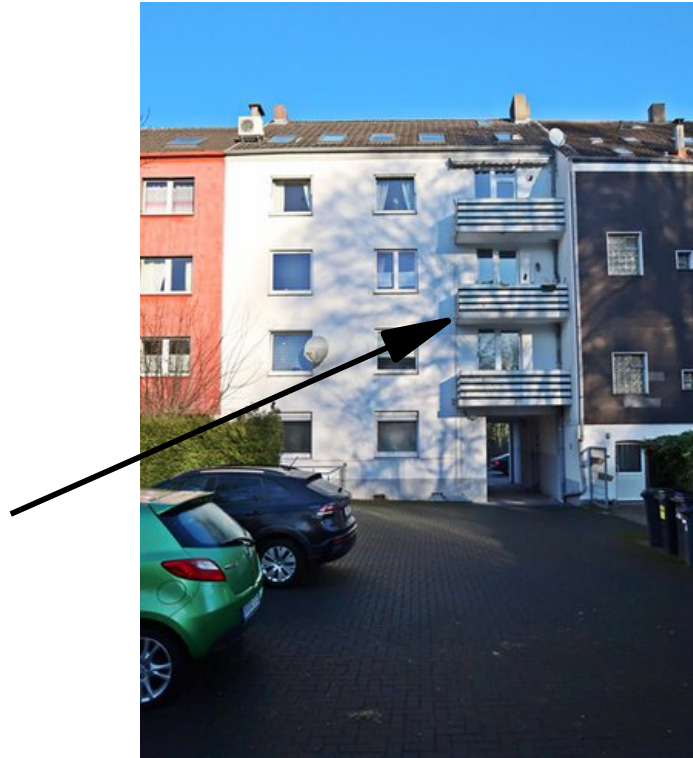
Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Die Wohnungsmieterin hat einer Veröffentlichung von Innenraumfotos nicht zugestimmt.



Ansicht von der Hofseite



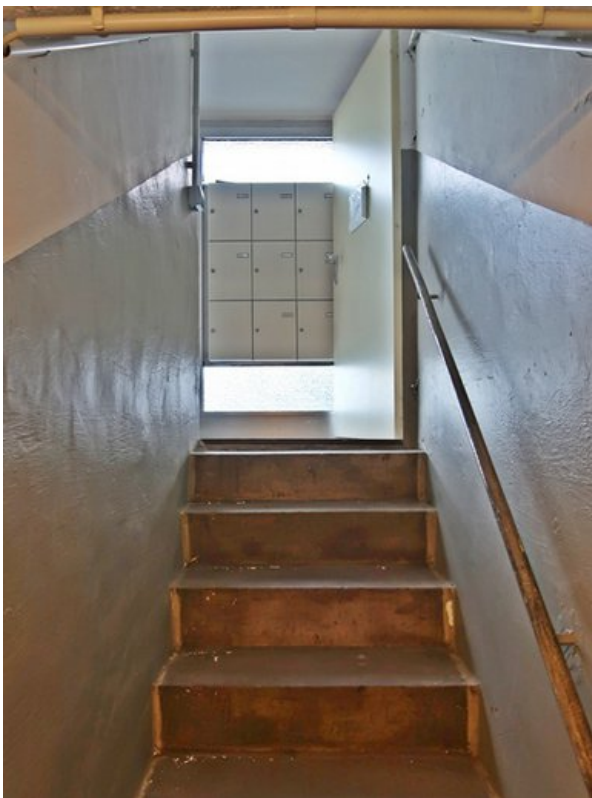
Hoffläche



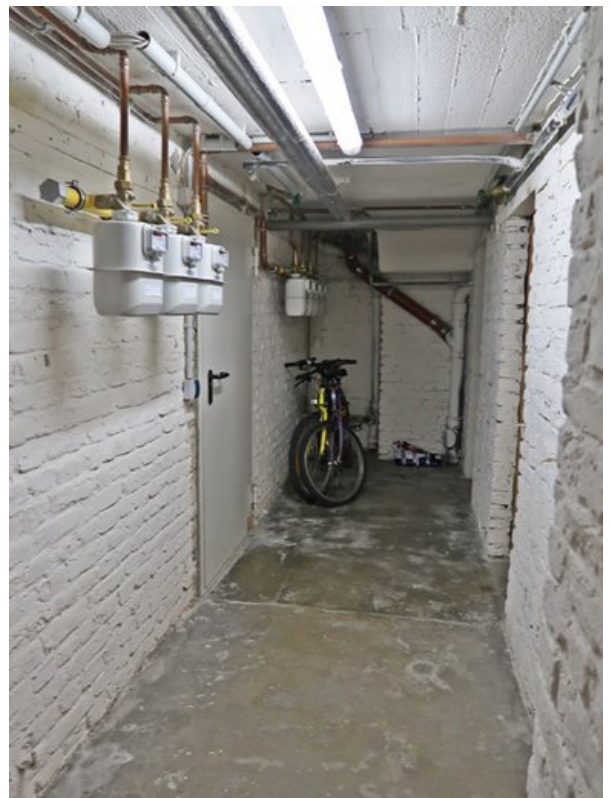
Hauseingangstür



Treppenhaus mit Hauseingangstür



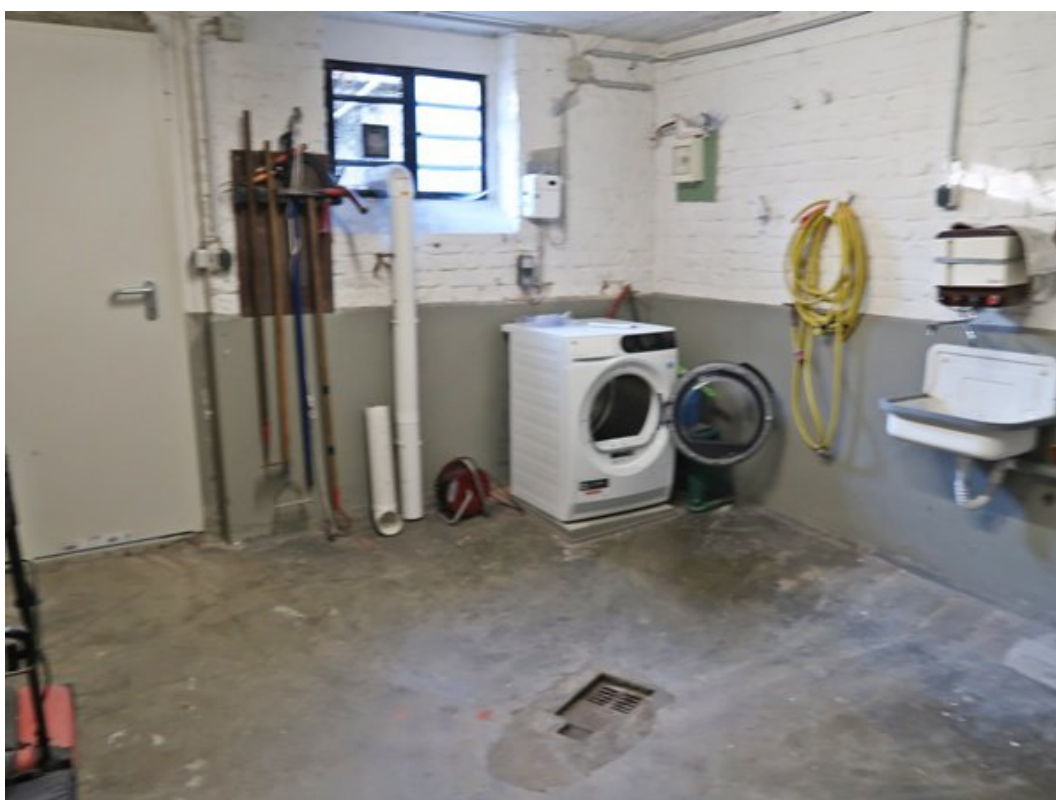
Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Flur



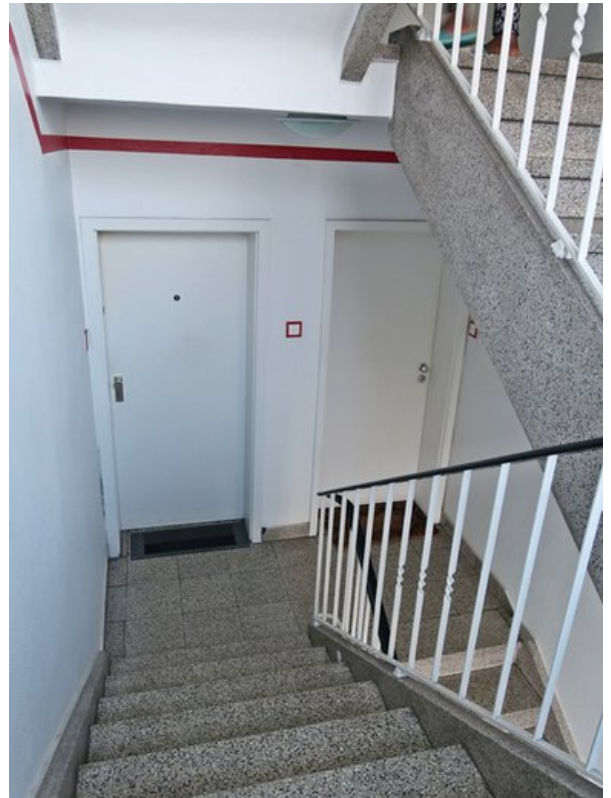
Heizungsanlage



Waschküche



Kelleraußentreppe



Treppenhaus