

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: 20.07.2023
Az.: 48b K 005/23

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren

für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)
bebaute Grundstück Am Vogelspott 25, 44795 Bochum,
die Garagengrundstücke Ahnwenne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weitmar	5328	1,2,3

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Weitmar	4	1665, 1768, 1769

sowie den 1/15 Miteigentumsanteil an der Wegefläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weitmar	5159	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Weitmar	4	1680

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks und
des 1/15 Miteigentumsanteils an der Wegefläche**
wurde zum Stichtag 06.06.2023 ermittelt mit rd.

305.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
4.2	Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.2.6	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes.....	18
4.3	Garage.....	19
4.4	Außenanlagen.....	19
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit.....	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.2	Bodenwertermittlung.....	22
5.3	Sachwertermittlung	24
5.3.1	Sachwertberechnung	24
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	25
5.4	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts	26
5.4.1	Vergleichswertberechnung.....	26
5.4.2	Vergleichswert	27
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	27
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27

5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
5.6	Verkehrswert	28
5.7	Einzelwerte und wirtschaftliche Einheit	29

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	Bebautes Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus), zwei bebaute Grundstücke mit einer Garage und 1/15 Miteigentumsanteile an der Wegefläche, Am Vogelspott 25, 44795 Bochum
Wertermittlungstichtag	06.06.2023
Ortstermin	06.06.2023
Grundbuch von Weitmar	Blatt 5328
Katasterangaben	Gemarkung Weitmar, Flur 4
lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis	Flurstück 1665 – 171 m ² , Am Vogelspott 25
lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis	Flurstück 1768 – 32 m ² , Ahnwenne
lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis	Flurstück 1769 – 8 m ² , Ahnwenne
Grundbuch von Weitmar	Blatt 5159
Katasterangaben	Gemarkung Weitmar, Flur 4
lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis	Flurstück 1680, Straße Am Vogelspott, 337 m ²
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus
Baujahr des Wohnhauses	1977 (gemäß Bauakte)
Anzahl der Wohneinheiten	1
Anzahl der Garagenplätze	1
anrechenbare Wohnfläche	rd. 101 m ²
ermittelte Brutto - Grundfläche	rd. 249 m ²
Bodenwert	rd. 108.650 €
Sachwert	rd. 312.000 €
Vergleichswert	rd. 293.000 €
Verkehrswert	rd. 305.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 3.020 €/m ²

Der unbelastete **Verkehrswert**
für das Wohnhaus- und die Garagengrundstücke
sowie den 1/15 Miteigentumsanteil an der Wegefläche
Am Vogelspott 25, 44795 Bochum

wurde zum Stichtag 06.06.2023
ermittelt mit rd.

305.000 €
in Worten: dreihundertfünftausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, ausgeführt als Reihemittelhaus, bebaut. Zum Wohnhausgrundstück gehört eine direkt vor dem Wohnhausgrundstück liegende Garagenparzelle (bestehend aus zwei Flurstücken) mit einer bebauten Reihengarage. Für die bezeichnete Wegefläche besteht ein 1/15-Miteigentumsanteil an der Gesamtfläche.

Objektadresse:

Am Vogelspott 25, 44795 Bochum

Grundbuch- und
Katasterangaben:

- Amtsgericht Bochum
- Grundbuch von Weitmar
- Blatt 5328
- lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- Gemarkung Weitmar
- Flur 4
- Flurstück 1665
- Gebäude- und Freifläche
- Am Vogelspott 25
- 171 m² groß
- lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
- Gemarkung Weitmar
- Flur 4
- Flurstück 1768
- Gebäude- und Freifläche
- Ahnwenne
- 32m² groß
- lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses
- Gemarkung Weitmar
- Flur 4
- Flurstück 1769
- Gebäude- und Freifläche
- Ahnwenne
- 8 m² groß

- Grundbuch von Weitmar
- Blatt 5159
- Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- Gemarkung Weitmar
- Flur 4
- Flurstück 1680
- Straße Am Vogelspott
- 337 m²
- 1/15 Miteigentumsanteil

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Auftrag vom 21.03.2023
(Datum des Gerichtschreiben)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 06.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag¹: gleich dem Wertermittlungstichtag

Datum der Ortsbesichtigung: 06.06.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Der Miteigentümer, die Mieter, die Sachverständige
nebst Mitarbeiter

Umfang der Besichtigung: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde eine Innen-
besichtigung des Hauses im Keller-, Erd-, Ober- und
Dachgeschoss und des Garagengebäudes durch-
geführt.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-
erstellung beglaubigte Grundbuchauszüge vom
23.02.2023 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Aus-
künfte und Unterlagen beschafft:

¹ Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgeb-
liche Grundstückszustand bezieht.

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1 : 1000 vom 06.04.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 12.04.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 06.04.2023
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 06.04.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 18.07.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 18.04.2023
- sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2023 bis 31.03.2025)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren. 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 26.05.2023 über den Ortstermin am 06.06.2023 in Kenntnis gesetzt. Das Bewertungsgrundstück war zum angekündigten Besichtigungstermin zugänglich.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 372.854 Einwohner²
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Bochum-Südwest
- Stadtteil Bochum-Weitmar (ca. 16.235 Einwohner)

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen.

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

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirt-

² Stand: 31.12.2022 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 06/2023

⁴ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

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

schaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Dortmund.....ca. 27 km
Essen.....ca. 17 km
Gelsenkirchen..... ca. 15 km
Herne.....ca. 10 km

Bundesstraßen im Stadtgebiet:
226, 235

Autobahnen im Stadtgebiet/nächste Anschlussstelle:
A 448 – Oviedo-Ring – Anschlussstelle Bochum-Südwest, ca. 950 m entfernt

Bahnhof:
Hauptbahnhof Bochum, ca. 3,6 km entfernt

Flughäfen:
Dortmund, ca. 37 km entfernt
Düsseldorf, ca. 42 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 4 km südwestlich vom Bochumer Zentrum in einem innerstädtischen Wohngebiet nahe der Hattinger Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind im Bereich der Hattinger Straße in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- innerstädtische Wohnlage in einer Wohnsiedlung mit aufgelockerter Bebauung, Grünflächen zwischen den Häusern
- mittlere Wohnlage⁶

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

- Überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Siedlungsscharakter

⁶ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum

- Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser in überwiegend zweigeschossiger Bebauung
- vereinzelt Läden und Gewerbe in Erdgeschosslagen der Hattinger Straße

Beeinträchtigungen:

gering durch Anliegerverkehr

Topografie:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 1665 – Wohnhausgrundstück

- Breite: ca. 6 m
- mittlere Tiefe: ca. 28 m
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig
- Grundstücksgröße: 171 m²

Flurstücke 1768, 1769 – Garagengrundstück

- Breite: ca. 3,50 m
- mittlere Tiefe: ca. 12 m
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig
- Grundstücksgröße: 32 m² und 8 m²

Flurstück 1680 – Wegefläche

- Breite: ca. 3 m
- mittlere Tiefe: ca. 112 m
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig
- Grundstücksgröße: 337 m²
- 1/15 Miteigentumsanteil

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Anliegerstraße
- die Reihenhäuser werden über eine private Wegefläche erschlossen

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gasanschluss
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

beidseitige Grenzbebauung

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 liegen beglaubigte Grundbuchauszüge der Grundbücher von Weitmar, Blatt 5328 und Blatt 5159 vom 23.02.2023 vor.

Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuchs von Weitmar, Blatt 5328 folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – lfd. Nr. 1,2,3 des betroffenen Grundstücks:
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragung vom 23.02.2023

Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuchs von Weitmar, Blatt 5159 folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 13, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks:
Lastend auf den Anteilen Abt. I, Nr. 2.48.1, 2.48.2, 2.48.3, Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragung vom 23.02.2023

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.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz

(LbodSchG) verzeichnet.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 18.04.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. *„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen“.*

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

Wohnungsbindung:

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum eine Stellplatz-Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Die Baulast wird als wertneutral eingeschätzt.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsgrundstück ist in der Denkmalliste der Stadt Bochum nicht als denkmalwürdiges Objekt eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Zu dem Bewertungsobjekt sind folgende Sachverhalte dokumentiert:

26.10.1976 – Nachtragsbaugenehmigung über eine Grundrissänderung in den Geschossen

20.06.1977 – Schlussabnahmeschein über den Neubau von drei Reiheneigenheimen mit je 5 EFH, 6 Pkw Doppel- und 3 Pkw Einzelgaragen

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei⁷.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, ausgeführt als Reihenmittelhaus, bebaut. Das Bewertungsobjekt ist seit 2010 vermietet. Die Miete soll 850 € brutto betragen. Die Vorgarten- und Gartenflächen sind eingegrünt. Die Erschließung des Reihenhausgrundstücks erfolgt über einen privaten Stichweg, an welchem ein 1/15-Anzeil besteht, von der Straße Am Vogelspott. Zu dem Wohnhausgrundstück gehört eine Reihengarage. Das Garagengrundstück liegt unmittelbar vor dem Wohnhausgrundstück.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

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

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

4.2 Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) • zweigeschossig • voll unterkellert • ausgebauter Dachraum
Baujahr:	1977 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Erneuerungsmaßnahmen:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers und der Mieter wurden folgende Erneuerungen vorgenommen: • Dachflächenfenster und Warmwasseraufbereiter der Heizung (vor ca. 10 Jahren) • Gastherme (vor ca. 6 Jahren) • Fenster im Erdgeschoss hinten (vor ca. 5 Jahren)
Außenansicht:	Rauputzfassade
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor ⁸ .

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

3 Kellerräume, Bad/WC, Flur

Erdgeschoss:

Diele, Küche, Wohnzimmer, WC-Raum, Terrasse

Obergeschoss:

3 Räume, Bad/WC, Flur

Spitzboden (Dachraum):

1 Raum, WC-Raum

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

Abweichend von den genehmigten Plänen wurde der Spitzboden nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Baugenehmigung über die Umnutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken lag nicht vor. Die Prüfung zur nachträglichen Legalisierung des Ausbaus zu Wohnzwecken hat vom zuständigen Bauordnungsamt der Stadt Bochum zu erfolgen. Für die fehlende Baugenehmigung wird ein Abschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

Die Wohnfläche wurde überschlägig durch Ableitungen aus den vorliegenden Grundrissplänen in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 101 m² ermittelt⁹.

Die Flächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und die tatsächliche Wohnfläche tlw. von der vorgenommenen Berechnung abweichen können.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> • Stahlkonstruktion • offene Trittstufen aus Holz • Holzhandlauf
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> • Betondachsteine • Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	• Eingangsüberdachung • Kelleraußentreppe • Kellerlichtschächte

⁹ anteilige Anrechnung der Terrasse mit 25 % der Grundfläche

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• wohnungstypische Ausstattung unter Putz • Telefonanschluss • Klingelanlage • SAT-Anlage
Heizung/Warmwasser:	• Gas-Zentralheizung (Baujahr der Anlagentechnik: ca. 2017) • Flächenheizkörper oder Radiatoren • Warmwasseraufbereitung über Heizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	• Keller: Estrich mit Fliesenbelag • Wohn- und Schlafräume: Estrich mit Fliesen und Stäbchenparkett • Küche, Sanitärräume: Fliesenbelag • Terrasse: Betonsteinplatten
Wandbekleidungen:	• Kellerräume: Putz, tlw. Fliesen • Wohnbereiche: überwiegend Glattputz mit Tape-te und/oder Anstrich, tlw. Holzverkleidung • Küche: Fliesenspiegel an Objektwand • Sanitärräume: umlaufend raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	• Keller: Putz mit Anstrich, tlw. mit Styroporplatten • Wohnbereiche: Glattputz mit Anstrich, tlw. Deckenpaneele aus Holz
Fenster/-türen:	• Keller: Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung, Lichtschächte • Erd- und Obergeschoss: Holzfenster zur Straßenseite und Kunststofffenster zur Gartenseite; Dreh-/Kippbeschläge, Isolierverglasung; im EG rückwärtig erneuert (ca. 2018) • Rollläden aus Kunststoff • Spitzboden: Dachflächenfenster aus Holz

Türen:

Hauseingangstür:

Metalltür mit Lichtausschnitt

Innentüren:

- glatte Türen aus Holz und Holzwerkstoff; Stahlzargen
- Drücker und Beschläge in einfachem bis durchschnittlichem Standard

sanitäre Installation:

Kellergeschoss:

Wasserzapfstelle mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; Duschbad mit Waschbecken, Einbaudusche und Stand-WC mit Kunststoffspülkasten

Erdgeschoss:

Gäste-WC mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten), Fensterbelichtung und -belüftung

Obergeschoss:

Wannen-/Duschbad mit grünen Sanitärobjekten, Armaturen aus Chrom, Fensterbelichtung und -belüftung

Spitzboden:

WC-Raum mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten), Fensterbelichtung und -belüftung

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

4.2.6 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/Grundrisse:

funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen vom Flur aus

Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten¹⁰:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt:

- Feuchtigkeitseinwirkungen im Kellergeschoss und an der Kelleraußentreppe (Putz- und Fliesenabplatzungen)
- Feuchtigkeitseinwirkungen am Dach im Bereich der Dachflächenfenster

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

- beschädigte und tlw. angerostete Regenfallrohre
 - Putzschäden und Feuchtigkeitseinwirkungen an der Garage
- Zustand des Gebäudes:
- durchschnittliche Instandhaltung mit geringem Modernisierungsgrad
 - gepflegter Zustand

4.3 Garage

- Reihengarage im Garagenhof
- Stahlbetonfertigteilkonstruktion
- Außenansicht: Putz
- Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Stahlschwinger mit elektrischem Antrieb¹¹
- Elektro- und Wasseranschluss
- Zustand: baujahrestypischer Zustand (s. Pos. 4.2.6)

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- plattierte Hauszuwegung
- Terrasse mit Steinplattenbelag
- Garten mit Rasenfläche, Sträuchern und Beeten
- Einfriedung: Sichtschutzzäune, Hecke

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das zu bewertende Reihenhausgrundstück befindet sich in einem innerstädtisch abgeschlossenen Wohngebiet mit einem überwiegenden Anteil an Einfamilienwohnhäusern in Siedlungsbauweise. Für derartige Gebäudetypen mit der Objektgröße des Bewertungsobjekts wird eine ausreichend vorhandene Nachfrage unterstellt.

Für den Teilmarkt der „Reihenmittelhäuser“ sind in der betreffenden Baujahresklasse des Bewertungsobjekts im Auswertungszeitraum 2022 am örtlichen Grundstücksmarkt ein höheres Preisniveau bei einem Anstieg der Fallzahlen im Vergleich zum Vorjahr registriert¹². Für das 1. Halbjahr 2023 wurde am Immobilienmarkt insgesamt ein Rückgang der Fallzahlen und im Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr registriert¹³.

Unter Berücksichtigung der Nachfragesituation in dem Teilmarkt für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wird die Marktgängigkeit als normal eingeschätzt.

¹¹ mieterseits

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum

¹³ Halbjahresbericht zur aktuellen Entwicklung am Immobilienmarkt im Stadtgebiet Bochum (Aktualisierung vom 03.07.2023)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittehaus) bebaute Grundstück Am Vogelspott 25, 44795 Bochum und die zwei mit einem Garagengebäude bebauten Grundstücke Ahnwenne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Weitmar	5328	1,2,3	Weitmar	4	1665 1768 1769	171 m ² 032 m ² 008 m ²

und den 1/15 Miteigentumsanteil an der Wegefläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weitmar	5159	1	Weitmar	4	1680	337 m ²

zum Wertermittlungstichtag 06.06.2023 ermittelt.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A – Flurstücke 1665, 1768, 1769	Einfamilienhaus & Garage Weg	171 m ²
B – Flurstück 1680 – 1/15 Miteigentumsanteil		40 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		337 m ²
		548 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sach-gemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

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

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

Bodenrichtwertnummer	348
Bodenrichtwert	410 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	410,00 €/m²

II. Anpassungen des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.06.2023	× 1,00

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV 21

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV 21

Lage	mittel	mittel	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA	×	1,00
Vollgeschosse	2	2	×	1,00
Tiefe	bis 35 m	28 m	×	1,00
Größe	bis 200 m ²	171 m ²	×	1,40
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				= 574,00 €/m²

III. Ermittlung des Bodenwerts – Wohnhausgrundstück (Flurstück 1665)		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	574,00 €/m²
Fläche (Wohnhausgrundstück)	×	171 m²
b/a-freier Bodenwert	=	98.154,00 €
	rd.	98.150,00 €

IV. Ermittlung des Bodenwerts – Garagengrundstück (Flurstück 1768)		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	410,00 €/m²
Wertansatz für Garagenflächen	×	0,50
Fläche (Garagengrundstück)	×	32 m²
b/a-freier Bodenwert	=	6.560,00 €

V. Ermittlung des Bodenwerts – Garagengrundstück (Flurstück 1769)		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	410,00 €/m²
Wertanteil für Garagenflächen	×	0,50
Fläche	×	8 m²
Bodenwert	=	<u>1.640,00 €</u>
Summe Garagengrundstück (Flurstück 1768, 1769)	rd.	<u>8.200,00 €</u>

VI. Ermittlung des Bodenwerts – Wegefläche (Flurstück 1680)		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	410,00 €/m²
Wertanteil für die Wegefläche Am Vogelspott	×	0,25
Fläche	×	337 m²
Bodenwert	=	34.542,50 €
Miteigentumsanteil	×	1/15
Bodenwert der anteiligen Wegefläche	=	2.302,83 €
	rd.	2.300,00 €

VII. Zusammenstellung der Bodenwerte				
Bodenwert des Wohnhausgrundstücks – Flurstück 1665	+	98.150,00 €		
Bodenwert der Garagengrundstücke – Flurstücke 1768, 1769	+	8.200,00 €		
Bodenwert Wegefläche anteilig (1/15 MEA) – Flurstück 1680	+	2.300,00 €		

Summe des Bodenwerts	= 108.650,00 €
-----------------------------	-----------------------

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.06.2023 insgesamt rd. **108.650 €**.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 674,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x 249,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 (Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG, gewogener Standard = 2,7)	= 167.826,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.06.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 298.562,45 €
Regionalfaktor	x 1,000
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	linear 80 Jahre 35 Jahre 56,25 % x 0,4375
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+ 3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 133.621,07 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	133.621,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.344,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 138.965,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 98.150,00 €
vorläufiger Sachwert	= 237.115,91 €
Sachwertfaktor	x 1,33
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge¹⁶	- 9.460,92 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 305.903,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 6.500,00 €
Sachwert	= 312.403,24 €
	rd. 312.000,00 €

¹⁶ Abschlag für die aktuellen Einflüsse auf den Immobilienmarkt (geprägt durch steigende Zinsen für Immobilienkredite, ansteigende Bau- und Handwerkerkosten, verschärfte Anforderungen an die energetische Ausstattung von Immobilien) unter Berücksichtigung der aktuellen Ergebnisse zur rückläufigen Entwicklung am örtlichen Immobilienmarkt seit der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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

Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV 21 (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**¹⁷

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Beseitigung von Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten, allgemeine Pflegerückstände, soweit erkennbar (vgl. 4.2.6)	-5.000,00 €
Abschlag für Unwägbarkeiten aufgrund der fehlenden Baugenehmigung für den DG-Ausbau	-2.000,00 €
Zeitwert Garage	3.000,00 €
Bodenwert (Garagengrundstücke)	8.200,00 €
Bodenwert (anteilige Wegefläche)	2.300,00 €
Summe	<u>6.500,00 €</u>

¹⁷ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV 21

5.4 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts

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

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

5.4.1 Vergleichswertberechnung

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 2.880,00 €/m²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.06.2023	× 1,00
Baujahr	1965	1977	× 1,06
Wohnfläche [m ²]	111 - 130	101	× 1,07
Grundstücksgröße [m ²]	251 – 350	171	× 0,95
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	baujahrtypisch	× 1,00
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00
Haustyp	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	× 0,93
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.885,95 €/m² rd. 2.886,00 €/m²

5.4.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.886,00 €/m²
Wohnfläche [m²]	× 101,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 291.486,00 €
marktüblicher Abschlag ¹⁸	- 8.700,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ¹⁹	+ 10.500,00 €
angepasster Vergleichswert	= 293.286,00 € rd. 293.000,00 €

	Wertbeeinflussung insg.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Beseitigung von Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten, allgemeine Pflegerückstände, soweit erkennbar (vgl. 4.2.6)	-5.000,00 €
Abschlag für Unwägbarkeiten der fehlenden Baugenehmigung für den DG-Ausbau	-2.000,00 €
Zeitwert Garage	3.000,00 €
Bodenwert (Garagengrundstücke)	8.200,00 €
Bodenwert (anteilige Wegefläche)	2.300,00 €
Zuschlag für Ausbau des Dachraums	4.000,00 €
Summe	10.500,00 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

¹⁸ Für die eingetretene Marktentwicklung seit Ableitung der Daten wird ein Abschlag von 3 % berücksichtigt.

¹⁹ bis auf den Zuschlag für den Ausbau des Dachraums, der im Sachwertverfahren bereits bei der Gebäudetypisierung berücksichtigt wurde, erfolgt die Anrechnung wie im Sachwertverfahren

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **312.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **293.000 €** ermittelt.

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel der im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen mit **rd. 305.000 €** ermittelt.

5.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück Am Vogelspott 25, 44795 Bochum und den mit einer Garage bebauten Grundstücken

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Weitmar	5328	1, 2, 3	Weitmar	4	1665 1768 1769	171 m ² 032 m ² 008 m ²

und den 1/15 Miteigentumsanteil an der Wegefläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weitmar	5159	1	Weitmar	4	1680	337 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 06.06.2023 mit rd.

305.000 €

in Worten: dreihundertfünftausend Euro

geschätzt.

5.7 Einzelwerte und wirtschaftliche Einheit

Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren der Wert der einzelnen Flurstücke zu ermitteln und anzugeben welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Das Wohnhaus- und die Garagengrundstücke (Flurstück 1665, 1768, 1769) bilden mit der anteiligen Erschließungsfläche an dem Flurstück 1680 eine wirtschaftliche Einheit.

Die wertmäßige Aufteilung der Grundstückswerte erfolgt unter der Annahme einer Gesamtverwertung der Grundstücke, d. h. ohne Berücksichtigung von Wertabschlägen, die sich ggf. im Falle einer Einzelverwertung aufgrund von veränderten/eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ergeben könnten. Die Einzelwerte der Flurstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Flurstückbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
Flurstück 1665	Wohnhausgrundstück	rd. 291.500,00 €
Flurstück 1768	Garagengrundstück	rd. 9.000,00 €
Flurstück 1769	Garagengrundstück	rd. 2.200,00 €
Flurstück 1680	1/15 Miteigentumsanteil an dem Weg	rd. 2.300,00 €
gesamt		rd. 305.000,00 €

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



Foto Nr. 3 – Wegefläche – Flurstück 1680 (1/15-Anteil)



Foto Nr. 4 – Außenansicht Garage

