

Amtsgericht Bochum
Abteilung 48b
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: 24.10.2024
Az.: 48b K 001/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert

(Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

im Zwangsversteigerungsverfahren

für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage
bebaute Grundstück Löwenzahnweg 9, 44797 Bochum,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Stiepel	740	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Stiepel	33	564



Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit rd.

659.000 €

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	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
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	Zweifamilienwohnhaus	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.2.6	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Doppelgarage	20
4.4	Außenanlagen	20
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Bodenwertermittlung	23
5.4	Sachwertermittlung	25
5.4.1	Sachwertberechnung	25
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
5.5	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts	27
5.5.1	Vergleichswertberechnung	28
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
5.7	Verkehrswert	30

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage Löwenzahnweg 9, 44797 Bochum	
Wertermittlungstichtag (Abschluss der Recherchen)	30.09.2024	
Ortstermin	06.08.2024	
Grundbuch	Stiepel, Blatt 740	
Katasterangaben	Gemarkung Stiepel, Flur 33	
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 564	
Grundstücksgröße	427 m ²	
Gebäudeart	Wohnhaus	
Anzahl der Stellplätze	2 (Doppelgarage)	
Baujahr (gemäß Bauakte)	1981	
ermittelte Wohnfläche	rd. 232 m ²	
ermittelte Brutto-Grundfläche (Wohnhaus/Anbau)	rd. 355 m ²	
ermittelter Bodenwert	rd. 298.900 €	
ermittelter Sachwert	rd. 676.000 €	
ermittelter Vergleichswert	rd. 625.000 €	
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 659.000 €	
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.841 €/m ²	

Der unbelastete **Verkehrswert**
für das Wohnhausgrundstück
Löwenzahnweg 9, 44797 Bochum

wurde zum Stichtag 30.09.2024
ermittelt mit rd.

659.000 €

in Worten: sechshundertneunundfünfzigtausend Euro

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.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.
Objektadresse:	Löwenzahnweg 9, 44797 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Amtsgericht Bochum • Grundbuch von Stiepel • Blatt 740 • Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses • Gemarkung Stiepel • Flur 33 • Flurstück 564 • Hof- und Gebäudefläche • 427 m² groß

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum Auftrag vom 05.12.2023 (Datum des Gerichtschreiben)
-----------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	30.09.2024 (Abschluss der Recherchen)
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	06.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die gerichtlich bestellte Betreuerin des Eigentümers, anwesende Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiter

¹ Gemäß § 2 Abs. 5 Immo WertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die beiden Wohnungen und die Doppelgarage besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2023 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1 : 1000 vom 24.06.2024 • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 24.06.2024 • Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 24.06.2024 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 24.06.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 27.06.2024 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 09.07.2024 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bergwerkseigentümerin RAG Aktiengesellschaft vom 13.09.2024 und der E.ON SE Essen vom 30.09.2024 • sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2023 bis 31.03.2025)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

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 24.07.2024 über den Ortstermin am 06.08.2024 in Kenntnis gesetzt. Das Bewertungsgrundstück war zum angekündigten Besichtigungstermin zugänglich. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Wohnhauses und der Wohnung im Untergeschoss vorgenommen.

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 und Auskünfte der anwesenden Verfahrensbeteiligten im Ortstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 374.164 Einwohner²
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Süd
- Stadtteil Bochum-Stiepel (11.158 Einwohner)

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

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,9 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,2 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich³.

² Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum – Stand: 31.07.2024

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 07/2024

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. 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:**nächstgelegene umliegenden Städte:

Dortmund.....ca. 29 km

Essen..... ca. 21 km

Gelsenkirchen.....ca. 19 km

Herne.....ca. 19 km

Bundesstraßen im Stadtgebiet:

226, 235

Autobahnen im Stadtgebiet/nächste Anschlussstelle:

A 448 – Anschlussstelle Bochum-Süd, ca. 3,6 km entfernt

A 43 – Anschlussstelle Witten, ca. 5 km entfernt

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 7 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund, ca. 38 km entfernt

Düsseldorf, ca. 46 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage**innerörtliche Lage:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Bochum-Stiepel, ca. 7 km südlich vom Bochumer Zentrum in einem innerstädtischen Wohngebiet zwischen der Henkenbergstraße und der Straße „Im Pastoratsbusch“. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im nahegelegenen Ortsteilzentrum von Stiepel vorhanden. Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

⁴ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁵ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

	Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf: • innerstädtische Wohnlage in einem reinen Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockerter Bebauung mit Grünflächen zwischen den Häusern • gute Aussichtslage durch Hanglage • gute Wohnlage⁶
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	• reine Wohnbebauung überwiegend in ein- bis zweigeschossiger Bauweise • Geschäfte, Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe im nahegelegenen Ortsteilzentrum (ca. 0,8 km)
Beeinträchtigungen:	gering durch Anliegerverkehr
Topografie:	• Hanglage • Straßenseitig eben • zur Gartenseite abfallend
Gartenausrichtung:	südlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	• Breite: ca. 18 m • mittlere Tiefe: ca. 24 m • Grundstückszuschnitt: regelmäßig • Grundstücksgröße: 427 m²
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• fertige Ortsstraße • Anliegerstraße
Straßenausbau:	• voll ausgebaut • in beide Richtungen befahrbar • Fahrbahn mit Asphaltdecke • Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinplatten und -verbundsteinpflaster • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden

⁶ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Wohnhaus einseitig angebaut

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 des Grundbuchs von Stiepel, Blatt 740, vom 03.07.2023 vor. Hiernach sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2 – lfd. Nr. 3 des betroffenen Grundstücks:
Aufschiebend bedingter Nießbrauch für Irmgard Rust geborene Eifert, geboren am 09. September 1929, löschar bei Todesnachweis. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. März 1999 – UR.-Nr. 92/99, Notar Dr. Gerd Wilhelm Wenner in Hattingen – eingetragen am 07. April 1999.

Lfd. Nr. 3 – lfd. Nr. 3 des betroffenen Grundstücks:
Irmgard Rust geb. Eifert, geboren am 09.09.1929, ist Vorerbin. Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein. Nacherbe ist Stefan Rust, geboren am 12.06.1965. Eingetragen am 31.08.2018.

Lfd. Nr. 5 – lfd. Nr. 1, 4 des betroffenen Grundstücks:
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 30.06.2023

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 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. <i>„Jedoch ist Bereich des Grundstücks in der Luftbilddauswertung der Stadt Bochum ein Baufeld aus dem Jahr 1969 verzeichnet. Kenntnisse über die auf dem Grundstück lagernden Böden liegen der Unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht vor. Mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen können somit nicht ausgeschlossen werden.</i> <i>In der aktuellen Luftbilddauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament-bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden sind.“</i> Weitere Hinweise sind bei geplanten Neubauvorhaben zu beachten.
Bergbauliche Verhältnisse:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 09.07.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Gibraltar Erbstollen“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg I“. Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch tagesbruchauslösender Abbau dokumentiert. Weitere Erläuterung und Hinweise sind zu beachten. Nach schriftlicher Auskunft der E.ON SE, Essen vom 30.09.2024 Nach schriftlicher Auskunft der Bergbaueigentümerin der RAG-Aktiengesellschaft vom 13.09.2024 fand in dem Bereich des angefragten Grundstücks kein dokumentierter Abbau statt, „der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte“.

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

„Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten ein Kohlenflöz angetroffen werden kann. Bei Auftreten von Kohle ist diese als schlechter und gefährdender Boden bzw. Baugrund anzusehen, gegen dessen Auswirkungen man sich selbst zu schützen hat.“

Nach Überprüfung auf etwaigen tagesnahen Bergbau weisen wir Sie jedoch darauf hin, dass sich die Flöze Geitling 1 und Kreftenscheer 2 im Bereich des Grundstücks in einer tagesnahen Teufenlage befinden. Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen ist kein Abbau in den v. g. Flözen dokumentiert.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass im angefragten Bereich in früheren Jahrhunderten oberflächennaher Abbau umgegangen ist. Diese Auskünfte geben wir aufgrund der uns vorliegenden Übersichtskarten.

Weiter kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der alte Bergbau auch über den in den vorliegenden Grubenbildern dokumentierten Stand der Kohlegewinnungsmaßnahmen hinaus ausgedehnt worden ist. Mögliche Nachwirkungen eines solchen Bergbaus hängen von der Teufenlage der Kohlelagerstätte unter der Gründungssole des Bauobjektes ab.

Wir möchten außerdem darauf aufmerksam machen und hinweisen, dass nach den hier vorliegenden geologischen Gegebenheiten in Verbindung mit den Lagerstättenverhältnissen Kohlegewinnungsmaßnahmen Dritter – wie „Alter Bergbau“ und/oder sogenannter „Wilder Bergbau“ in den Notjahren nach den Weltkriegen – im tagesnahen Teufenbereich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dort möglicherweise vorhandene, nicht dokumentierte Grubenbaue oder Abbau könnten noch einwirkungsrelevant sein.

Sofern bergbauliche Aktivitäten im tagesnahen Teufenbereich umgegangen sind, können diese aus bergschadenstechnischer Sicht zeitlich unbegrenzt auf die Tagesoberfläche einwirken.

Erforderliche Erkundigungen, Schutzvorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stehen in der Verantwortlichkeit und im Ermessen der Bauherren“.

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. Andernfalls wäre der ermittelte Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

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 nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalliste der Denkmalschutzbehörde der Stadt Bochum besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 0338 „Löwenzahnweg“, Teil I (Rechtskraft vom 11.05.1970) mit folgenden Festsetzungen für die Lage des Bewertungsobjekts:

WR = reines Wohngebiet

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschossflächenzahl = 0,5
Bauweise = o (offen)

Festgesetzte Baugrenzen und Baulinien sowie textliche Festsetzungen und Kennzeichnungen sind zu beachten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Zu dem Bewertungsgrundstück sind in der städtischen Bauakte folgende Sachverhalte dokumentiert:

- 07.12.1978 – Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses (einseitig angebaut) mit angebaute unterkellerte PKW-Doppelgarage
- 27.03.1981 – Schlussabnahme zur Fertigstellung des Bauvorhabens
- 17.05.1996 – Baugenehmigung zur Erweiterung des Einfamilienwohnhauses durch einen eingeschossigen Anbau im Kellergeschoss

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.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 Immo WertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß behördlicher Auskunft ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁷.

⁷ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem einseitig angebauten Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die Hauptwohnung im Wohnhaus steht leer. Die Wohnung im Untergeschoss ist bewohnt und vermietet. Nach Auskunft des Mieters besteht ein Mietvertrag für die Wohnung im Untergeschoss seit 35 Jahren. Die Nettokaltmiete für die Wohnung soll monatlich 750,00 € und für die Garage monatlich 50,00 € betragen. Ein schriftlicher Mietvertrag lag nicht vor.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die Inhalte vorliegender 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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins 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 berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und 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. Brandschutzaufgaben 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 Zweifamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Zweifamilienwohnhaus:</u> • einseitig angebaut • eingeschossig/zur Gartenseite zweigeschossig • Vollunterkellerung mit Wohnung im Untergeschoss • ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1981 (gemäß Schlussabnahme)
Erweiterung:	1996 – Anbau im Keller-/Untergeschoss
Erneuerungsmaßnahmen:	keine wesentlichen Erneuerungen bekannt/ feststellbar
Außenansicht:	• Sichtmauerwerk • tlw. Eternitschieferverkleidung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor ⁸ .
Barrierefreiheit:	Es besteht kein stufenloser Gebäudeeingang.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße

(gemäß Plan)

Keller-/Untergeschoss:	Abstellkeller, Waschkeller mit Hausanschlüssen, Flur; 2-Raum-Wohnung mit Diele, Bad, Küche, überdach- te Terrasse (rd. 88 m ²)
------------------------	--

⁸ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Erdgeschoss:	Wohn- und Esszimmer, Küche, Diele, Garderobe, WC-Raum, Balkon und Dachterrasse (rd. 75 m ²)
Dachgeschoss:	3 Räume, Bad, WC-Raum, Flur, Loggia (rd. 69 m ²)
Wohnfläche:	Die vorliegende Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne überprüft und überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 232 m ² ermittelt.
Brutto-Grundfläche:	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses mit Anbau wurde mit rd. 355 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton nach Statik
Treppen:	• Stahlkonstruktion • offene Trittstufen aus Holz • Stahlgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> • Pfannendeckung aus Betonstein mit Sparrendämmung • Regenrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

nicht erfasste werthaltige
einzelne Bauteile:

- Balkon
- Dachterrasse mit Fliesen, verglaste Seitenteile, Brüstung aus Beton mit Pflanzkästen
- Dachgaube an der Vorder- und Rückansicht
- Eingangspodest
- Lichtschächte

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Ausstattung mit Lichtauslässen und Steckdosen je Raum
Heizung/Warmwasser:	• elektrische Nachtspeicherheizung mit Fußbodenheizung, Raumtemperaturregler • elektrischer Heizkörper im Bad • Brauchwasserkessel
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Kellergeschoss:	• Boden: Zementestrich mit Anstrich • Wände: Sichtmauerwerk mit Anstrich • Decken: Sichtbeton mit Anstrich
Wohnung im Untergeschoss:	• Boden: Estrich mit Fliesen • Wände: Glattputz und Tapete mit Anstrich • Decken: Putz mit Anstrich, und Deckenpaneele aus Holzwerkstoff (weiß)
Hauptwohnung (EG und DG):	• Boden: Estrich mit Fliesen, Parkett • Wände: Putz mit Anstrich oder Tapete, Fliesen Spiegel an der Objektwand in der Küche, Sanitärräume umlaufend türhoch gefliest • Decken: Putz mit Anstrich, tlw. Deckenpaneele aus Holz • Dachuntersichten: überwiegend Deckenpaneele aus Holz
Fenster/-türen:	• Keller: Holzfenster mit Isolierverglasung und Metallgitterfenster mit Einfachverglasung

- Wohnungen: Holzrahmenfenster und -türen mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (Fensterprägung: 1979)
- Rollläden aus Kunststoff (in der Hauptwohnung tlw. mit elektrischem Antrieb)
- Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen:

Hauseingangstür:

- EG: Holztür und Seitenteil mit einfach verglastem Lichtausschnitt
- Untergeschoss: Holzrahmentür mit Sicherheitsglas

Innentüren:

- Keller: glatte Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoff
- Wohnungen: glatte Türblätter aus Holz; Ganzglastür zum Wohnraum (EG) und in der Die (UG)
- Holzzargen
- Drücker und Beschläge in durchschnittlichem Standard

sanitäre Installation:

Erdgeschoss:

- innenliegender WC-Raum mit grünen Sanitärobjekten (Handwaschbecken mit Ablage, Stand-WC mit Spülkasten); einfache Schachtlüftung

Dachgeschoss:

- innenliegender WC-Raum mit grünen Sanitärobjekten (Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten); einfache Schachtlüftung
- innenliegendes Bad mit grünen Sanitärobjekten (Einbaudusche mit Duschtür, Einbauwanne, Waschbecken; einfache Schachtlüftung)

Wohnung im Untergeschoss:

- innenliegendes Bad mit grünen Sanitärobjekten (Einbauwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten aus Kunststoff; mechanische Lüftung)
- WC-Raum mit weißen Sanitärobjekten (Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterwand-Spülkasten; Fensterbelichtung und -belüftung)

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

Sonstiges:

- offener Kamin
- Einbauschränk im Flur

4.2.6 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/Grundrisse:	funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen vom Flur aus
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten ⁹ :	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten augenscheinlich feststellbar: • äußere Holzbekleidungen (Untersichten) an der rückwärtigen Fassade tlw. mit verbrauchtem Anstrich • im Kellergeschoss (Decke im Treppenhaus) Abplatzungen und Abrisse am Deckenputz und Anstrich, Verrostungen am Treppenträger • im Dachgeschoss abgetrocknete Spuren nach Feuchtigkeitseinwirkungen an der Decke im WC-Raum • Wohnung im Untergeschoss: abgetrocknete Spuren von Feuchtigkeit und Rissbildung am Deckenträger zwischen Flur und Wohnraum nach Wasserschaden an der Dachterrasse • Vermoosung und Rissbildung an der Deckenuntersicht (Deckenträger der Dachterrasse) nach Wasserschaden im Hohlraum der Dachterrasse • an Außenwand neben der Terrassentür: Abplatzungen des Mauerwerks • fehlender bzw. verbrauchter Schutzanstrich an den Holzfenstern • im Kellerraum an der Innenseite der Außenwand und im Deckenbereich Feuchtigkeitseinwirkungen mit schwarzen Verfärbungen • am Metallgitterfenster Verrostungen und verbrauchter Anstrich • im Bad (Untergeschoss) Rissbildungen und Ablösungen von Wandfliesen • nach Auskunft des Mieters soll die Steuerung der Fußbodenheizung im Untergeschoss defekt sein
Zustand des Gebäudes:	• durchschnittlicher Erhaltungszustand ohne durchgreifende Modernisierung • baujahrestypischer Ausbau- und Ausstattungsstandard

⁹ 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.

- neben der Beseitigung der aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten besteht allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf

4.3 Doppelgarage

- Doppelgarage
- Massivbaukonstruktion
- voll unterkellert
- Baujahr: 1981
- Flachdach mit Kies
- Boden: Zementestrich mit Anstrich
- Wände: Sichtmauerwerk mit Anstrich
- Decke: Sichtbeton mit Anstrich
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
- Strom- und Wasseranschluss

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauszuwegung und Garageneinfahrt befestigt mit Kopfsteinpflaster
- Außentreppe und Zuwegung zur Wohnung im Untergeschoss befestigt mit Steinplatten
- Müllbox aus Beton
- Garten und Vorgartenfläche mit Rasen, Ziersträuchern, Aufwuchs, Baumbestand
- Zierteich
- Einfriedung: Hecke und Randbepflanzung
- Sonstiges: Außensteckdosen

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke, die vorrangig zur Eigennutzung erworben werden, besteht am Immobilienmarkt in der Regel eine ausreichende Nachfrage und Marktgängigkeit unterstellt. Die Verkäuflichkeit wird als gut eingeschätzt.

Insgesamt wurde für den Markt der „Ein- und Zweifamilienhäuser“ im Auswertungszeitraum 2023 ein Rückgang beim Geldumsatz von ca. 14 % und ein Rückgang der Kauffälle von ca. 5 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹⁰.

¹⁰ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

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 unbelastete Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück Löwenzahnweg 9, 44797 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stiepel	740	3	Stiepel	33	564	427 m ²

zum Wertermittlungstichtag 30.09.2024 ermittelt.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) Immo WertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) Immo WertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) Immo WertV).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo WertV) drei Verfahren vor¹¹:

¹¹ § 7 Immo WertV

- 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 Immo WertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vgl. §§ 24 – 26 Immo WertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 Immo WertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 Immo WertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum hat lagebezogene Immobilienrichtwerte aus örtlichen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet und Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertbestimmende Merkmale vom Normobjekt veröffentlicht. Die Immobilienrichtwerte sind streng modellbezogen mit den jeweiligen Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu verwenden.

Im vorliegenden Fall wird neben dem Sachwertverfahren das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung 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,
- wohnungs- und 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.

5.3 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 ermitteln¹².

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹³.

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).

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des lagetypischen, zonalen Bodenrichtwerts. Der Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Bodenrichtwertnummer	008
Bodenrichtwert	700 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I - II
Tiefe	35 m

¹² § 14 (1) Immo WertV

¹³ § 14 (2) Immo WertV

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	700,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	30.09.2024	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier Bodenrichtwert		=	700,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Geschosszahl	1 - 2	2	x 1,00	¹⁴
Grundstückstiefe	bis 35 m	bis 35 m	x 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert		=	700,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts – Wohnhausgrundstück		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	700,00 €/m ²
Fläche	x	427 m ²
Bodenwert der Wohnhausfläche	=	298.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 insgesamt rd. **298.900,00 €**.

¹⁴ aufgrund der Hanglage gartenseitig zweigeschossig

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus	Anbau KG
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	790,00 €/m² BGF	942,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	294,00 m²	61,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	252.260,00 €	57.462,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	460.879,02 €	104.983,07 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	460.879,02 €	104.983,07 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	52 Jahre
• prozentual		53,75 %	35,00 %
• Faktor	x	0,4625	0,65
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	213.156,55 €	68.239,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		281.395,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.069,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	295.465,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	328.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	624.265,33 €
Sachwertfaktor	x	1,09
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	680.449,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.000,00 €
Sachwert	=	676.449,21 €
	rd.	676.000,00 €

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt in dem Modell, welches der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** (gemäß § 21 Absatz 3 Immo WertV) verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- 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)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Dachaufbauten, Eingangstreppe, Kelleraußentreppe – **pau-schal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der Immo WertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 Immo WertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** – Hausanschlüsse pauschal 3.000 € je Anschluss für Gas, Wasser, Abwasser, Strom)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁵**
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 Immo WertV).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Zuschlag für Doppelgarage (ohne unterkellerten Wohnanbau)	10.000,00 €
- Zuschlag für Dachterrasse (Belag, Brüstung - Zeitwert pauschal)	1.000,00 €
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
Summe	<u>-4.000,00 €</u>

¹⁵ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Immo WertV

5.5 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts

Bei Immobilienrichtwerten handelt es sich um Vergleichswertfaktoren i. S. d. § Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie werden aus Kaufpreisen nach § 195 BauGB abgeleitet und bilden durchschnittliche Lagewerte mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt), bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ohne Anrechnung von Garagen und/oder Stellplätzen.

Der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, unterteilt in die Gebäudearten freistehende EFH/ZFH, Doppelhaushälften/Reihenmittel- und Reihenendhäuser, abgeleitet.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks weist der Immobilienrichtwert folgende Merkmale auf:

Immobilienrichtwertnummer	30008
Immobilienrichtwert	3.520 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Gebäudeart	Zweifamilienwohnhaus
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1965
Wohnfläche	111 - 130 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	vorhanden
Grundstücksgröße	251 - 350 m ²

5.5.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohnhausgrundstück auf Basis des angegebenen Immobilienrichtwerts für die betreffende Gebäudeart und nächstgelegene Wohnlage ermittelt. Vom Immobilienrichtwert abweichende Grundstücks- und Gebäudemerkmale werden nach den vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflüsse auf die Wertfindung werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 3.520,00 €/m²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	30.09.2024	× 1,00
Baujahr	1965	1981	× 1,08
Wohnfläche [m²]	111 - 130	232	× 0,72
Grundstücksgröße [m²]	251 - 350	427	× 0,99
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	baujahrtypisch	× 1,00
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00
Gebäudeart	EFH/ZFH	ZFH	× 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.709,78 €/m² rd. 2.710,00 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.710,00 €/m²
Wohnfläche [m²]	× 232,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 628.720,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ¹⁶	- 4.000,00 €
angepasster Vergleichswert	= 624.720,00 € rd. 625.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 mit rd. **625.000,00 €** ermittelt.

¹⁶ Ansatz wie im Sachwertverfahren

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig zur Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **676.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **625.000 €** ermittelt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** und der zur Verfügung stehenden Daten (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Für die Vergleichswertermittlung standen die erforderlichen Daten in Form von geeigneten Vergleichswerten nur bedingt zur Verfügung, da das Bewertungsobjekt hinsichtlich Objektgröße, Wohnfläche und sonstige Merkmale von den üblichen Vergleichswertobjekten abweicht. Dem Vergleichswertverfahren wird das Gewicht 0,50 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** = **1,00** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,50**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[676.000 \text{ €} \times 1,00 + 625.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{659.000 \text{ €}}}$.

5.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück Löwenzahnweg 9, 44797 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stiepel	740	3	Stiepel	33	564	427 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 30.09.2024 mit rd.

659.000 €
in Worten: sechshundertneunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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



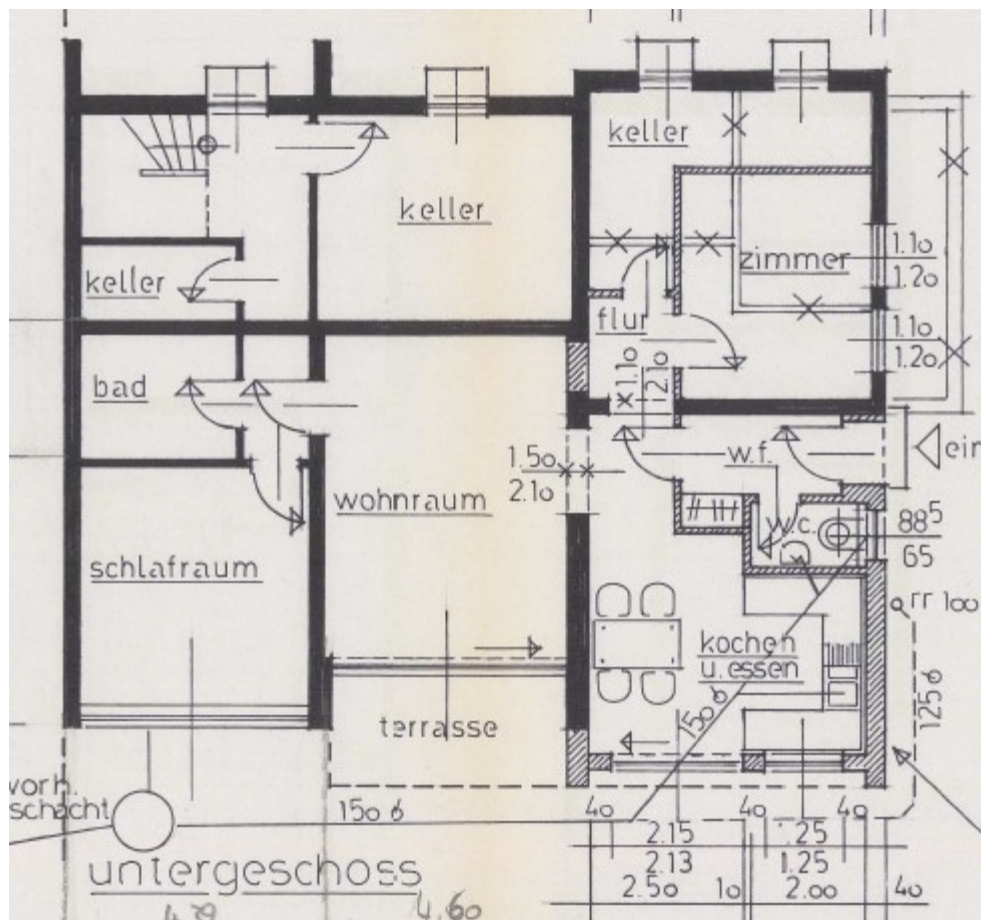
Foto Nr. 3 – Gebäuderückansicht



Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich

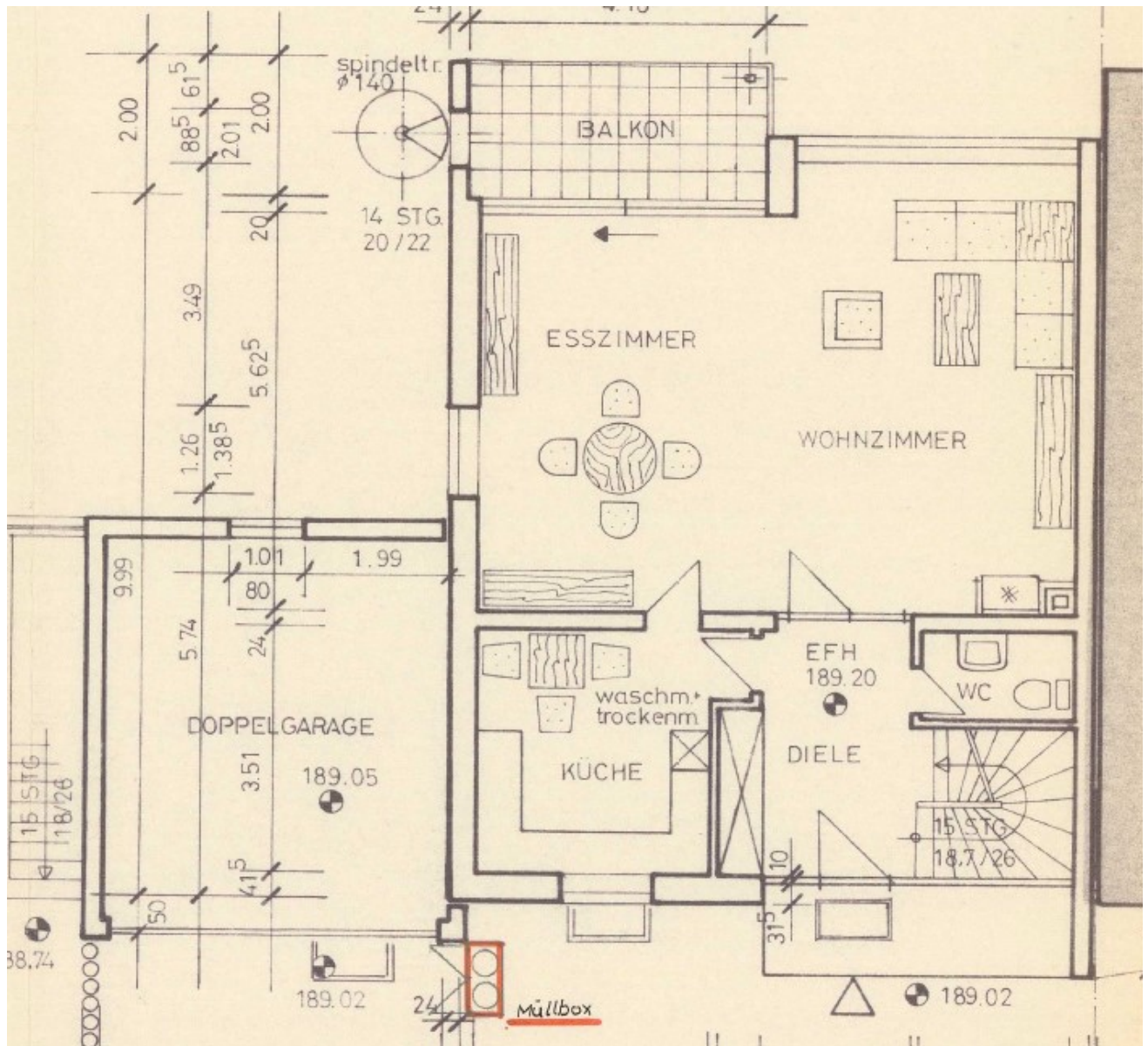


Grundriss Untergeschoss



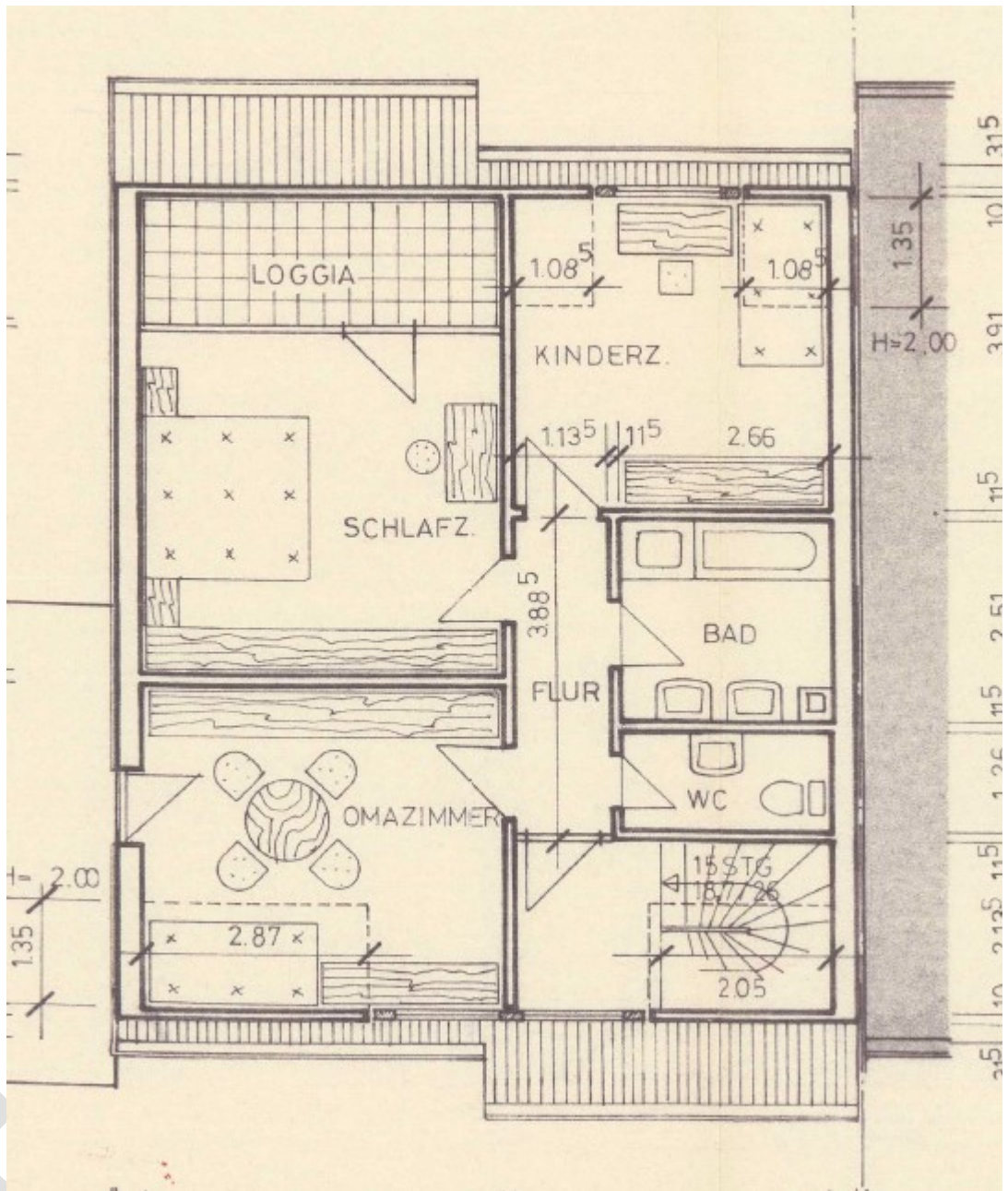
Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



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

Grundriss Dachgeschoss



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

Alle dem Gutachten beigelegten 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 hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte 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.