



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuburger-Straße 1
44787 Bochum

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

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

28.10.2024

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer:	48b K 4/24
Für die Liegenschaft:	Hattinger Straße 863 a in 44879 Bochum
Art der Liegenschaft:	Einfamilienhaus, einseitig angebaut 2 Garagen, Stellplatz
Verkehrswert:	546.000,00 €, lastenfrei

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	14
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	14
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Sachwertermittlung	21
6.4. Vergleichswertermittlung	23
6.5. Ertragswertermittlung	25
6.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
7. Verkehrswert, lastenfrei.....	30
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	32
9. Einzelverkehrswerte.....	33
10. Anlagen	36
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	36
Anlage 2 – Massenberechnungen	37
Anlage 3 – Bauzeichnungen	39
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	43
Anlage 5 – Fotodokumentation.....	44

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 16.04.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Linden Blatt 5052 eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 585, Gebäude- und Freifläche, Hattinger Straße 863 A,

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 590, Gebäude- und Freifläche, Hattinger Straße,

lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 591, Gebäude- und Freifläche, Hattinger Straße,

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 586, Gebäude- und Freifläche, Hattinger Straße 863,

lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 594, Gebäude- und Freifläche, Hattinger Straße,

in 44879 Bochum erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 22.07.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Einfamilienhaus, einseitig angebaut
Hattinger Straße 863 A
44879 Bochum

Bodenwert: rd. 207.000,00 € Grundstücksgröße gesamt: 689 m²

Hauptnutzung	Wohnfläche/ Anzahl
Wohnen	177 m ²
Doppelgarage	2 Stellplätze
Stellplatz	1 Stellplatz

Baujahr: ca. 1935 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 40 Jahre

vorl. Sachwert: 535.000,00 € vorl. Vergleichswert: 550.000,00 €

vorl. Ertragswert: 554.000,00 €

Verkehrswert: 546.000,00 € Wertermittlungstichtag: 22.07.2024

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Grundbuch von Linden Blatt 5052

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit als Wegerecht, Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Recht zur Verlegung unterirdischer
Versorgungsleitungen für Wohngebäude 0,00 €

Einzelverkehrswerte:

Flurstück 585	493.700,00 €
Flurstück 586	21.800,00 €
Flurstück 590	11.300,00 €
Flurstück 591	11.500,00 €
Flurstück 594	7.700,00 €

Einzelverkehrswerte gesamt 546.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum für 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 25.04.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom
30.04.2024, 22.10.2024 und 23.10.2024

Anliegerbescheinigung der Stadt Bochum vom 25.04.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.04.2024

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum Blatt 5052 vom
06.02.2024

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensge-
fährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.05.2024

Ortsbesichtigung: 22.07.2024

Hinweis: Der Kellerraum mit Zugang über eine Bodenklappe in der Terrasse
war zum Ortstermin nicht zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil Linden.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bochum ca. 374.000 Einwohner
---------------------------	---------------------------------------

Lage:	Südwestliches Stadtgebiet von Bochum, die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km.
-------	---

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 ist ca. 7 km entfernt.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs, hier der Stadtbahn, liegt in unmittelbarer Nähe.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Hattinger Straße ist eine innerörtliche Durchgangsstraße mit mittlerem, zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen.
-----------------------------	---

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

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind insgesamt fünf Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Linden
Flur 2
Flurstücke: 585, 586, 590, 591, 594

Grundstückszuschnitt: Flurstücke jeweils rechteckig, regelmäßig

Grundstücksflächen:	Flurstück 585	307 m ²
	Flurstück 586	273 m ²
	Flurstück 590	36 m ²
	Flurstück 591	36 m ²
	Flurstück 594	<u>37 m²</u>
	Gesamt:	689 m ²

Topografie: Überwiegend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Hattinger Straße als öffentliche Straßenfläche Zufahrt zu den rückseitig gelegenen Flurstücken 590, 591 und 594 durch Baulasten gesichert.
Straßenausbau:	Hattinger Straße vollständig ausgebaut Gleiskörper der Stadtbahn im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Wasser, Strom und Gas Nach Auskunft der Mieter befinden sich die Hausanschlüsse Wasser und Gas im Nachbargebäude, Hattinger Straße 865.
Grundstücksgrenzen:	Das zu bewertende Einfamilienhaus Hattinger Straße 863 A ist an der nordwestlichen und der südöstlichen Grundstücksgrenze jeweils grenzständig errichtet. Die Garagen auf den Flurstücken 590 und 591 sind ebenfalls jeweils grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, sind die zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, für die Flurstücke liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. In der aktuellen Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich der Flurstücke 585 und 586 eine Altbebauung zu erkennen, es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sind. Zudem liegen die Flurstücke in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können im gesamten Stadtgebiet bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, vgl. auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke über mehreren Bergwerksfeldern. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen ebenfalls nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Linden Blatt 5052

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1, 2 – zu Lasten aller zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke

Grunddienstbarkeit – Wege- und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 223 und Flurstück 225

Lfd. Nr. 3 – zu Lasten aller zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke

Grunddienstbarkeit – Recht zur Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen für Wohngebäude – hier zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 223

Baulasten:

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum sind zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke die folgenden Baulasten eingetragen:

Zuwegungsbaulast

Verpflichtung, auf dem Flurstück 224 Flächen als Zuwegung, Zu- und Abfahrt, anzulegen und zu erhalten, ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Hinweis: Die Flurstücksbezeichnung hat sich nach Grundstücksteilung geändert, belastet sind demnach die zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 590, 591 und 594.

Grundstücksvereinigung

Verpflichtung, die aus dem Flurstück 224 entstehenden Teilstücke 1, 2 und 3 auch nach Durchführung der beantragten Teilung als ein Baugrundstück im Sinne der Landesbauordnung zu bezeichnen, damit die Überbauung von Grundstücksgrenzen auch in Zukunft öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Stellplatz

Verpflichtung, auf dem Flurstück 224 eine Fläche von 10 m x 3 m, rd. 30 m², als Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu Gunsten eines neu zu bildenden Flurstücks anzulegen, ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Vereinigungsbaulast

Verpflichtung, die Flurstücke 590, 591, 592 und 593 als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Absatz 2 der Bauordnung NRW zu bezeichnen, damit die Überbauung von Grundstücksgrenzen auch in Zukunft öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Die Vereinigungsbaulast betrifft die zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 590 und 591.

Abstandsflächenbaulast

Verpflichtung, auf den Flurstücken 586, 587, 589 und 594 Flächen, die im Lageplan grün schraffiert sind, gemäß § 7 der Bauordnung NRW freizuhalten, damit die Abstandsfläche gemäß § 6 der Bauordnung NRW zu Gunsten der Bebauung des Grundstücks Hattinger Straße, Flurstücke 590 – 593, gesichert ist.

Leitungsbaulast

Verpflichtung, zu Gunsten der Flurstücke 590 – 593 zu gestatten, dass im Erdreich des Baulastgrundstücks 486 eine Grundstücksentwässerungsanlage, die im Lageplan blau dargestellt ist, zu verlegen, zu benutzen und instand zu halten.

Zu Gunsten der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke sind die folgenden Baulasten eingetragen:

Zuwegungsbaulast

Verpflichtung, auf dem Flurstück 225 eine Fläche von ca. 36 m x 3 m = 108 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Hinweis: Die Flurstücksbezeichnungen haben sich zwischenzeitlich geändert, durch die Baulast begünstigt sind demnach die Flurstücke 590, 591 und 594.

Verpflichtung, auf dem Flurstück 345 und 346 eine Fläche von insgesamt ca. 3 m x 35 m = 105 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Hinweis: Auch hier haben sich die Flurstücksbezeichnungen geändert, begünstigt sind wiederum die zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 590, 591 und 594.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 188 als einfacher Fluchtlinienplan, der lediglich die Bauflucht entlang der Straßenbegrenzung festsetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde die Bauakte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 2001 eine Baugenehmigung zum Umbau einer Gaststätte zu einem Einfamilien- und einem Zweifamilienhaus erteilt.

Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes lagen dort nicht vor.

Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Bebauung und ihre Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die nachfolgende Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen, insbesondere der Baubeschreibung zum Bauantrag.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und zwei Garagen sowie einem Stellplatz, jeweils auf separaten Flurstücken.

Art des Gebäudes:	2-geschossiges Einfamilienhaus, einseitig angebaut Außenkeller mit Zugang von der Terrasse Zur Straßenseite mit Flachdach, ansonsten Satteldach, zur Gartenseite flach geneigt Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss
Baujahr:	Ursprungsbaujahr gem. vorliegender Angaben ca. 1935 Gemäß Unterlagen im Archiv Bauordnungsamt: 2001 Umbau ehem. Gaststätte zu Einfamilienhaus 2002 abschließende Fertigstellung
Rohbau:	
Außenwände:	Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag überwiegend massiv, gemäß Darstellung Bauzeichnung zum angrenzenden Wohngebäude teilweise als Fachwerkwand Fassadenbekleidung Straßenseite im Erdgeschoss mit Schiefer, im Dachgeschoss straßenseitig mit Holzlamellen, Giebelseiten mit Stehfalzdeckung aus Zinkblech Gartenseitig gelegene Außenwand aus Bruchsteinen
Innenwände:	Gemäß Darstellungen in den Bauzeichnungen überwiegend als Leichtbauwände
Geschossdecke:	Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag Holzbalkendecke

Dach:

Dachform:	Zur Straßenseite gelegener Gebäudeteil mit Flachdach, ansonsten als unsymmetrisches Satteldach, zur Gartenseite flach geneigt
Dachkonstruktion:	Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag als Sparrendach
Dacheindeckung:	Flachdach nach Auskunft zur Ortsbesichtigung mit Folieneindeckung, Kiesschüttung Satteldach mit Stehfalzdeckung aus Zinkblech
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Treppe:

Unterkonstruktion aus Stahlvierkantprofilen, Trittstufen aus Holzwerkstoff, ohne Setzstufen

Ausbau:

Kellergeschoss:	Außenkeller mit Zugang über eine Bodenklappe von der Terrasse, zum Ortstermin nicht zugänglich Zugang über Steiltreppe stark eingeschränkt, Nutzung des Kellers nach Auskunft des Mieters wegen erheblicher Feuchtigkeit ebenfalls stark eingeschränkt
Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer, offene Küche, Hausanschlussraum, WC-Raum
Böden:	Wohn-/Esszimmer und Küchenbereich und Gäste-WC mit Holzdielenbelag, Hauswirtschaftsraum mit Kunststoffbelag
Wände:	Gäste-WC im Bereich des Hänge-WCs halbhoch mit Mosaikfliesen, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen
Türen:	Hauseingangstür als Holzwerkstofftür Innentüren ebenfalls als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, zur Straßenseite als Sprossenverglasung, zur Gartenseite jeweils bodentiefe Fenster als Türelemente
Dachgeschoss:	3 Schlafräume, Bad, Flur
Böden:	Alle Räume mit Holzdielenbelag
Wände:	Im Bad Teilflächen im Bereich der Sanitärobjekte halbhoch, im Bereich der Dusche raumhoch mit Mosaikfliesen, übrige Wandflächen Bad mit Strukturputz

	Übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, zur Gartenseite als Rundbogenfenster
Installationen:	
Heizung:	Über Gaskombitherme als Brennwertgerät mit Standort im Hauswirtschaftsraum Flachheizkörper
Elektro:	Nutzungsgerechte und zeitgemäße Ausstattung
Sanitär:	Gäste-WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken Bad Dachgeschoss mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, 2 Waschbecken
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe Hauseingangsüberdachung
Nebengebäude:	2 Garagen ohne Trennwand als Doppelgarage auf 2 separaten Flurstücken Massive Bauweise als Fertiggaragen Flachdach Elektrisch betriebene Schwingtore aus Stahlblech, Garage links mit rückseitiger Zugangstür zum Garten des Einfamilienhauses Gartenhaus in Holzbauweise auf der rückseitigen Grundstücksfläche Satteldach Überdachte Holzterrasse vor dem Zugang
Außenanlagen:	Terrassenfläche mit Betonsteinpflaster befestigt Unbebaute und unbefestigte Flächen überwiegend mit Rasenbewuchs, Solitärgehölze Zufahrtsflächen vor den Garagen mit Betonsteinpflaster, separater Stellplatz, Flurstück 594, ebenfalls mit Betonsteinpflaster befestigt

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Untersuchungen zu Baumängeln und Bauschäden sowie zur Standsicherheit, den Befall durch Schädlinge oder Schadstoffe in der Bausubstanz können ausschließlich von Fachgutachtern mit besonderer Sachkunde und Erfahrung in diesen Sachgebieten vorgenommen werden. Außergewöhnliche wertbeeinflussende Umstände bzgl. der vorgenannten Merkmale waren zur Ortsbesichtigung nicht bekannt und augenscheinlich während der Ortsbesichtigung auch nicht wahrnehmbar.

Im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum liegen keine Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes vor, lediglich die Baugenehmigung zum Umbau einer Gaststätte zu einem Einfamilienhaus, abschließende Fertigstellung 2002.

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten baulichen Zustand, die Ausstattung entspricht dem Zeitraum des Umbaus, der 2002 abgeschlossen wurde.

Nach Auskunft der derzeitigen Mieter wurde die Gaskombitherme ca. 2019 erneuert.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

Holzverschalung im Bereich der Fassade Dachgeschoss mit Verwitterungsschäden im unteren Bereich, angrenzend an die Dachfläche;

Gartenhaus auf der rückseitigen Grundstücksfläche mit umfangreichen Schäden im Bereich des Holzbelags der Terrasse und der Bekleidung des Giebels.

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Bochum wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das üblicherweise der Eigennutzung dient. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht, auf dieser Grundlage wird das Sachwertverfahren durchgeführt.

Als weiteres Verfahren kommt das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum abgeleiteten Immobilienrichtwerte zur Anwendung.

Das Einfamilienhaus war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, es wird deshalb zusätzlich das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Miete durchgeführt, der Gutachterausschuss hat dazu ebenfalls Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die mit Stichtag zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von ausgewiesen ist.

390,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Mischgebiet
Geschosszahl	– I – III
Grundstückstiefe	– 35 m
ebf	– erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Zum Bewertungsumfang sind 5 Flurstücke zugehörig, das Flurstück 585, bebaut mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, das Flurstück 586 als hausnahes Gartenland, die Flurstücke 590 und 591, jeweils bebaut mit einer Garage als Doppelgarage ohne Trennwand, und das Flurstück 594 als Stellplatz, derzeit bebaut mit einem Blechcontainer.

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstückstiefe von 35 m angegeben. Zur Ermittlung des Bodenwertes wird deshalb eine Grundstücksteilfläche der Flurstücke 585 und 586 bei einer Grundstücksbreite von rd. 13 m mit der hier angegebenen Grundstückstiefe von 35 m, also eine erforderliche Baulandfläche für das Einfamilienhaus von rd. 450 m² angenommen. Für die übrige Fläche des Flurstücks 586 wird eine Nutzung als hausnahes Gartenland gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Größe der Teilfläche mit 20 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes angenommen.

Für die übrigen Flurstücke, bebaut mit einer Doppelgarage bzw. als Stellplatzfläche, wird aufgrund der Nutzung der Bodenwert mit 50 % des Bodenrichtwertes angenommen.

Auf dieser Grundlage wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Bebautes Flurstück 585	307 m ²	
Flurstück 586, Gartenland	<u>273 m²</u>	
Grundstücksfläche gesamt	580 m ²	
davon Baulandfläche	450 m ²	
Bodenrichtwert	390,00 €/m ²	
Bodenwert Baulandfläche		175.500,00 €
Hausnahes Gartenland	130 m ²	
20 % des Bodenrichtwertes	78,00 €/m ²	
Bodenwert hausnahes Gartenland		10.140,00 €
Flurstücke 590, 591, 594	109 m ²	
50 % des Bodenrichtwertes	195,00 €/m ²	
Bodenwert Garagen- und Stellplatzflächen		<u>21.255,00 €</u>
Bodenwert gesamt		206.895,00 € rd. <u>207.000,00 €</u>

6.3. Sachwertermittlung

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

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

Die Herstellungskosten für besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden, werden überschlägig geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Gebäude wurde gemäß den hier vorliegenden Angaben ca. 1935 als Saalanbau an eine Gaststätte errichtet. Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Einfamilienhaus 2002 im Rahmen einer Nutzungsänderung umfassend umgebaut und modernisiert. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und des Zeitraums seit Durchführung geschätzt auf 40 Jahre.

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

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	266 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 2.21		
Gebäudestandardkennzahl 3,2	985,00 €/m ²	
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex	1,828	
		478.954,28 €
Besondere Bauteile	Hauseingangstreppe	2.000,00 €
Besondere Bauteile	Hauseingangsüberdachung	500,00 €
Herstellungswert		481.454,28 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	40 Jahre	0,50
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		240.727,14 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes		+ 12.036,36 €
Bodenwert Baulandfläche	450 m ² x 390,00 €/m ²	+ 175.500,00 €
Vorläufiger Sachwert	428.263,50 €	rd. 428.000,00 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren, differenziert nach Art der Bebauung und der Lage nach Höhe des Bodenrichtwertes, abgeleitet. Bei einer mittleren Lage mit einem Bodenrichtwert zwischen 360,00 €/m² bis 440,00 €/m² Grundstücksfläche ist bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 420.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,04 angegeben.

Bei den ausgewiesenen Sachwertfaktoren handelt es sich um Durchschnittswerte einer statistischen Auswertung, für die Marktanpassung sind deshalb die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Einfamilienhaus liegt in Bochum-Linden als gute Wohnlage, jedoch angrenzend an eine Durchgangsstraße. Gemäß einer Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zu Umgebungslärm beträgt die Belastung für das Bewertungsgrundstück zwischen 70 dB(A) und 74 dB(A) und liegt auch nachts noch bei über 60 dB(A). Die Werte liegen damit deutlich über den für Wohngebiete empfohlenen Werten.

Gemäß den vorangegangenen Ausführungen wurde für das Gebäude 2001 eine Baugenehmigung zum Umbau zu einem Einfamilienhaus erteilt und dazu umfassende bauliche Maßnahmen einschließlich Modernisierung durchgeführt. Die Ausstattung ist deshalb insgesamt noch zeitgemäß.

Der Raumzuschnitt ist in beiden Geschossen großzügig.

Das Grundstück ist nach Nordosten ausgerichtet.

Das Grundstück liegt innerhalb des Ortsteils Linden zentral mit guter Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird der Sachwertfaktor mit 1,15 angenommen.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig sind außerdem Nebengebäude, eine Doppelgarage, ein Gartenhaus auf dem Flurstück 586 sowie ein Blechcontainer auf dem Flurstück 594. Der Zeitwert für die Doppelgarage wird unter Berücksichtigung der einfachen Bauweise als Fertiggarage geschätzt auf 10.000,00 €, für das Gartenhaus unter Berücksichtigung des baulichen Zustands mit 500,00 € und für den Blechcontainer ebenfalls mit 500,00 € angenommen.

Zur Ermittlung des Sachwertes sind zudem die weiteren, zugehörigen Flurstücke zu berücksichtigen:

Vorläufiger Sachwert		428.000,00 €
Sachwertfaktor	1,15	492.200,00 €
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt	Doppelgarage	10.000,00 €
	Gartenhaus	500,00 €
	Blechcontainer	500,00 €
Bodenwert hausnahes Gartenland		10.140,00 €
Bodenwert Garagen-/Stellplatzflächen		rd. 21.260,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachw		534.600,00 € rd. <u>535.000,00 €</u>

6.4. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Die Liegenschaft Hattinger Straße 863 A liegt in einer Zone mit einem ausgewiesenen Immobilienrichtwert für Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 2.600,00 €/m² Wohnfläche. Das typische Vergleichsobjekt ist ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, das 1965 errichtet wurde und eine Wohnfläche zwischen 111 m² und 130 m² aufweist. Der Gebäudestandard ist mittel, ein Keller ist vorhanden, die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt zwischen 251 m² und 350 m².

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Merkmale ausgewiesen.

Haustyp

Das Bewertungsobjekt stimmt mit dem typischen Richtwertobjekt, Doppelhaushälfte, überein, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,00.

Baujahr – Gebäudealter

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1965 angegeben. Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen und Informationen wurde das Gebäude ursprünglich 1935 als Saalanbau der Gaststätte errichtet. Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 0,90 angenommen.

Grundstücksgröße

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksfläche zwischen 251 m² und 350 m² angegeben. Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.2. wurde dem zu bewertenden Einfamilienhaus eine Grundstücksfläche von 450 m² als erforderliche Baulandfläche zugeordnet, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,99 ausgewiesen. Die sonstige Grundstücksfläche, hausnahes Gartenland, Garagen- und Stellplatzgrundstücke werden gesondert erfasst.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 111 m² bis 130 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 177 m², auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 0,85 angenommen.

Modernisierungstyp

Das Einfamilienhaus wurde ca. 2002 umfassend umgebaut und in diesem Zuge auch modernisiert, der Zustand ist insgesamt gemäß Vorgaben des Gutachterausschusses neuzeitlich, dazu wird ein Umrechnungsfaktor von 1,32 angenommen.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts ist leicht gehoben, hochwertiger Bodenbelag, gute Ausstattung Bad, großzügiger Raumzuschnitt Erdgeschoss, dafür wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,05 angenommen.

Keller

Zum Bewertungsobjekt ist ein Kellerraum mit Zugang über eine Bodenklappe in der Terrasse und über eine Steiltreppe vorhanden. Wegen erheblicher Feuchtigkeit ist der

Kellerraum nur sehr eingeschränkt nutzbar, es wird deshalb die Eigenschaft „Keller nicht vorhanden“ angenommen, Umrechnungsfaktor 1,05.

Ergänzende Gebäudeart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich wie bei dem typischen Vergleichsobjekt ebenfalls um eine Doppelhaushälfte, einseitig angebautes Einfamilienhaus, Umrechnungsfaktor 1,00.

Vermietungszustand

Das Einfamilienhaus war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, ein Umrechnungsfaktor ist dafür nicht ausgewiesen.

Für die zum Bewertungsobjekt zugehörigen 2 Garagen, ohne Trennwand als Doppelgarage, wird unter Berücksichtigung der einfachen Bauweise und der Ausstattung ein Zuschlag in Höhe von 10.000,00 € vorgenommen.

Für das Gartenhaus wird unter Berücksichtigung des baulichen Zustands ein weiterer Zuschlag in Höhe von 500,00 € vorgenommen, für den Blechcontainer ebenfalls ein Zuschlag in Höhe von 500,00 €.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd.	177 m ²
Immobilienrichtwert		2.600,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Haustyp	Doppelhaushälfte	1,00
Baujahr	1935	0,90
Grundstücksfläche	450 m ²	0,99
Wohnfläche	177 m ²	0,85
Modernisierungstyp	neuezeitlich	1,32
Ausstattungsstandard	leicht gehoben	1,05
Keller	nicht vorhanden	1,05
Ergänzende Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
		2.865,65 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert 507.219,30 €

Nebengebäude: Doppelgarage	10.000,00 €
Gartenhaus	500,00 €
Blechcontainer	500,00 €

Bodenwert hausnahes Gartenland 10.140,00 €

Bodenwert Garagen- und Stellplatzflächen rd. 21.260,00 €

Vorläufiger Vergleichswert 549.619,30 € rd. **550.000,00 €**

6.5. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, war das Einfamilienhaus zum Stichtag der Wertermittlung vermietet. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Ermittlung des Rohertrages

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen.

Die zu bewertende Liegenschaft war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, nach Angabe des Zwangsverwalters besteht das Mietverhältnis seit dem 15.08.2020, die vereinbarte Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus beträgt monatlich 1.300,00 € und für die Doppelgarage und den Stellplatz monatlich 170,00 €. Die tatsächlich vereinbarte Miete wird auf der Grundlage des zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2023 überprüft. Demnach liegt das Bewertungsgrundstück im statistischen Viertel 19, Lindener Straße, für das für Wohnungen mit einem Ursprungsbaujahr zwischen 1925 und 1994 mit einer Wohnfläche von über 110 m² eine Grundmiete von 5,55 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Für besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden:

Für die Nutzungsart Einfamilienhaus ist ein Zuschlag in Höhe von 0,55 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Für Wohnungen über mehrere Etagen beträgt der Zuschlag 0,17 €/m² Wohnfläche.

Für ein gehoben ausgestattetes Bad beträgt der Zuschlag 0,26 €/m², für ein zusätzliches WC 0,29 €/m² Wohnfläche.

Für die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag beträgt der Zuschlag 0,48 €/m².

Ist eine Terrasse vorhanden, ist ein Zuschlag in Höhe von 0,26 €/m² angegeben.

Es ist eine Gasbrennwerttherme vorhanden, Zuschlag 0,29 €/m².

Die marktübliche Miete wird wie folgt ermittelt:

Mittelwert Mietspiegel	5,55 €/m ²	
Wohnung im Einfamilienhaus	0,55 €/m ²	
Wohnung über mehrere Etagen	0,17 €/m ²	
Gehoben ausgestattetes Bad	0,26 €/m ²	
Gäste-WC	0,29 €/m ²	
Hochwertiger Bodenbelag	0,48 €/m ²	
Terrasse	0,26 €/m ²	
Gehobene Heiztechnik	0,29 €/m ²	
	<u>7,85 €/m²</u>	
Miete Wohnung monatlich	177 m ² x 7,85 €/m ²	1.389,45 €
Miete Doppelgarage		140,00 €
Miete Stellplatz		<u>35,00 €</u>
Miete gesamt		1.564,45 €

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 351,00 € für die Wohnung im Einfamilienhaus und 46,00 € je Garage jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,80 €/m² Wohnfläche und 104,00 € je Garage angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß Modellangaben des Gutachterausschusses mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften bzw. Reihenendhaus abgeleitet und einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 0,9 % bei einer Standardabweichung von 1,0 ermittelt. Der Auswertung lagen 414 Kauffälle aus 2 Geschäftsjahren zugrunde. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 136 m², die durchschnittliche Miete 6,88 €/m² Wohnfläche und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 36 Jahre.

Das zu bewertende Einfamilienhaus weicht insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche von rd. 177 m² und der marktüblichen Miete in Höhe von 7,68 €/m² von den Durchschnittswerten der vorgenannten Kauffälle ab. Zu berücksichtigen ist beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes außerdem die Lage an einer Durchgangsstraße mit zeitweise auch stark erhöhten Immissionen des Kfz-Verkehrs. Das Einfamilienhaus verfügt jedoch über eine hochwertige Ausstattung sowie 3 Schlafräume und einen rückseitig und geschützt gelegenen Gartenbereich.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale des Bewertungsobjekts wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses mit 1,75 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Gebäude wurde gemäß den hier vorliegenden Angaben ca. 1935 als Saalanbau an eine Gaststätte errichtet. Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Einfamilienhaus 2002 im Rahmen einer Nutzungsänderung umfassend umgebaut und modernisiert. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und des Zeitraums seit Durchführung geschätzt auf 40 Jahre.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Einfamilienhaus	177 m² x	7,85 €/m²	1.389,45 €	
	Doppelgarage			140,00 €	
	Stellplatz			<u>35,00 €</u>	
				1.564,45 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno		18.773,40 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten EFH	351,00 € per anno	
2 Garagen, 1 Stellplatz	138,00 € per anno	
Instandhaltungskosten	2.442,60 € per anno	
2 Garagen, 1 Stellplatz	312,00 € per anno	
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags	<u>-3.619,07 €</u>
Reinertrag		15.154,33 €

Verzinsung des Bodenwertes

Bodenwert Baulandfläche	450,00 m² x	390,00 €	175.500,00 €	
Liegenschaftszinssatz		1,75%	<u>-3.071,25 €</u>	
			12.083,08 €	

Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 40 Jahren	1,75%
	28,594

Ertragswert der baulichen Anlagen		345.503,65 €
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt:	Gartenhaus	500,00 €
	Blechcontainer	500,00 €
zzgl. Bodenwert gesamt		<u>207.000,00 €</u>

Vorläufiger Ertragswert	553.503,65 €	rd. <u>554.000,00 €</u>
--------------------------------	--------------	--------------------------------

6.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt, sind in Abteilung II des Grundbuchs Lasten und Beschränkungen eingetragen, die auftragsgemäß gesondert berücksichtigt werden, vgl. Ziffer 8..

Ebenfalls zulasten des Bewertungsgrundstücks sind Baulasten eingetragen, vgl. Ziffer 4.4.:

Zuwegungsbaulast

Die Zuwegungsbaulast beinhaltet die Verpflichtung, auf dem Flurstück 224 Flächen als Zuwegung, Zu- und Abfahrt, anzulegen und zu erhalten, ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die Flurstücksbezeichnung hat sich zwischenzeitlich geändert, mit der Zuwegungsbaulast belastet sind Teilflächen der Flurstücke 590, 591 und 594, belastet sind die folgenden Flächen:

Belastete Teilflächen

Flurstück 590	ca.	6,00 m ²
Flurstück 591	ca.	6,00 m ²
Flurstück 594	ca.	<u>37,00 m²</u>
		49,00 m ²

Hinsichtlich der Zuwegungsbaulast ist zu berücksichtigen, dass die belasteten Teilflächen damit ausschließlich als Zuwegung nutzbar sind, sie dienen jedoch auch der Zuwegung des ebenfalls zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücks 594. Zudem betrifft die Zuwegungsbaulast weitere Teilflächen, die nicht zum Bewertungsumfang zugehörig sind, jedoch die zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 590, 591 und 594 in der Weise begünstigen, dass dadurch die erforderliche Zufahrtsbreite vorhanden ist.

Nach sachverständiger Einschätzung ist deshalb eine Wertbeeinträchtigung mit der eingetragenen Baulast nicht verbunden.

Grundstücksvereinigung

Zu Gunsten bzw. zulasten der Flurstücke 585, 587 und 588 ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, diese Flurstücke als ein Baugrundstück im Sinne der Landesbauordnung zu bezeichnen, damit die Überbauung von Grundstücksgrenzen auch in Zukunft öffentlich rechtlich gesichert ist.

Beeinträchtigungen bzw. Wertnachteile aus dieser Baulast bestehen im Hinblick auf die derzeit vorhandene Bebauung auf den belasteten bzw. begünstigten Flurstücken nicht. Im Falle einer zusätzlichen Bebauung des Bewertungsgrundstücks ist zu prüfen, ob sich daraus Einschränkungen ergeben können. Für die Wertermittlung wird die vorhandene Bebauung angenommen, nach sachverständiger Einschätzung ist deshalb eine Wertbeeinflussung mit dieser Eintragung nicht verbunden.

Stellplatzbaulast

Zulasten des Flurstücks 590 ist eine Stellplatzbaulast zu Gunsten des Flurstücks 585 eingetragen mit der Verpflichtung, diese Fläche als Stellplatz für Kraftfahrzeuge ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen. Beide Flurstücke sind zum Bewertungsumfang zugehörig, eine Wertbeeinflussung ist deshalb mit dieser Baulast nicht verbunden.

Abstandsflächenbaulast

Verpflichtung, auf den Flurstücken 586, 587, 589 und 594 die im Lageplan grün schraffierten Flächen freizuhalten, damit die Abstandsfläche zu Gunsten der Bebauung des Grundstücks Hattinger Straße, Flurstücke 590 bis 593, gesichert ist.

Sowohl die belasteten als auch die begünstigten Flurstücke sind zum Bewertungsumfang zugehörig, eine Wertbeeinflussung ist deshalb mit der Baulasteintragung nicht verbunden.

Leitungsbaulast

Verpflichtung zu Gunsten der Flurstücke 590 bis 593 zu gestatten, im Erdreich des Baulastgrundstücks 586 eine Grundstücksentwässerungsanlage zu verlegen, zu benutzen und instand zu halten.

Auch hier sind sowohl begünstigte als auch belastete Flurstücke zum Bewertungsumfang zugehörig, eine Wertbeeinflussung ist auch mit dieser Eintragung nicht verbunden.

7. Verkehrswert, lastenfrei

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung und des Bodenwertes durchgeführt. Zusätzlich wurde das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum veröffentlichten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 535.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 550.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 554.000,00 €.

Für alle drei Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen:

Sachwert	535.000,00 € x 0,333	=	178.333,33 €
Vergleichswert	550.000,00 € x 0,333	=	183.333,33 €
Ertragswert	554.000,00 € x 0,333	=	<u>184.666,67 €</u>
Verkehrswert			546.333,33 € rd. <u>546.000,00 €</u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und Doppelgarage bebaute Grundstück

Hattinger Straße 863 A in 44879 Bochum

Grundbuch:
Blatt 5052

Gemarkung:
Linden

Flur:
2

Flurstücke:
585, 586, 590, 591, 594

wird ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 geschätzt auf rd.

546.000,00 €

in Worten: Fünfhundertsechszwanzigtausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 28.10.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß ist Wertbeeinflussung durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs gesondert auszuweisen.

Abteilung II, lfd. Nr. 1 und 2 zulasten aller zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke Grunddienstbarkeit - Wege- und Fahrrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Linden Flur 2, Flurstück 223 und den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 225.

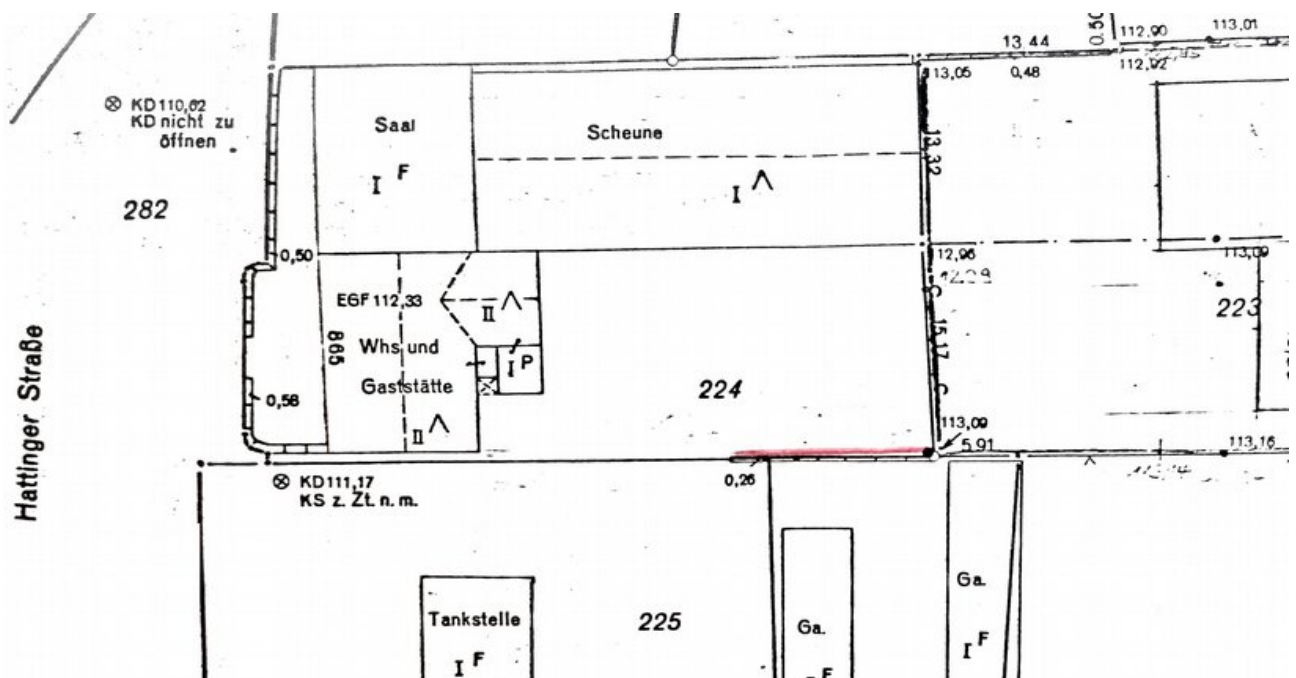
Gemäß Eintragungsbewilligung vom 06.03.1971 ist ein Wegerecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2, Flurstück 223 und Flurstück 225 entlang der südöstlichen Parzellengrenze der Flur 2, Flurstück 224 in einer Breite von 1,50 m ein Wegerecht eingetragen.

Die Flurstücksbezeichnungen haben sich zwischenzeitlich geändert, belastet sind demnach die heutigen Flurstücke 585, 587 und 588, begünstigt sind die Flurstücke 531, 532, 533 und 534 sowie die Flurstücke 586, 590, 591, 592, 593 und 594. Begünstigt sind damit auch die zum Bewertungsumfang zugehörigen Garagengrundstücke und das Stellplatzgrundstück 594.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 3 zulasten aller zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke eine Grunddienstbarkeit als Recht zur Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen für Wohngebäude zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Linden Flur 2, Flurstück 223 eingetragen.

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 08.06.1972 ist zulasten des Flurstücks 224 und zu Gunsten des Flurstücks 223 eine Gestattung zur Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen für Wohngebäude entlang der südöstlichen Parzellengrenze, und zwar im Bereich der Grenze zu der Nachbarparzelle Flur 2, Flurstück 235, zu verlegen.

Die Flurstücksbezeichnungen haben sich inzwischen geändert, die Darstellung der Lage des Leitungsrechts ist dem nachfolgenden Auszug aus der vorgenannten Urkunde zu entnehmen:



9. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke zu ermitteln.

Die Flurstücke 585 und 586 stellen eine wirtschaftliche Einheit dar, da das Flurstück 586 als Hinterliegergrundstück keine Erschließung, also keine Anbindung an die öffentliche Straßenfläche aufweist.

Für die Flurstücke 590, 591 und 594 ist zu berücksichtigen, dass zu Lasten dieser Flurstücke Stellplatzbaulasten eingetragen sind, die eigentliche Nutzung ist dadurch nicht beeinträchtigt, die Flurstücke können damit jedoch nicht mehr zum Nachweis einer erforderlichen Stellplatzpflicht dienen.

Flurstück 585

Das Flurstück 585 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte. Das Flurstück hat eine Grundstücksgröße von 307 m². Der Einzelverkehrswert wird auf der Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie folgt ermittelt:

Flurstück 585

Gebäudewert 374.000,00 €

Bodenwert 307 m² x 390,00 €/m² = 119.730,00 €

Einzelverkehrswert Flurstück 585 493.730,00 € rd. **494.700,00 €**

Flurstück 586

Das Flurstück 586 ist bebaut mit einem Gartenhaus. Es handelt sich um Hausgartenland ohne eigene Erschließung, also ohne Zuwegung zu einer öffentlichen Straßenfläche. Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 586

Bodenwert 273 m² x 78,00 €/m² = 21.294,00 €

Gartenhaus 500,00 €

Einzelverkehrswert Flurstück 586 21.794,00 € rd. **21.800,00 €**

Flurstück 590

Das Flurstück 590 ist bebaut mit einer Garage, jedoch ohne Trennwand zu der Garage auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 591. Die Garage verfügt über ein eigenes Schwingtor, ebenfalls vorhanden ist eine rückseitig gelegene Außentür zum angrenzenden Flurstück 586. Der Einzelverkehrswert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 590

Bodenwert $36 \text{ m}^2 \times 195,00 \text{ €/m}^2 = 7.020,00 \text{ €}$

Garage zum Zeitwert geschätzt 5.000,00 €

Wertminderung fehlende Trennwand -500,00 €

Wertminderung wegen Zugangstür
Flurstück 586

-250,00 €

Einzelverkehrswert Flurstück 590

11.270,00 € rd. **11.300,00 €**

Flurstück 591

Das Flurstück 591 ist bebaut mit einer Garage, jedoch ohne Trennwand zur angrenzenden Garage auf dem westlich gelegenen Flurstück 590. Die Garage verfügt über ein eigenes Schwingtor. Der Einzelverkehrswert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 591

Bodenwert $36 \text{ m}^2 \times 195,00 \text{ €/m}^2 = 7.020,00 \text{ €}$

Garage zum Zeitwert geschätzt 5.000,00 €

Wertminderung fehlende Trennwand -500,00 €

Einzelverkehrswert Flurstück 591

11.520,00 € rd. **11.500,00 €**

Flurstück 594

Auf dem Flurstück 594 ist ein Blechcontainer vorhanden mit Zugangstür vom Flurstück 586. Das Flurstück hat eine Größe von 37 m^2 .

Flurstück 594

Bodenwert $37 \text{ m}^2 \times 195,00 \text{ €/m}^2 = 7.215,00 \text{ €}$

Blechcontainer zum Zeitwert geschätzt 500,00 €

Einzelverkehrswert Flurstück 594

7.715,00 € rd. **7.700,00 €**

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Flurstück 585	493.700,00 €
Flurstück 586	21.800,00 €
Flurstück 590	11.300,00 €
Flurstück 591	11.500,00 €
Flurstück 594	<u>7.700,00 €</u>
Einzelverkehrswerte gesamt	<u><u>546.000,00 €</u></u>

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten 2010
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (7) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |
| (8) Sachwertrichtlinie
SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Bekanntmachung vom 05.09.2012 |
| (9) WoFIV | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - Wohnflächen-
verordnung, Fassung vom 25.11.2003 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	9,41 m x	9,33 m	=	87,80 m ²
Kochen	2,43 m x	3,70 m	=	8,99 m ²
-	0,10 m x	1,05 m	=	<u>0,11 m²</u> = 8,89 m ²
WC	2,11 m x	1,20 m	=	2,53 m ²
HWR	2,35 m x	4,08 m	=	9,59 m ²
-	0,04 m x	2,38 m	=	0,10 m ²
-	0,22 m x	0,86 m	=	<u>0,19 m²</u> = 9,30 m ²
Terrasse	6,00 m x	5,50 m x 0,25	=	<u>8,25 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt				<u><u>116,77 m²</u></u>

Obergeschoss

Flur	2,28 m x	1,31 m	=	2,99 m ²
Bad	2,85 m x	4,19 m	=	11,94 m ²
-	0,19 m x	2,21 m	=	<u>0,42 m²</u> = 11,52 m ²
Eltern	4,10 m x	3,74 m	=	15,33 m ²
Schlafen 1	3,45 m x	3,74 m	=	12,90 m ²
Schlafen 2	4,09 m x	4,24 m	=	<u>17,34 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss gesamt				<u><u>60,09 m²</u></u>

Zusammenstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss	=	116,77 m ²
Obergeschoss	=	<u>60,09 m²</u>
Wohnfläche gesamt		<u><u>176,86 m²</u></u>

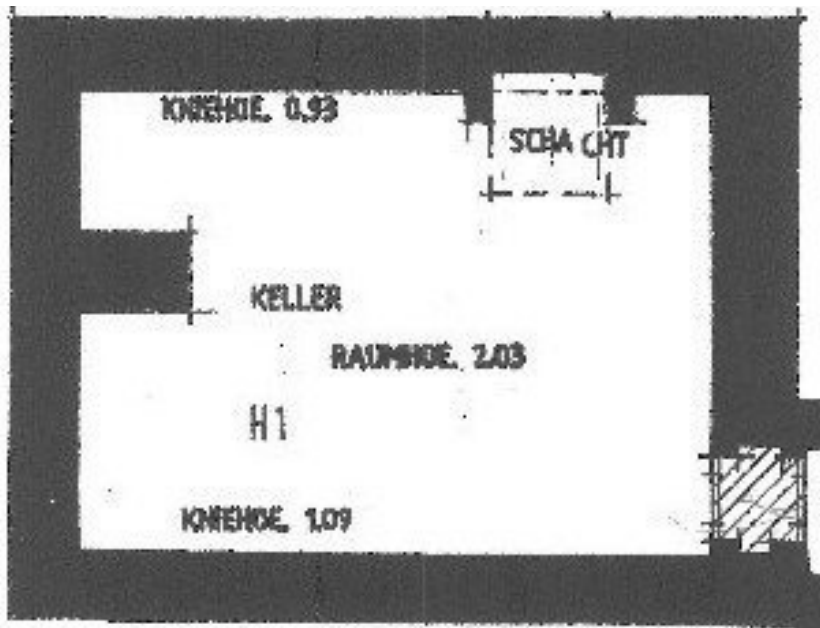
Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	7,16 m x	5,52 m	=	39,52 m ²
Erdgeschoss	12,86 m x	10,60 m	=	136,32 m ²
Obergeschoss	10,36 m x	9,20 m	=	95,31 m ²
-	1,91 m x	2,91 m	=	<u>5,56 m²</u>
				<u>89,75 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt				<u><u>265,59 m²</u></u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

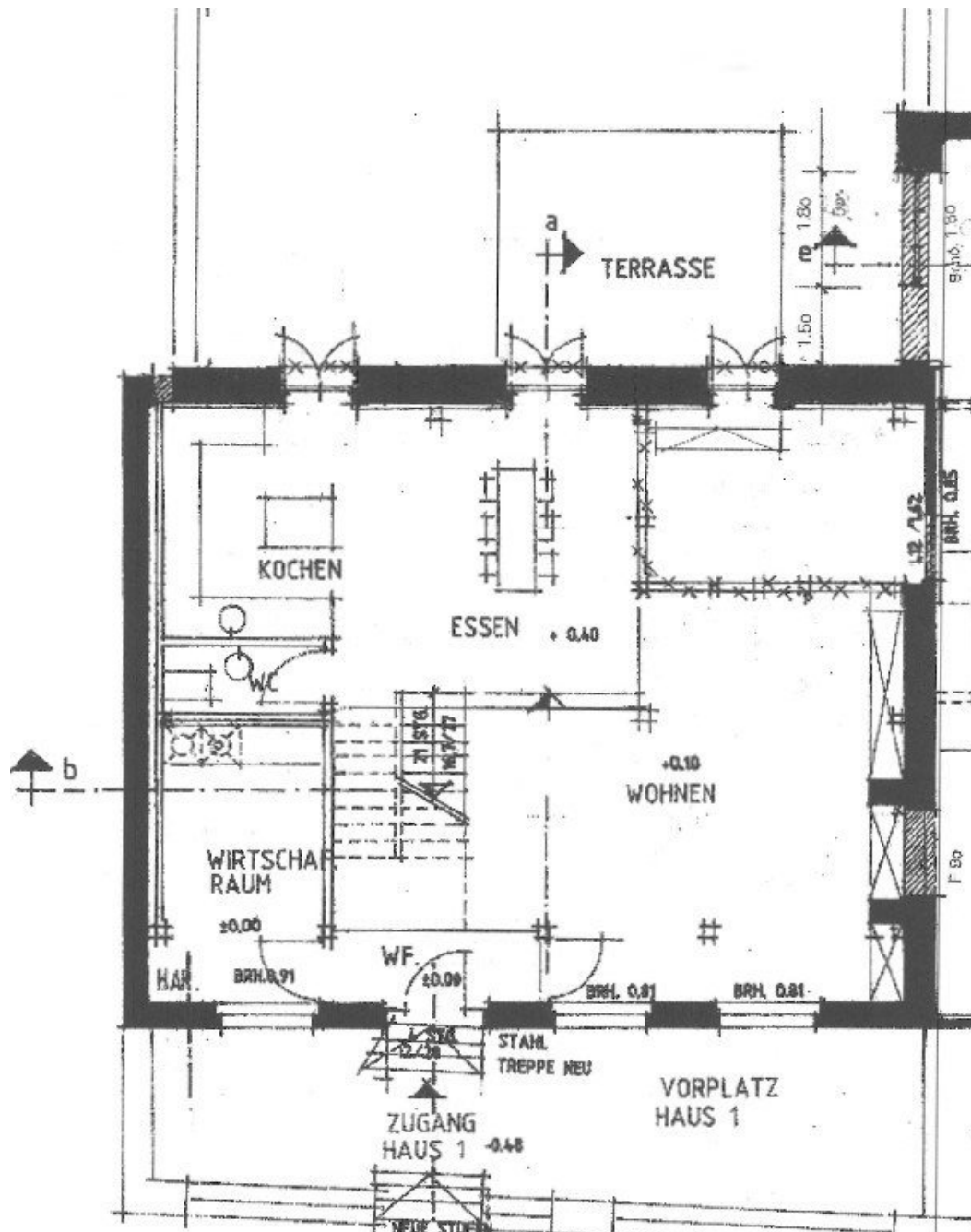
Grundriss Kellergeschoss

Hinweis: Der in dem nachfolgenden Grundriss dargestellte Kellerraum befindet sich nicht unter dem Gebäude, sondern liegt unterhalb der rückseitig gelegenen Terrasse mit Zugang über eine Bodenklappe.



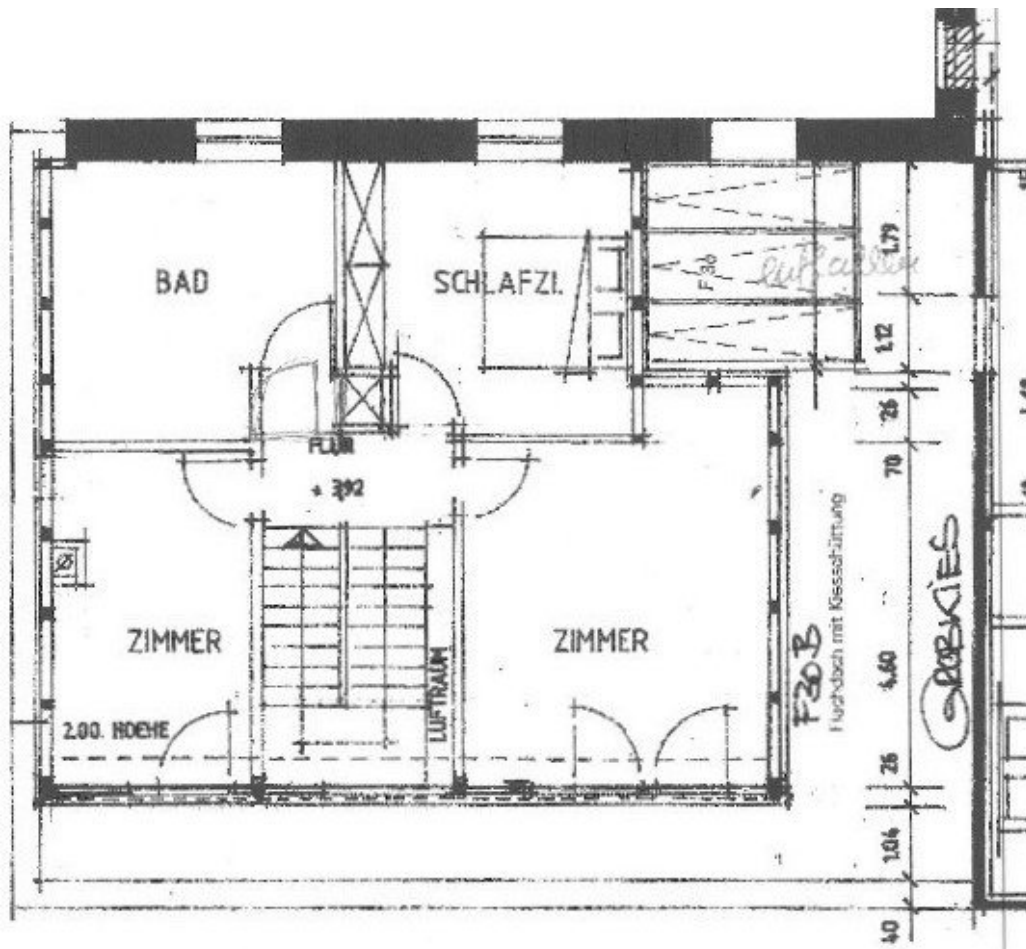
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



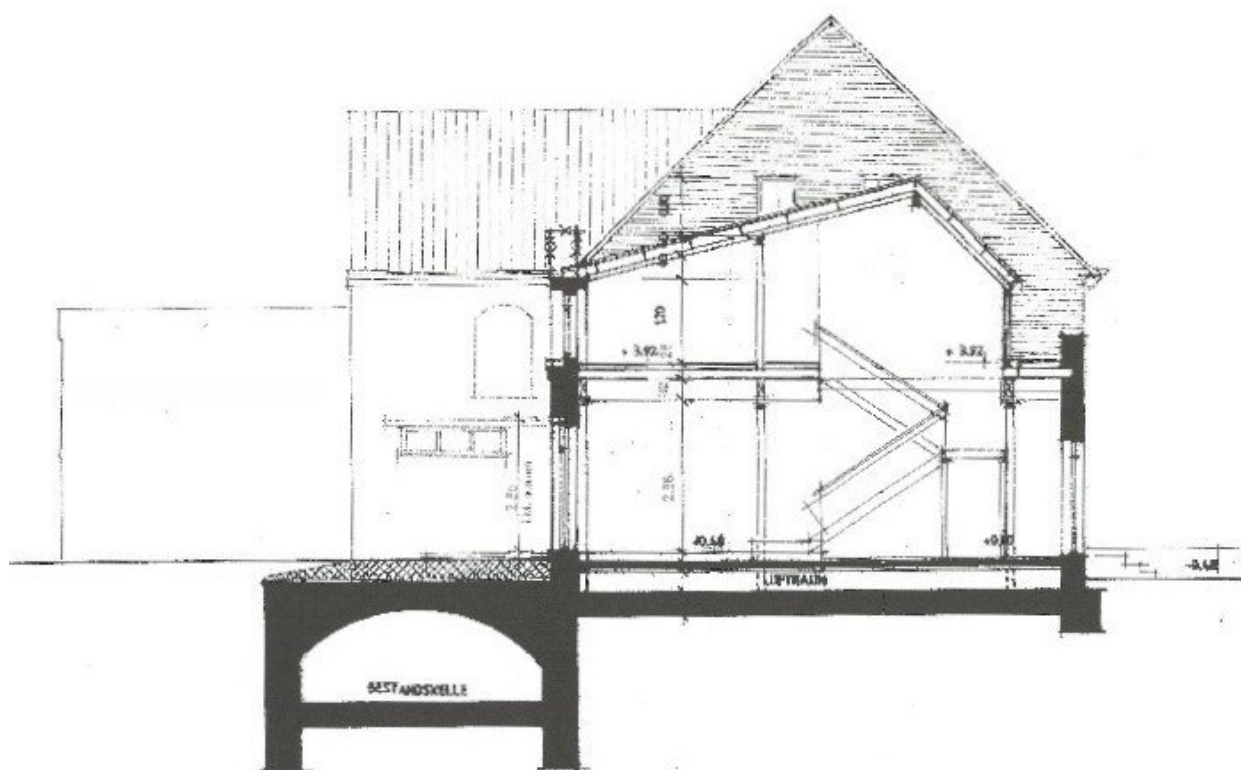
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

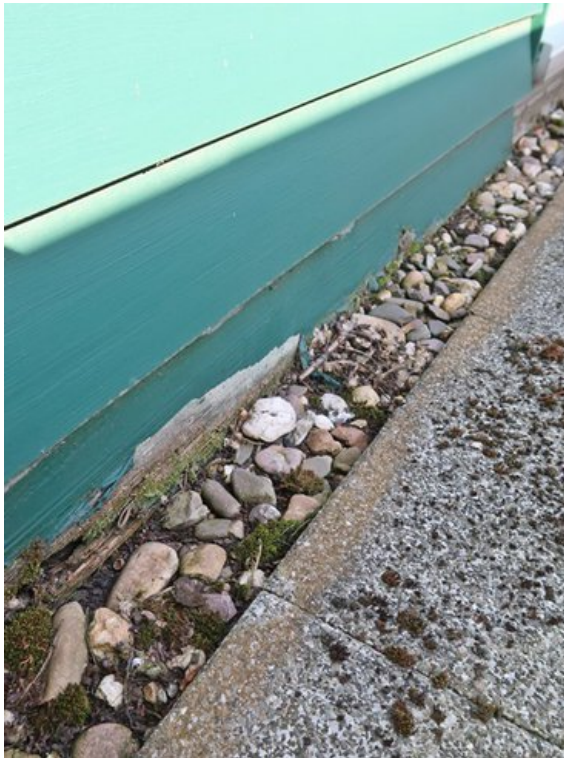
Die Mieter haben einer Veröffentlichung von Innenraumfotos in diesem Gutachten nicht zugestimmt.



Ansicht von der Hattinger Straße



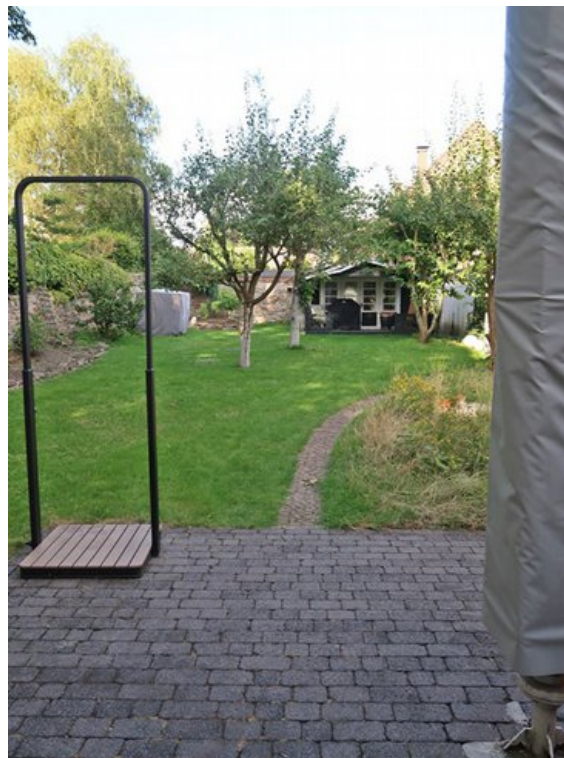
Ansicht von der Gartenseite



Begehbare Dachfläche Dachgeschoss: Sockelbereich der Holzverschalung mit Feuchteschäden und Zerstörungen des Holzes



Teilansicht straßenseitige Fassadenfläche Dachgeschoss



Gartenfläche



Gartenhaus mit Schäden am Dachüberstand und Bodenbelag



Zugang zum Keller mit Lage unter der Terrasse



Doppelgarage, errichtet auf zwei Flurstücken, ohne Trennwand



Flurstück 594, bebaut mit
einem Blechcontainer



Flurstücke 590, 591 und 594



Flurstück 594, bebaut mit
einem Blechcontainer



Flurstück 528 als Zufahrt zur Hattinger Straße,
Zufahrtsrecht durch Baulast gesichert