Gerda Christensen
Sachverständige für Immobilienbewertung

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
(gemäß ISO/IEC 17024)

Amtsgericht Bochum
Abteilung 48
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 25.09.2025
Az.: 48 K 14/25

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das Gewerbegrundstück
Werner Hellweg 415a, 44894 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werne	*3066*	*3*

Gemarkung	Flur	Flurstück
Werne	*7*	*281*



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Gewerbegrundstücks**
wurde zum Stichtag 20.08.2025 ermittelt mit rd.

323.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bochum einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
4.2	Hallengebäude	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten	16
4.2.3	Konstruktion und Ausbau	16
4.2.4	Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand der baulichen und sonstigen Anlage	18
4.3	Unterstellhalle für Fahrzeuge	19
4.4	Außenanlagen	19
4.5	Beurteilung des Gesamtobjekts	19
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**20**
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.2	Bodenwertermittlung	21
5.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	21
5.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
5.5	Ertragswertermittlung	23
5.5.1	Ertragswertberechnung	23
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
5.6	Sachwertermittlung	27
5.6.1	Sachwertberechnung	27
5.6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31

Internetversion

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 31
5.7.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....31
5.8 Verkehrswert.....32

Internetversion

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:
Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Gewerbegrundstück Werner Hellweg 415 a, 44894 Bochum
Wertermittlungsstichtag	20.08.2025
Ortstermin	20.08.2025
Grundbuch	Werne, Blatt 3066, lfd. Nr. 3
Katasterangaben	Gemarkung Werne, Flur 7, Flurstück 281
Grundstücksgröße	2.928 m²
Gebäudeart	Gewerbehalle mit Büro- und Sozialtrakt
Baujahr (gemäß Bauakte)	1991
ermittelte Nutzfläche	rd. 421 m²
ermittelter Bodenwert	rd. 161.040 €
ermittelter Ertragswert	rd. 323.000 €
ermittelter Sachwert	rd. 291.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 323.000 €
Wert pro m² Nutzfläche	rd. 767 €/m²
Rohertragsfaktor	11,25

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das Gewerbegrundstück
Werner Hellweg 415a, 44894 Bochum

wurde zum Stichtag 20.08.2025
ermittelt mit

323.000 €
in Worten: dreihundertdreiundzwanzigtausend Euro

Internetversion

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gewerblich genutztes Grundstück bebaut mit einem Hallengebäude, integriertem Büro- und Sozialtrakt sowie einem Unterstand für LKW (nicht genehmigte Nutzung und Anbau eines Unterstands für LKW)
Objektadresse:	Werner Hellweg 415 a, 44894 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Grundbuch von Werne • Blatt 3066 • lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses • Gemarkung Werne • Flur 7 • Flurstück 281 • Gebäude- und Freifläche • Werner Hellweg 415a • Grundstücksgröße: 2.928 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum Auftrag vom 02.06.2025 (Datum des Gerichtsbeschlusses)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungs-verfahren
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2025
Qualitätsstichtag[1]:	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	20.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Mitarbeiter des vermieteten Unternehmens, die Sachverständige nebst Mitarbeiter

[1] Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Internetversion

Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde der vordere Eingangsbereich in Teilbereichen, die obere Geschossebene mit Büro- und Sozialtrakt und ein Teil des hinteren Hallenbereichs sowie der Unterstand für Fahrzeuge besichtigt. Im Erdgeschoss waren einige Räume nicht zugänglich.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.03.2025 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft[2]: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1:1000 vom 14.04.2023 • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 19.04.2023 (aktualisiert zum Wertermittlungsstichtag) • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 17.04.2023 (aktualisiert zum Wertermittlungsstichtag) • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 17.04.2023 (aktualisiert zum Wertermittlungsstichtag) • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 20.04.2023 (aktualisiert zum Wertermittlungsstichtag) • bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Bochum • Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum Gewerbemietspiegel, Internetrecherchen zu Gewerbemieten) • sonstige behördliche Auskünfte • Auskünfte vom Sicherungsverwalter zum bestehenden Mietverhältnis vom 02.12.2024

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (fiktiv unbelasteter Verkehrswert).

[2] Die Auskünfte wurden bereits im Rahmen eines früheren Verfahrens eingeholt. Auftragsgemäß wurden die Auskünfte für die Aktualisierung dieser Wertermittlung wiederverwendet.

Internetversion

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 05.08.2025 über den Ortstermin am 20.08.2025 in Kenntnis gesetzt. Verfahrensbeteiligte waren zum Ortstermin nicht anwesend. Auf dem Grundstück wurden Betriebsmitarbeiter angetroffen. Eine Innenbesichtigung der Gewerbehalle wurde durch einen Betriebsmitarbeiter ermöglicht.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und den Feststellungen im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl[3]:	• Bochum, 375.204 Einwohner • kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg, gegliedert in 6 Stadtbezirke • eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet • Stadtbezirk Ost (53.648 Einwohner) • Ortsteil: Werne (15.345 Einwohner)
Stadtinformationen:	Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutsch-

[3] Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

Internetversion

lands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,3 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (8,0 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich[4].

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen[5]. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung[6]. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

<u>nächstgelegene größere und angrenzende Städte[7]:</u>
Dortmund……..ca. 15 km entfernt
Essen……ca. 25 km entfernt
Gelsenkirchen…...ca. 22 km entfernt
Herne……...ca. 11 km entfernt

<u>Flughäfen:</u>
Dortmund……ca. 24 km entfernt
Düsseldorf……..…ca. 50 km entfernt

<u>Autobahnzufahrten:</u>
A 40 – Anschlussstelle Bochum-Werne in ca. 2 km Entfernung

<u>Bundesstraßen:</u>
226, 235

<u>Bahnhof:</u>
Hauptbahnhof Bochum……..ca. 7 km entfernt

Internetversion

[4] Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 08/2025
[5] Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung
[6] Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030
[7] Entfernungen bis zum Stadtzentrum

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im östlich gelegenen Stadtteil Bochum-Werne in einem Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum Ruhrpark, ca. 7 km vom Bochumer Zentrum entfernt. Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in der mittelbaren Umgebung vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die ca. 2 km entfernten Autobahnanschlussstellen der Autobahnen A 40 und A 43 erreichbar.

Die Standortqualität des Bewertungsobjekts ist als einfache Gewerbelage einzustufen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen mit Hallen- und Betriebsgebäuden geprägt. Neben kleinen und mittelständigen Betrieben sind größere Gewerbebetriebe ansässig. Die Umgebungsbebauung entspricht den Merkmalen eines Gewerbegebietes (GE).

Beeinträchtigungen:

Gemäß Auszug aus der Lärmschutzkarte NRW besteht für das Bewertungsgrundstück eine Lärmbelastung durch Straßenverkehr von > 60 L_{den}/ dB(A) <= 64 L_{den}/dB(A)[8]. Die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete liegen tagsüber bei 65 dB(A) und nachts bei 50 dB(A)/Nacht.





[8] vgl. www.umgebungslärm.nrw.de

Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	• Straßenfront: ca. 40 m • mittlere Tiefe: ca. 75 m • Flurstück 281 – Grundstücksgröße: 2.928 m² • regelmäßiger Grundstückszuschnitt

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• fertige Ortsstraße • Sackgasse mit Wendehammer
Straßenausbau:	• zweispurige Fahrbahn aus Bitumen • vorhandene Gehwege, befestigt mit Betonsteinplatten/-pflaster • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum • Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Gas • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Werne, Blatt 3066 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

Internetversion

	Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 18.01.2023 Wiederversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 20.03.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück mit Altlastenkataster-Nr. 4/3.03 der ehemaligen Zeche Robert Müser als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. *„Im Rahmen eines Bauvorhabens wurde in 1990 eine Gefährdungsschätzung für das Grundstück durchgeführt.* *Gemäß den Untersuchungsergebnissen stehen unter der Geländeoberkante (GOK) zunächst bis in Tiefen zwischen 1,5 und 5,5 m aufgefüllte Böden an, die sich aus Bauschutt, Sand, Kies und Schlacke zusammensetzen. Darunter folgt der gewachsene Boden aus feinsandigem Schluff (Lößlehm).* *Ein im Rahmen der Untersuchungen festgestellter Mineralölschaden wurde seinerzeit saniert, das belastete Material wurde ausgekoffert und entsorgt.“* Weitere Hinweise sind zu beachten.
Bergbauliche Verhältnisse:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 20.04.2023 liegt das angefragte Grundstück über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hofesaat“ und „Heinrich Gustav“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Kirchharpen“.

Internetversion

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

Mietvertragliche Vereinbarungen: Gemäß Auskunft des Sicherungsverwalters besteht seit dem 01.12.2024 ein Mietverhältnis mit einer Nettokaltmiete von monatlich 1.300,00 €.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Mitteilung vom Bauordnungsamt der Stadt Bochum ist das angefragte Grundstück sind keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum verzeichnet.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütztes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 405 mit Rechtskraft von 11.01.2008. Der Bebauungsplan enthält folgenden Festsetzungen: GI, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, 9,0 Baumassenzahl. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 30 (1) BauGB.

Internetversion

3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Grundstück ist mit einem Hallengebäude mit integriertem Büro- und Sozialtrakt und einer offenen Unterstellhalle für Fahrzeuge bebaut.

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Zu den baulichen Anlagen sind folgende Sachverhalte in der städtischen Bauakte dokumentiert:

14.10.1991 – Baugenehmigung zur Errichtung einer Halle zur Nutzung als Kfz-Pflege- und Wartungshalle mit 25 Stellplätzen (ein Schlussabnahmeschein war in der Bau-Akte nicht vorhanden). Als Jahr der Fertigstellung wird das Jahr 1991 angenommen.
26.11.1999 – Bauantrag zum Anbau einer Unterstellhalle an die vorhandene Halle
11.06.2003 – Zurückweisung: Antrag zur nachträglichen Legalisierung der Unterstellhalle für LKW
10.01.2007 – Ablehnungsbescheid des Antrags auf Nutzungsänderung des Betriebsgebäudes für den Vertrieb von Schlachtgeflügel und Grillbetrieb in LKW's. Der Antrag wird wegen fehlender Nachweise/Antragsunterlagen zu Betriebsbeschreibung/ Nutzungskonzept, Entwässerung, Abstandsflächen und zum Brandschutz abgelehnt.
10.06.2007 – Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes und Einbau von Büro- und Sozialräumen
25.01.2008 – Zurückweisung des Bauantrags wegen fehlender Unterlagen zur Prüfung des Bauvorhabens

Zum Wertermittlungsstichtag ist davon auszugehen, dass eine nachträgliche Legalisierung der derzeitigen Nutzung (Hähnchenvorbereitung für Grillstationen), Einbau von Büro- und Sozialräumen und Anbau eines Unterstands für LKW und andere Fahrzeuge aufgrund der fehlenden Unterlagen nicht prüffähig ist.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass eine nachträgliche Legalisierung unter Einhaltung der aktuellen baurechtlichen Vorschriften möglich ist. Für die sich aus der fehlenden Baugenehmigung ergebenden Unwägbarkeiten wird ein Risikoabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vorgenommen.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplin erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Internetversion

beitragsrechtlicher Zustand:	Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben[9].

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Erschließung des Gewerbegrundstücks erfolgt von der Straße „Werner Hellweg". Das Grundstück ist mit einer Produktions- und Lagerhalle bebaut. Gemäß Plan sind neben dem Hallentrakt im Erd- und Zwischengeschoss Sozial-, Sanitär- und Abstellräume vorhanden. Im Außenbereich sind KFZ-Stellplätze und Wegeflächen mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Die derzeitige Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks als Produktions- und Lagerhalle wird für eine zukünftige wirtschaftliche Folgenutzung unterstellt. Das Hallengrundstück ist vermietet. Auf dem Gewerbegrundstück wird zum Tag der Ortsbesichtigung ein Handel mit Geflügelprodukten betrieben (s. hierzu Punkt 3.5.3 Ausführungen zum Bauordnungsrecht).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen sowie die Inhalte der eingesehenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen mitgeteilt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorgelegten Unterlagen, erhaltenen Hinweisen während der Ortstermine bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berück-

[9] Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle vom Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

Internetversion

sichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe, wie z. B. Asbest, Formaldehyd etc. untersucht. Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61a und § 161 Landeswassergesetz NW sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

4.2 Hallengebäude

Die nachfolgende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung beruht auf die in der städtischen Bauakte vorliegenden Baubeschreibungen sowie den Feststellungen im Ortstermin. Da nicht alle Bereiche zugänglich waren, wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Objektmerkmale von den tatsächlichen Gegebenheiten und Merkmalen abweichen können.

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Gewerbehalle mit Büro-, Sozial- und Lagerräumen im Zwischengeschoss • eingeschossig mit Zwischengeschoss • nicht unterkellert • Flachdach
Baujahr:	1991 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	keine bekannt
Außenansicht:	• Naturschieferverkleidung an der West- und Südseite • Trapezblechverkleidung an der Nord- und Ostseite

Internetversion

4.2.2 Nutzungseinheiten

Die Beschreibung der Nutzungseinheiten erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte. Zwischen der Ausstattungsbeschreibung und der tatsächlichen Aufteilung können Abweichungen bestehen.

Erdgeschoss (gemäß Plan):

Nutzungseinheit	Fläche (m²)
Kühlraum	rd. 16,55
Lager 1	rd. 30,20
Büro	rd. 7,70
WC	rd. 2,70
Dusche	rd. 2,90
Vorraum	rd. 2,40
E.-Raum	rd. 1,75
Eingang	rd. 14,45
Lager 2	rd. 248,85
Kühlraum	rd. 16,55
Summe Nfl. EG	344,05 (rd. 344 m²)

Zwischengeschoss:

Nutzungseinheit	Fläche (m²)
Abstellraum	rd. 16,55
Lager 3	rd. 20,05
Lager 4	rd. 23,55
WC	rd. 1,95
Vorraum	rd. 2,10
Lager 5	rd. 8,95
Flur	rd. 4,10
Summe Nfl. (ZG)	77,25 (rd. 77 m²)
Summe Nfl. gesamt	rd. 421 m²

Die anrechenbare Nutzfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Nutzflächenberechnung und Pläne auf Plausibilität überprüft, auf volle Werte gerundet und für die Wertermittlung herangezogen. Die anrechenbare Nutzfläche wurde mit rd. 421 m² ermittelt.

4.2.3 Konstruktion und Ausbau

Konstruktionsart: Mauerwerks- und Trapezblechkonstruktion

Boden: Halle: Unterbeton mit Industrieestrich
Büro-, Sozial- und Sanitärräume: Fliesen

Umfassungs- und Innenwände: Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt; Innenwände tlw. Fliesen

Internetversion

	und Metallverkleidung ansonsten Glatt- oder Rauputz; in den Sanitärräumen raumhoch gefliest
Decken/Dachuntersichten:	• Halle: Trapezblech • Büro-, Sozial- und Sanitärräume: Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen
Dach:	Flachdach mit Abdeckung aus Trapezblech und Bitumenbahnen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (1996), tlw. Glasbausteine
Treppe:	Metallkonstruktion mit offenen Trittstufen aus Kunststein und Treppengeländer aus Metall mit Anstrich
Tore/Türen:	• zweiflügelige Metallrahmentür mit feststehenden Seitenteilen mit Glaseinsatz • Sektionaltore mit Lichtband und elektrischem Antrieb • Gebäudeeingangstür hinten: Metalltüren • Innentüren: Metalltüren mit Stahlzargen; Kühlhaustüren aus Metall im Verarbeitungsbereich; einfache Holztüren mit Holzzargen im Sanitärbereich und im Bürobereich im Zwischengeschoss
Gebäudeeingangsbereich:	• Boden: Fliesen • Wände mit Rauputz und Anstrich • Decken: Glatt mit Anstrich
Sanitäre Installation:	nutzungstypische Installation mit üblichen Sanitärobjekten (Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Armaturen aus Chrom)
Technische Ausstattung:	Strom (gewerbe- und nutzungstypische Elektroausstattung) mit Außenbeleuchtung, Wasser, Entwässerung, Gasheizung und Warmwasseraufbereitung, Flächenheizkörper
Besondere Bauteile:	Eingangsvorbau und Vordach (hinten) aus Metall
Besonnung/Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung

Internetversion

4.2.4 Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand der baulichen und sonstigen Anlage

Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten[10]:

Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und altersentsprechenden Abnutzungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung in den zugänglichen Bereichen folgende Unterhaltungsrückstände an den baulichen Anlagen erkennbar:

Gebäude außen:
- vereinzelte Schieferplatten an der Fassadenverblendung sind locker, tlw. fehlend mit Fäulnisschäden an der Unterkonstruktion aus Holz
- Metallkonstruktionen an äußeren Bauteilen sind verrostet
- an der Putzfassade: Abplatzungen und Rissbildungen
- Unterstand: verbrauchter Anstrich mit starken Verschmutzungen und Abplatzungen an der Putzfassade

Gebäude innen:
- an der Gebäudeeingangstür: Beschädigungen am Türrahmen
- Gebäudeeingangsbereich und Treppenaufgang zum Bürotrakt: Abplatzungen und Rissbildungen am Mauerwerk an Wänden im Gebäudeeingangsbereich, Treppenaufgang sowie an den Fensterlaibungen in den Büroräumen
- im Deckenbereich (Gebäudeeingangsbereich) schadhafte Deckenöffnung mit Abplatzungen und fehlendem Deckenputz
- an der Treppenkonstruktion: einzelne Kunststeinstufen schadhaft (brüchig)
- tlw. geringe Raumhöhen im Zwischengeschoss

Außenbereich:
- tlw. abgesackte Hofbefestigung
- es besteht Beseitigungsbedarf von gelagertem Müll, Schutt und Mobiliar

Allgemeinbeurteilung:
- in Teilbereichen wirken die baulichen Anlagen mit tlw. unterlassenen Instandhaltungen vernachlässigt
- fehlende Baugenehmigung für den LKW-Unterstand

[10] Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

Internetversion

- im Außenbereich lagernder Müll, Schutt und Mobiliar ist zu beseitigen

4.3 Unterstellhalle für Fahrzeuge

(gemäß Baubeschreibung)

- Baujahr: 1999
- eingeschossig
- nicht unterkellert
- Stahlkonstruktion
- Außenwände: Trapezbleche
- Trennwände: Bimshohlblocksteine und Gipskartonwände
- Boden: Estrichboden
- Dach: Trapezblechdacheindeckung
- Nutzfläche: rd. 274 m²
- mittlere Höhe: rd. 4,80 m

Anmerkung: Zu der Unterstellhalle besteht keine Baugenehmigung. Gemäß Auskunft beim Bauordnungsamt der Stadt Bochum fehlen zur Prüfung der nachträglichen Legalisierung die erforderlichen Nachweise (Statik, Brand-, Wäre-, Schallschutz etc.)

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Stellplatz- und Freiflächen mit Betonverbundsteinpflaster
- Einfriedung: Metallgitterzaun mit Metall-Schiebetor, tlw. Bepflanzung
- Sonstiges: Außenbeleuchtung, Gasbetankungsanlage mit Flüssiggas-Tanks

4.5 Beurteilung des Gesamtobjekts

Die Gebäudekonzeption des Hallenobjekts bietet für eine gewerbliche Nutzung unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Weiterverwendungsfähigkeit für andere Branchen ist unter Beachtung der zulässigen baurechtlichen Anforderungen und einzuhaltender Brandschutzauflagen ausschließlich durch die zuständige Baubehörde zu prüfen.

Die Marktgängigkeit wird unter Berücksichtigung der Gebäudeausstattung/-konzeption, der Lage des Objekts und der Lage am Grundstücksmarkt als normal beurteilt.

Internetversion

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das Gewerbegrundstück Werner Hellweg 415 a, 44894 Bochum zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werne	*3066*	*3*	*Werne*	*7*	*281*	*2.928 m²*

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor[11]:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Bei Bewertungsobjekten dieser Art steht die Wirtschaftlichkeit der Immobilie im Vordergrund. Ein Unternehmer wird vor einer Investition immer prüfen, ob die Anmietung eines geeigneten Objektes die günstigere Alternative zum Kauf einer Gewerbeimmobilie ist.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

[11] § 7 ImmoWertV

Internetversion

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei der Ertrags- und Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln[12].

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen[13].

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

5.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	1032
Bodenrichtwert	55 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal

[12] § 14 (1) ImmoWertV
[13] § 14 (2) ImmoWertV

Internetversion

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	G

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	20.08.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Gewerbe
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche	2.928 m²

5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 55,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrund-stück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2025	20.08.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
beitragsfreier Bodenrichtwert			=	55,00 €/m²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der Nutzung	G	G	x	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**55,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Bodenwerts					
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**55,00 €/m²**	
Fläche			×	2.928 m²	
Bodenwert			**=**	**161.040,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 insgesamt **rd. 161.040 €**.

Internetversion

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	**tatsächliche Nettokaltmiete** (€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Halle	Halle mit Büro- und Sozialtrakt, Unterstand für Fahrzeuge einschließlich 25 Stellplätze	rd. 421 rd. 274		Ø 3,09	1.300,00	15.600,00
Summe		rd. 695			1.300,00	15.600,00

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Halle	Halle mit Büro- und Sozialtrakt Unterstand für Fahrzeuge Stellplätze	rd. 421 rd. 274 25		3,80 1,80 12,00	1.599,80 493,20 300,00	19.197,60 5.918,40 3.600,00
Summe		rd. 695		Ø 3,44	2.393,00	28.716,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**28.716,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	**5.112,72 €**
jährlicher Reinertrag	=	**23.603,28 €**
Reinertragsanteil des Bodens **4 %** von **161.040,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**6.441,60 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**17.161,68 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **4 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **15** Jahren Restnutzungsdauer	×	**11,118**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**190.803,55 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**161.040,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**351.843,55 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**351.843,55 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**29.000,00 €**
Ertragswert	=	**322.843,55 €**
	rd.	**323.000,00 €**

Internetversion

5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächenberechnung wurde aus den Bauantragsunterlagen des städtischen Bauaktenarchivs übernommen. Die Ergebnisse wurden mit aufgerundeten Werten für die Wertermittlung herangezogen. Die Nutzflächenangaben sind ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Bewertungsobjekt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Für Gewerbemieten liegt für das Stadtgebiet Bochum kein Mietspiegel für gewerblich genutzte Flächen (Hallen, Büros, Produktionsflächen etc.) vor. Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung können auch Mietspiegel aus benachbarten, bedingt vergleichbaren Gemeinden herangezogen werden, da die Mieten für derartige Objekte regional nur in geringem Umfang abweichen.

In dem Gewerbemarktbericht „Industriebundle“ 2024 (Stand: 31.12.2024) herausgegeben von Industrialport[14] sind für den Gewerbestandort Bochum Mieten für Hallen- und Büroflächen bezogen auf Brutto-Grundfläche (BGF)/m² (differenziert nach Ausstattungsklasse A, B, C), Mietpreisspannen von 3,30 €/m² - 4,90 €/m² für Lagerflächen (umgerechnet auf Nutzfläche = 3,50 €/m² - 5,25 €/m² Nfl.) und 3,60 €/m² - 4,80 €/m² für Produktionsflächen (umgerechnet auf Nutzfläche = 3,85 €/m² - 5,15 €/m² Nfl.) sowie 5,55 € - 8,00 €/m² für Büroflächen (umgerechnet auf Nutzfläche/m² = 5,90 €/m² - 8,55 €/m²/Nfl.) innerhalb von Gewerbe- und/oder Industriegebieten veröffentlicht. Eine Differenzierung der Mietpreisspanne nach Objekt- bzw. Flächengröße ist nicht angegeben. Die Ausstattungsklassen sind wie folgt definiert:

Merkmale	Ausstattungsklasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	< 10 Jahre	10 bis < 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5 m oder mehr	6,0 m bis < 6,5 m	unter 6,0 m
Bodenbelastung	5,0 t/m² oder >	4,0 t/bis < 5,0 t/m²	unter 4,0 t/m²
Tore	mind. 1 ebenerdiges Tor pro 1.500 m² Hallenfläche plus Rampentore	mind. 1 Tor pro 3.000 m² Hallenfläche	< als 1 Tor pro 3.000 m² Hallenfläche
Andienungszonen	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppel oder Fensterbänder	unzureichend

[14] Industrialport GmbH & Co. KG, Idstein

Internetversion

Für Hallenflächen in der Metropolregion Ruhr hat die Grundstücksbörse Ruhr e.V. unter der Marke immopro.meo den Gewerbemietspiegel 2024 basierend auf Gewerbemieten der Städte Mülheim, Essen, Oberhausen herausgegeben. Die Mietpreisspanne differieren je nach Ausstattungsklasse (A, B, C) zwischen 2,50 €/m² - 5,70 €/m² für Lagerflächen. Eine Differenzierung der Mietpreisspanne nach Objekt- bzw. Flächengröße ist nicht angegeben.

Unter Berücksichtigung des Alters und der erkennbaren Objektmerkmale ist die Halle der Ausstattungsklasse C zuzuordnen. Für das Bewertungsobjekt wird ein durchschnittlicher Mietansatz von 3,80 €/m²- Nfl. für marktüblich gehalten.

Bewirtschaftungskosten

Für die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt, die auch zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen wurden. Folgende Werte sind dort genannt:

- Verwaltungskosten für alle gewerblichen Objekte 3 % des Jahresrohertrags,
- Instandhaltungskosten 30 % für gewerbliche Nutzung (Lager-, Logistik- und Hallengebäude) und 50 % für gewerbliche Nutzung (SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Immobilien), 100 % für gewerbliche Nutzung (Büros, Praxen und dergl.) jeweils vom Vomhundertsatz für Wohnnutzung
- Mietausfallwagnis 4 % des Jahresrohertrags

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]	
Verwaltungskosten	3 % v. 28.716,00 €	----		= 861,48 €
Instandhaltungskosten	Halle	14,00 x 0,30	14,00 € x 0,30 x 383 m²	= 1.608,60 €
	Büro	14,00 x 1,00	14,00 € x 1,00 x 38 m²	= 532,00 €
	Unterstellplatz[15]	2 x 106,00	2 x 106,00 €	= 212,00 €
	Stellplätze	25 x 30,00	25 x 30,00 €	= 750,00 €
Mietausfallwagnis	4 % v. 28.716,00 €	----		= 1.148,64 €
Summe				5.112,72 €
				(ca. 17,80 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz[16] nach § 21 (2) ImmoWertV ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt und angesetzt.
Für Gewerbegrundstücke (produzierendes Gewerbe) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,7 % (Standardabweichung 1,1 %) abgeleitet. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird für das Gewerbeobjekt unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Nutzungsmöglichkeiten und der Lage auf dem Teilmarkt für Gewerbeimmobilien mit 4 % angesetzt.

[15] aufgrund der Nutzungsmöglichkeit für mehrere Fahrzeuge erfolgt die Anrechnung analog einer Doppelgarage
[16] Kapitalisierungszinssatz, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 12 des BauGB

Internetversion

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, des Objektzustands und der geringen Erneuerungen im Rahmen der Instandhaltung wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV mit 15 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für die Unwägbarkeiten wegen der fehlenden Baugenehmigung	-4.000,00 €
Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. 4.2.4)	-25.000,00 €
	-29.000,00 €

Internetversion

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gewerbehalle	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	550,00 €/m² BGF	190,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	485,00 m²	274,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	266.750,00 €	52.060,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	503.090,50 €	98.185,16 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	503.090,50 €	98.185,16 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	10 Jahre
• prozentual		62,50 %	66,67 %
• Faktor	x	0,375	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	188.658,94 €	32.725,11 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**221.384,05 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**17.710,72 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**239.094,77 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**161.040,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**400.134,77 €**
Sachwertfaktor	×	**0,80**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**320.107,81 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**29.000,00 €**
Sachwert	=	**291.107,81 €**
	rd.	**291.000,00 €**

Internetversion

5.6.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen.

Herstellungskosten

Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gewerbehalle

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard-stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	550,00	100,0	550,00
4	690,00	0,0	0,00
5	880,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 550,00 gewogener Standard = 3,0		

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 550,00 €/m² BGF
rd. 550,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Unterstand

Gebäudetyp: Carports/Unterstand

Internetversion

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard-stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardan-teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0		

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – pauschal nach Erfahrungssätzen)

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag (Regionalfaktor = 1,0)

Außenanlagen

bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)

Internetversion

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (221.384,05 €)	17.710,72 €
Summe	17.710,72 €

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 der ImmoWertV entsprechend der Gebäudeart = 40 Jahre.

Restnutzungsdauer

Vgl. 5.52 Erläuterungen zur Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Alterswertminderung linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

Sachwertfaktor

Für diese Objektart wurden vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum keine Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht. In der Wertermittlungsliteratur veröffentlichte Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke stammen aus überregionalen Kaufpreisauswertungen und liegen in einer Spanne von 0,40 – 0,90.[17] Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Gewerbebranchen, der Lage im Gewerbegebiet mit guten Zufahrtsmöglichkeiten wird der Sachwertfaktor mit 0,90 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

vgl. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

[17] vgl. 7.2 [1]

Internetversion

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

5.7.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **323.000 €**,
der **Sachwert** mit rd. **291.000 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die Daten für das Ertragswertverfahren (Mieten, Liegenschaftszinssätze) standen aus regionalen Auswertungen zur Verfügung. Für das Sachwertverfahren standen lediglich Spannen für Sachwertfaktoren aus überregionalen Kaufpreisuntersuchungen zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Verkehrswertermittlung vorrangig aus dem Ergebnis des Ertragsverfahrens.

Internetversion

5.8 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das gewerblich genutzte Grundstück Werner Hellweg 415a, 44894 Bochum,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werne	*3066*	*3*	*Werne*	*7*	*281*	*2.928 m²*

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 mit rd.

323.000 €

in Worten: dreihundertdreiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Internetversion

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung
Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – seitliche Gebäudeansicht



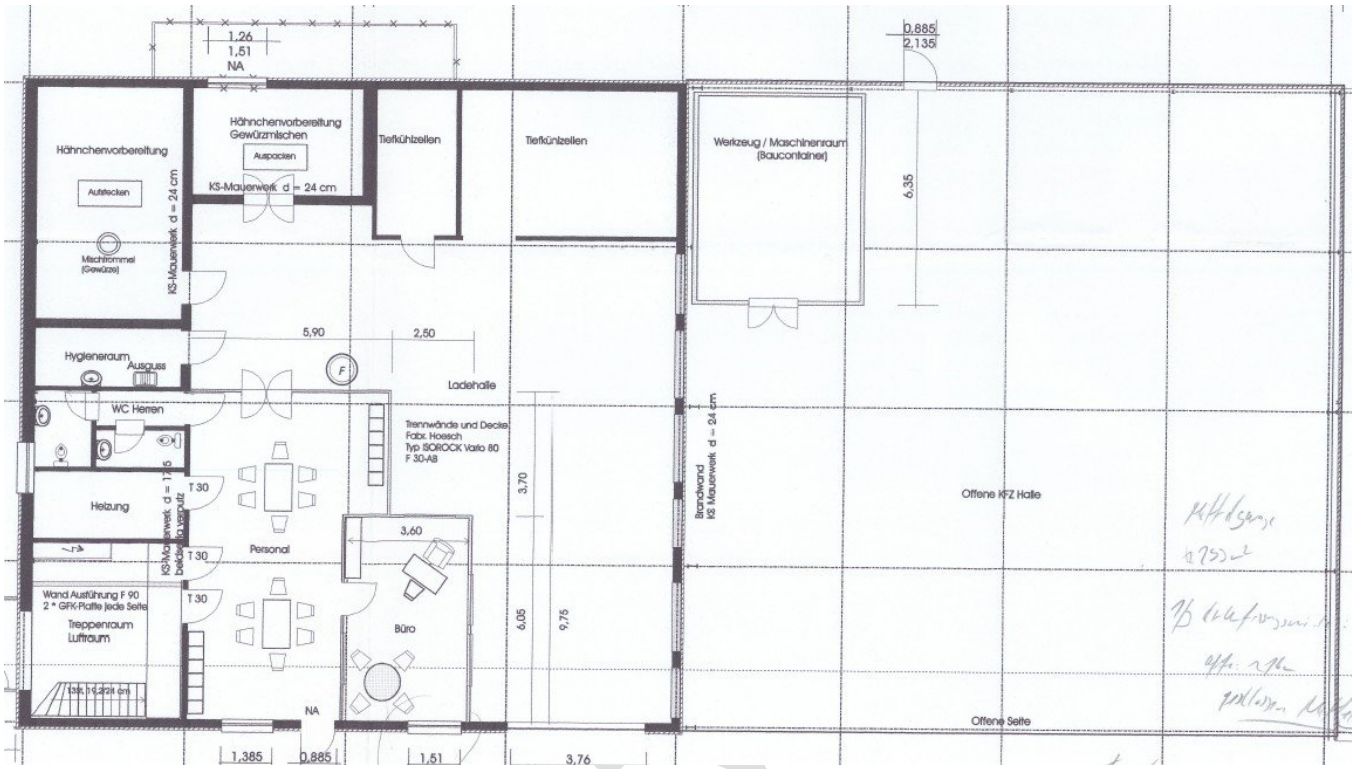
Foto Nr. 3 – Außenansicht Eingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Eingangsbereich



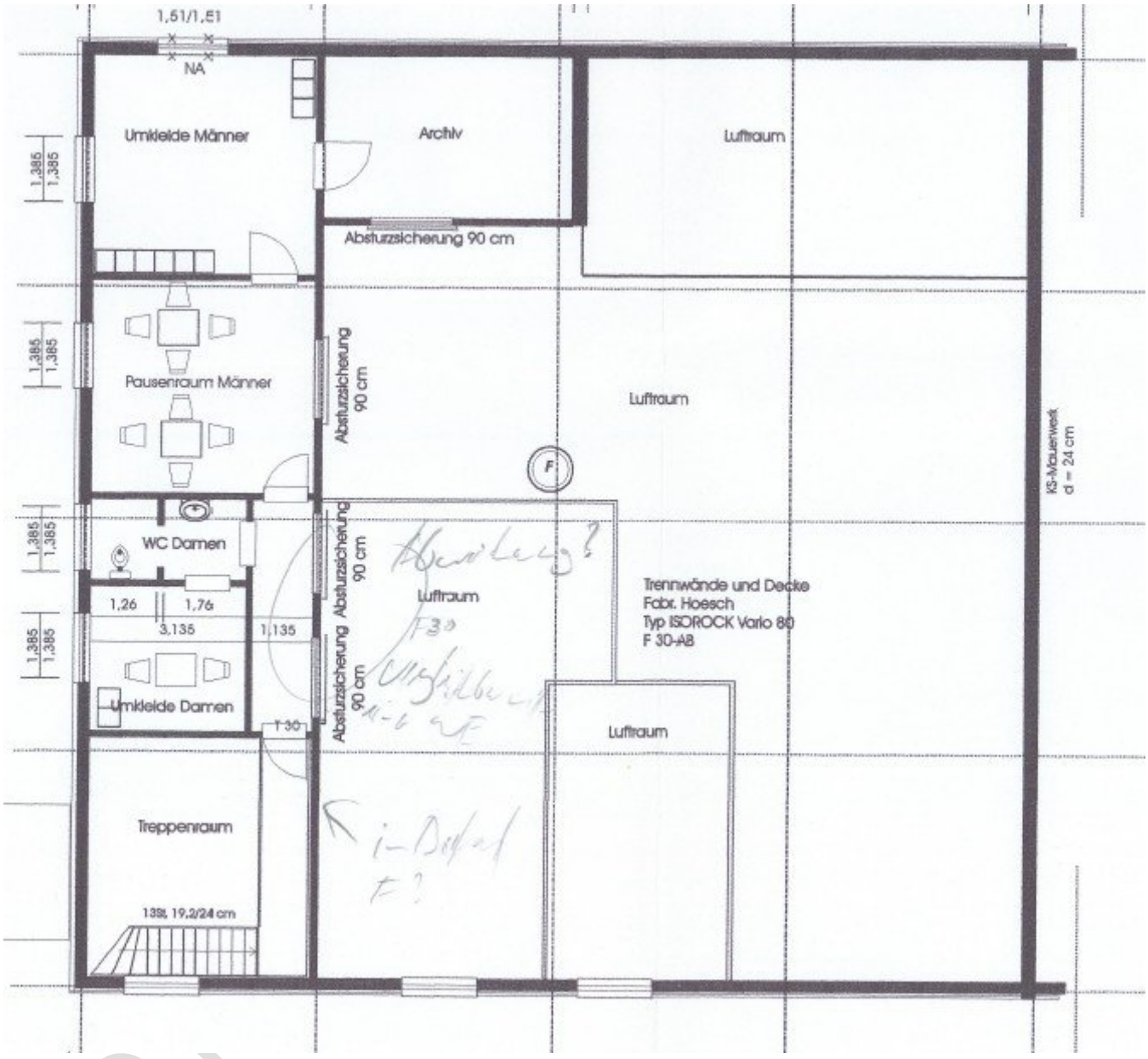
Grundriss Erdgeschoss



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raum-aufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gut-achten.

Internet

Grundriss Obergeschoss



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raum-aufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigefügten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.
Aus diesen Gründen hafte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hafte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.