

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: 29.08.2023  
Az.: 48b K 003/23

**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	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Werne	7	281



**Bewertung nach äußerem Anschein**

Der unbelastete **Verkehrswert des Gewerbegrundstücks**  
wurde zum Stichtag 01.08.2023 ermittelt mit rd.

**270.000 €**

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
<b>1</b>	<b>Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
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.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation .....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	13
4.2	Hallengebäude.....	13
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	14
4.2.3	Konstruktion und Ausbau .....	14
4.2.4	Zustand der baulichen und sonstigen Anlage.....	15
4.3	Unterstellhalle für Fahrzeuge .....	15
4.4	Außenanlagen .....	16
4.5	Beurteilung des Gesamtobjekts .....	16
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
5.1	Grundsätze der Wertermittlung .....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
5.3	Bodenwertermittlung.....	18
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	19
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	19
5.6	Ertragswertermittlung .....	20
5.6.1	Ertragswertberechnung .....	20
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
5.6.3	Plausibilitätskontrolle.....	24
5.7	Verkehrswert.....	24

### 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
Wertermittlungstichtag	01.08.2023
Ortstermin	01.08.2023
Grundbuch	Werne, Blatt 3066, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Werne, Flur 7, Flurstück 281
Grundstücksgröße	2.928 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Gewerbefabrik mit Büro- und Sozialtrakt
Baujahr (gemäß Bauakte)	1991
ermittelte Nutzfläche	rd. 421 m <sup>2</sup>
ermittelter Bodenwert	rd. 161.040 €
ermittelter Ertragswert	rd. 270.000 €
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 270.000 €
Wert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	rd. 641 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	10,7

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

wurde zum Stichtag 01.08.2023  
ermittelt mit

**270.000 €**

**in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gewerblich genutztes Grundstück bebaut mit einem Hallengebäude mit Büro- und Sozialtrakt sowie einem nicht genehmigten Unterstand für LKW
Objektadresse:	Werner Hellweg 415a, 44894 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuch von Werne</li><li>• Blatt 3066</li><li>• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</li><li>• Gemarkung Werne</li><li>• Flur 7</li><li>• Flurstück 281</li><li>• Gebäude- und Freifläche</li><li>• Werner Hellweg 415a</li><li>• Grundstücksgröße: 2.928 m<sup>2</sup></li></ul>

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum  Auftrag vom 30.03.2023 (Datum des Gerichtschreiben)
-----------------	--

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	01.08.2023
Qualitätstichtag <sup>1</sup> :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	01.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige nebst Mitarbeiter

<sup>1</sup> Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Gebäude nicht zugänglich. Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung von der Straße aus durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.01.2023 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1:1000 vom 14.04.2023</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 19.04.2023</li><li>• Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation der Stadt Bochum vom 17.04.2023</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 17.04.2023</li><li>• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 20.04.2023</li><li>• bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Bochum</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum (Gewerbemietenspiegel, Internetrecherchen zu Gewerbemieten)</li><li>• sonstige behördliche Auskünfte</li></ul>

## 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 (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 19.07.2023 über den Ortstermin am 01.08.2023 in Kenntnis gesetzt. Verfahrensbeteiligte waren zum Ortstermin nicht anwesend. Auf dem Grundstück wurden Betriebsmitarbeiter angetroffen. Eine Innenbesichtigung der Gewerbehalle wurde nicht ermöglicht. Der Mieter hat einer Besichtigung des Grundstücks nicht zugestimmt. Die Bewertung erfolgt daher nach äußerem Anschein.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördli-

chen 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.

Für das Risiko eines nicht ordnungsgemäßen Zustands des zu Bewertungsgrundstücks wird von dem ermittelten Wert ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl<sup>2</sup>:

- Bochum, 372.854 Einwohner
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg, gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Ost (53.329 Einwohner)
- Ortsteil: Werne (15.128 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 Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen.

Die Arbeitslosenquote von rd. 8,9 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,4 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt

<sup>2</sup> Stand: 31.12.2022 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

Bochum im mittleren Bereich<sup>3</sup>.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen<sup>4</sup>. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung<sup>5</sup>. 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 größere und angrenzende Städte<sup>6</sup>:

Dortmund.....ca. 15 km entfernt  
Essen.....ca. 25 km entfernt  
Gelsenkirchen.....ca. 22 km entfernt  
Herne.....ca. 11 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund.....ca. 24 km entfernt  
Düsseldorf.....ca. 50 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Werne in ca. 2 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum.....ca. 7 km entfernt

### 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 ent-

<sup>3</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 07/2023

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

<sup>5</sup> Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

<sup>6</sup> Entfernungen bis zum Stadtzentrum

fernten 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  $> 60 L_{den}/dB(A) \leq 64 L_{den}/dB(A)$ <sup>7</sup>. Die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete liegen tagsüber bei 65 dB(A) und nachts bei 50 dB(A)/Nacht.

#### Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

ab 55 bis 59

ab 60 bis 64

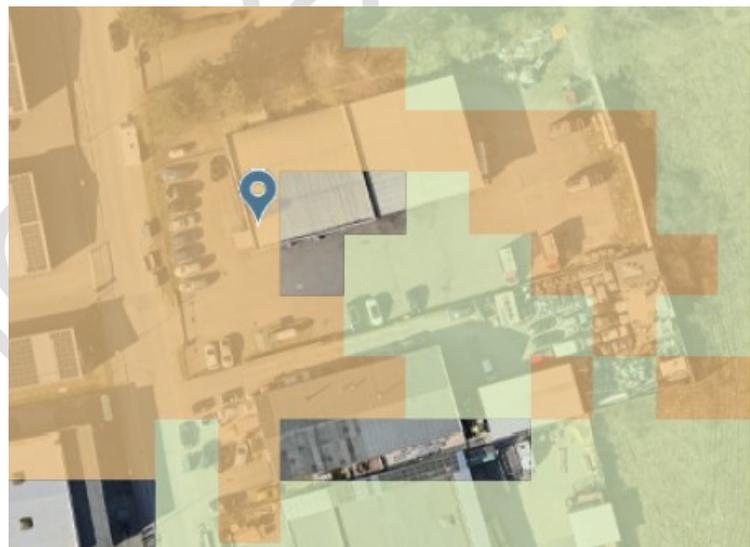
ab 65 bis 69

ab 70 bis 74

ab 75

Gebäude

Gemeindegrenzen



Topografie:

eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 40 m
- mittlere Tiefe: ca. 75 m
- Flurstück 281 – Grundstücksgröße: 2.928 m<sup>2</sup>
- regelmäßiger Grundstückszuschnitt

<sup>7</sup> vgl. [www.umgebungslärm.nrw.de](http://www.umgebungslärm.nrw.de)

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• fertige Ortsstraße</li><li>• Sackgasse mit Wendehammer</li></ul>
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"><li>• zweispurige Fahrbahn aus Bitumen</li><li>• vorhandene Gehwege, befestigt mit Betonsteinplatten/-pflaster</li><li>• Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum</li><li>• Straßenbeleuchtung vorhanden</li></ul>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom</li><li>• Gas</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li></ul>
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 19.01.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Werne, Blatt 3066 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:  Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 18.01.2023
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.

Alllasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück mit Alllastenkataster-Nr. 4/3.03 der ehemaligen Zeche Robert Müser als Alllastenverdachtsfläche im Alllastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (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 (Löblehm).*

*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“.

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:

Mietvertragliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-  
verzeichnis:

Gemäß schriftlicher Mitteilung vom Bauordnungsamt der Stadt Bochum ist das angefragte Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

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

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-  
nutzungsplan:

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: G1, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, 9,0 Baumassenzahl. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 30 (1) BauGB.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Grundstück ist mit einem Hallengebäude und einer offenen Unterstellhalle für Fahrzeuge bebaut.

In der städtischen Bauakte ist zur Errichtung einer Halle zur Nutzung als KFZ-Pflege- und Wartungshalle mit 25 Stellplätzen eine Baugenehmigung vom 14.10.1991 vorhanden. Ein offizieller Schlussabnahmeschein war in der Bauakte nicht vorhanden. Als Jahr der Fertigstellung wird 1991 angenommen. Die Nutzungsänderung für den Vertrieb von Geflügelprodukten wurde nach vorliegenden Unterlagen offenbar legalisiert.

Für die bauliche Erweiterung durch Anbau einer LKW-Unterstellhalle wurde eine nachträgliche Legalisierung des Bauvorhabens beantragt. Und aufgrund von unvollständigen Unterlagen abgelehnt bzw. nicht weiter bearbeitet.

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. Nach vorliegenden Unterlagen ist die offenbar später errichtete Unterstellhalle baurechtlich nicht genehmigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit des Bauvorhabens bzw. nachträgliche Legalisierung durch die zuständige Bauordnungsbehörde zu prüfen 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.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben<sup>8</sup>.

### 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 Gewerbegrundstück ist vermietet. Die Mieterin betreibt einen Handel mit Geflügelprodukten. Mietvertragliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

---

<sup>8</sup> Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

## 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 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.

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. 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 Hallengebäude

Das Bewertungsgrundstück war nicht zugänglich. Die nachfolgende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung beruht auf die in der städtischen Bauakte vorliegenden Baubeschreibungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Objektmerkmale von

den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

#### 4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gewerbehalle mit Büro-, Sozial- und Lagerräumen</li><li>• eingeschossig mit Zwischengeschoss</li><li>• nicht unterkellert</li><li>• Flachdach</li></ul>
Baujahr:	1991 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	keine bekannt
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Naturschieferverkleidung an der West- und Südseite</li><li>• Trapezblechverkleidung an der Nord- und Ostseite</li></ul>

#### 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):	2 Kühlräume, Lager 1 und 2, Büro, WC, Duschaum, Vorraum, Technikraum, Eingang (Nfl. - rd. 344 m <sup>2</sup> ) zzgl. Heizungsraum.
Zwischengeschoss:	3 Lagerräume, Abstellraum, Sanitärraum, Flur (Nfl. - rd. 77 m <sup>2</sup> )

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 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### 4.2.3 Konstruktion und Ausbau

Konstruktionsart:	Mauerwerk
Boden:	Unterbeton mit Industrieestrich
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt

Decken/Dachuntersichten:	Halle: Trapezblech
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flachdach</li><li>• Dacheindeckung mit Bitumenbahnen</li></ul>
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Treppe:	Massiv- oder Metallkonstruktion
Tore/Türen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Außentür als Stahltür</li><li>• Türen aus Holz und Metall</li></ul>
Sanitäre Installation:	nutzungstypische Installation mit üblichen Sanitärobjekten
Technische Ausstattung:	Strom (vermutlich gewerbe- und nutzungstypische Elektroausstattung), Wasser, Entwässerung, Gasheizung und Warmwasseraufbereitung
Besondere Bauteile:	Eingangsvorbau (Metallkonstruktion)
Besonnung/Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung

#### 4.2.4 Zustand der baulichen und sonstigen Anlage

Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein macht das Hallengebäude einen vernachlässigten Eindruck. An der Fassade fehlen tlw. Schieferplatten. Der Eingangsbereich wirkt ungepflegt. Am Eingangsvorbau sind die Metallstützen stark verrostet.
-----------------------	--

#### 4.3 Unterstellhalle für Fahrzeuge

(gemäß Baubeschreibung)

- Baujahr: 1999
- eingeschossig
- nicht unterkellert
- Stahlkonstruktion
- Außenwände: Trapezbleche
- Trennwände: Bimshohlblocksteine und Gipskartonwände
- Boden: Verbundsteinpflaster
- Dach: Trapezblechdacheindeckung
- Nutzfläche: rd. 274 m<sup>2</sup>
- mittlere Höhe: rd. 4,80 m

#### 4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Freiflächen mit Betonverbundsteinpflaster
- Einfriedung: Metallzaun, tlw. Bepflanzung

#### 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 und -konzeption, der Lage des Objekts und der Lage am Grundstücksmarkt als normal beurteilt.

## 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 Gewerbegrundstück Werner Hellweg 415 a, 44894 Bochum zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werne	3066	1	Werne	7	281	2.928 m <sup>2</sup>

### 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“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV 21).

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor<sup>9</sup>:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

<sup>9</sup> § 7 ImmoWertV 21

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 21), 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.

Bei der Ertragswertermittlung 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.

### 5.3 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 ermitteln<sup>10</sup>.

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<sup>11</sup>.

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 definierbarem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

---

<sup>10</sup> § 14 (1) ImmoWertV 21

<sup>11</sup> § 14 (2) ImmoWertV 21

## 5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **55 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	1032
Bodenrichtwert	55 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	G

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	01.08.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Gewerbe
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche	2.928 m <sup>2</sup>

## 5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	01.08.2023	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
abgabenfreier Bodenrichtwert		=	55,00 €/m <sup>2</sup>	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der Nutzung	G	G	×	1,00
<b>angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert	=	55,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	2.928 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>161.040,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 insgesamt **rd. 161.040 €**.

## 5.6 Ertragswertermittlung

### 5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Halle	Halle mit Büro- und Sozialtrakt Unterstand für Fahrzeuge Stellplätze	rd. 421 rd. 274	25	3,50	1.473,50	17.682,00
				1,20	328,80	3.945,60
				12,00	300,00	3.600,00
Summe					2.102,30	25.227,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>25.227,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufteilung)	– <b>4.784,08 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 20.443,52 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>4,50 %</b> von <b>161.040,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>7.246,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 13.196,72 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>4,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>15</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>10,740</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 141.732,77 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 161.040,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 302.772,77 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 302.772,77 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 32.400,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 270.372,77 €</b>
	<b>rd. 270.000,00 €</b>

## 5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Nutzflächen

Die Nutzflächenberechnung wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Bauantragsunterlagen 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“ 2022 (Stand: 31.12.2022) herausgegeben von Industrialport<sup>12</sup> sind für den Gewerbestandort Bochum Mieten für Hallen- und Büroflächen bezogen auf Brutto-Grundfläche (BGF)/m<sup>2</sup> (differenziert nach Ausstattungsklasse A, B, C), Mietpreisspannen von 3,10 €/m<sup>2</sup> - 4,65 €/m<sup>2</sup> für Lagerflächen (umgerechnet auf Nutzfläche = 3,30 €/m<sup>2</sup> - 5,00 €/m<sup>2</sup> Nfl.) und 3,45 €/m<sup>2</sup> - 4,60 €/m<sup>2</sup> für Produktionsflächen (umgerechnet auf Nutzfläche = 3,70 €/m<sup>2</sup> - 4,90 €/m<sup>2</sup> Nfl.) sowie 5,25 € - 7,55 €/m<sup>2</sup> für Büroflächen (umgerechnet auf Nutzfläche/m<sup>2</sup> = 5,60 €/m<sup>2</sup> - 8,10 €/m<sup>2</sup>/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	Ausstattungs-klasse 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/m <sup>2</sup> oder >	4,0 t/bis < 5,0 t/m <sup>2</sup>	unter 4,0 t/m <sup>2</sup>
Tore	mind. 1 ebenerdige Tor pro 1.500 m <sup>2</sup> Hallenfläche plus Rampentore	mind. 1 Tor pro 3.000 m <sup>2</sup> Hallenfläche	< als 1 Tor pro 3.000 m <sup>2</sup> Hallenfläche
Andienungszonen	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppel oder Fensterbänder	unzureichend

<sup>12</sup> Industrialport GmbH & Co. KG, Idstein

Für Hallenflächen in der Metropolregion Ruhr hat die Grundstücksbörse Ruhr e.V. unter der Marke immopro.meo den Gewerbemietpiegel 2023 basierend auf Gewerbemieten der Städte Mülheim, Essen, Oberhausen herausgegeben. Die Mietpreisspanne differieren je nach Ausstattungsklasse (A, B, C) zwischen 2,50 €/m<sup>2</sup> - 5,70 €/m<sup>2</sup> 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 3,50 €/m<sup>2</sup>- Nfl. für marktüblich gehalten.

### Bewirtschaftungskosten

Für die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV 21 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 [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3% v. 25.227,60	----	= 756,83 €
Instandhaltungskosten	Halle	13,50 x 0,30	13,50 € x 0,30 x 383 m <sup>2</sup> = 1.551,15 €
	Büro	13,50 x 1,00	13,50 € x 1,00 x 38 m <sup>2</sup> = 513,00 €
	Unterstellplatz <sup>13</sup>	2 x 102,00	2 x 102,00 € = 204,00 €
	Stellplätze	25 x 30,00	25 x 30,00 € = 750,00 €
Mietausfallwagnis	4 % v. 25.227,60 €	----	= 1.009,10 €
Summe			4.784,08 € (ca. 18,96 % des Rohertrags)

<sup>13</sup> aufgrund der Nutzungsmöglichkeit für mehrere Fahrzeuge erfolgt die Anrechnung analog einer Doppelgarage

## Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz<sup>14</sup> 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 4 % (Standardabweichung 1,8 %) abgeleitet. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird für das Gewerbeobjekt unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Nutzungsmöglichkeiten und der Lage auf dem Teilmarkt für Gewerbeimmobilien mit 4,5% angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des Objektzustand und der vorgenommenen Erneuerungen 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 21).

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 €
Risikoabschlag für die Bewertung nach äußerem Anschein 20% vom Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>-28.400,00 €</u>
	<u>-32.400,00 €</u>

<sup>14</sup> Kapitalisierungszinssatz, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 12 des BauGB

### 5.6.3 Plausibilitätskontrolle

Für Gewerbeobjekte wurden durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf eine durchschnittliche Nutzfläche von 2.318 m<sup>2</sup> mit durchschnittlich 849 €/m<sup>2</sup> Nfl. (Standardabweichung 545 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Bezogen auf die anrechenbare Nutzfläche des Bewertungsobjekts ergibt sich ein Wert von 641 €/m<sup>2</sup> -Nfl. Der Rohertragsfaktor wurde für das Bewertungsobjekt mit rd. 10,7 ermittelt.

### 5.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der 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 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 mit rd.

**270.000 €**

**in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

#### Hinweise zum Urheberrecht 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 – Straßenansicht**



**Foto Nr. 2 – Hofansicht**



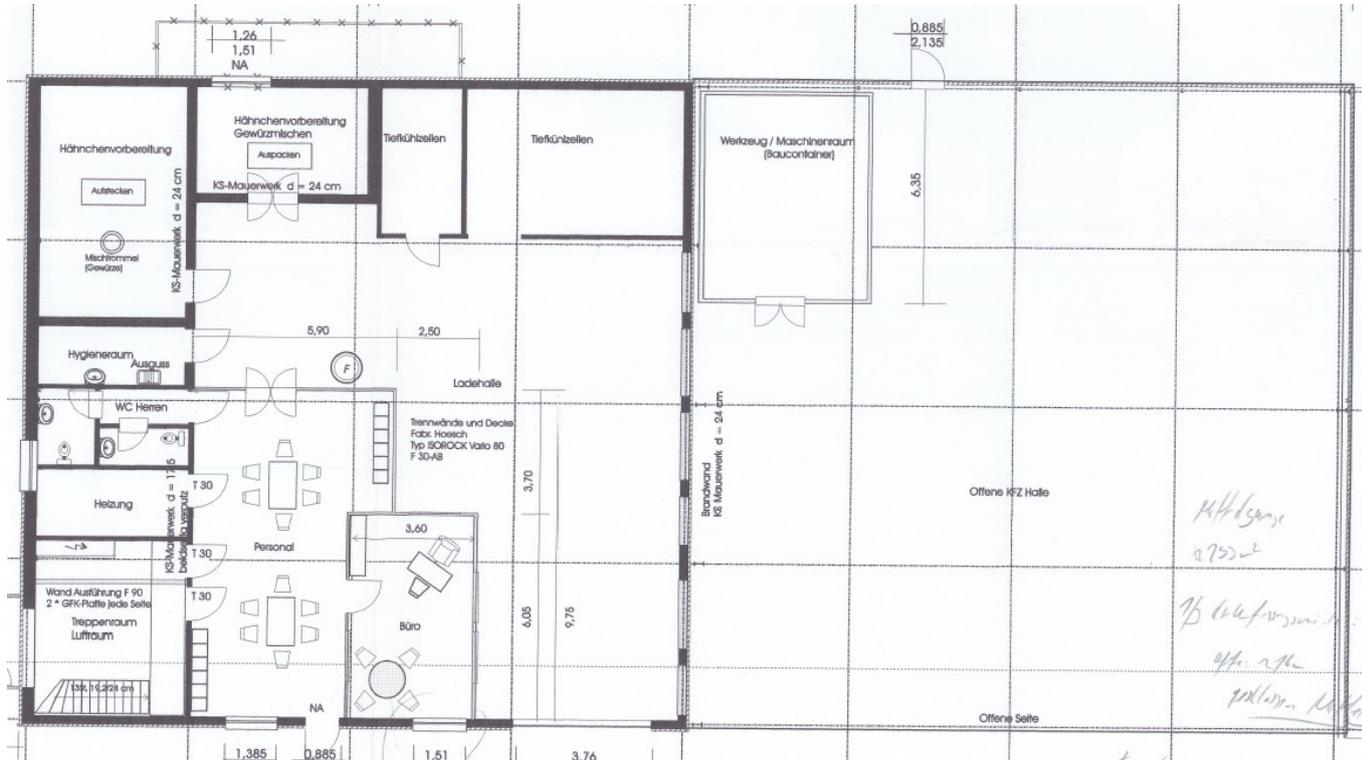
**Foto Nr. 3 – seitliche Gebäudeansicht**



**Foto Nr. 4 – seitliche hintere Gebäudeansicht**

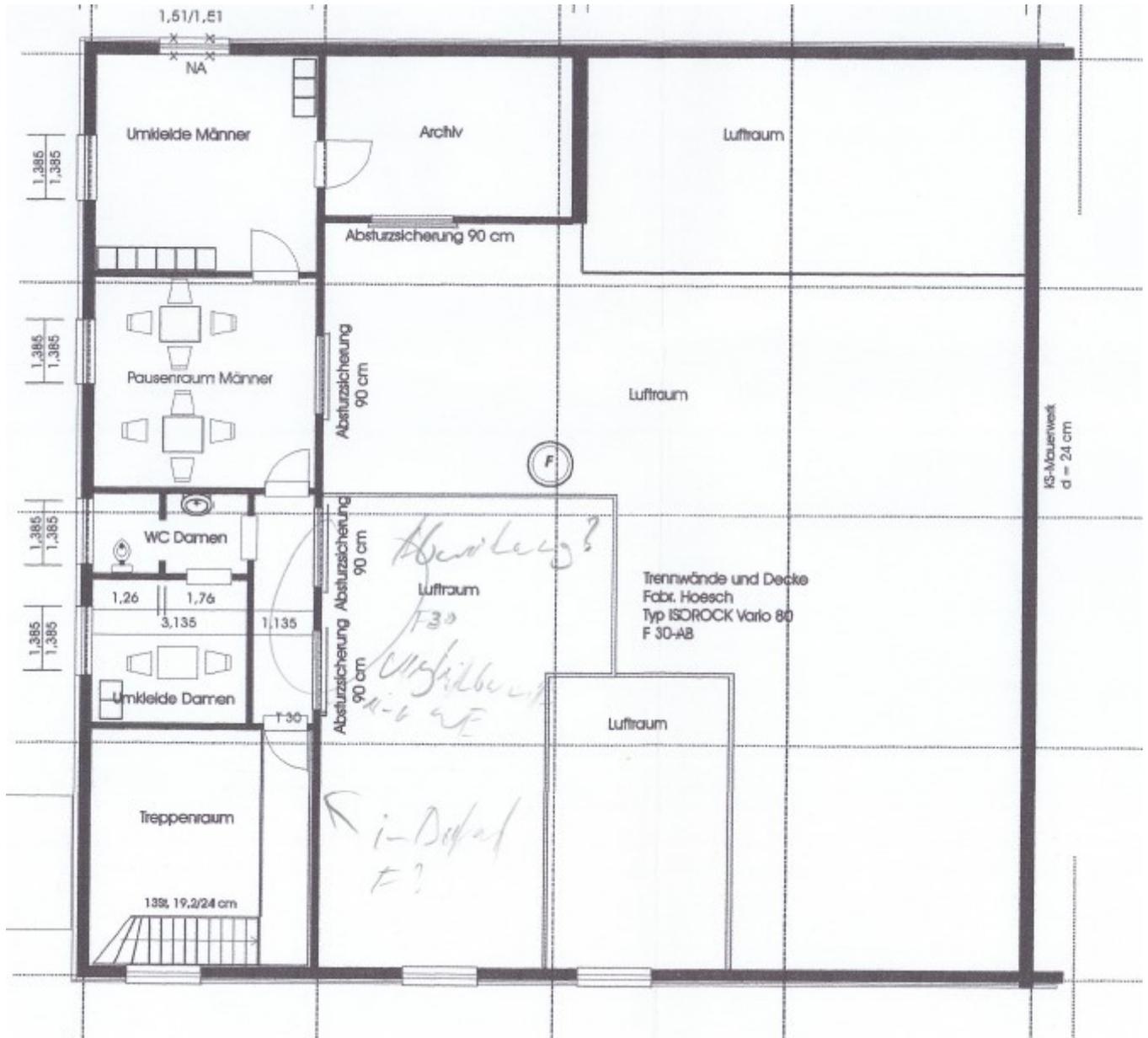


**Grundriss Erdgeschoss**



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 Gutachten.

**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 hatte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten 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.