

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: 15.04.2024
Az.: 48b K 012/22

Internetversion des Gutachtens

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

für das mit einem Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
bebaute Grundstück Am Sonnenberg 98, 44879 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linden	4258	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	6	1257

(Bestandteil der Denkmalsiedlung „Am Schamberge“)



Bewertung nach äußerem Anschein

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 11.04.2024 ermittelt mit rd.

293.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
4.2	Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte).....	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.2.6	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Außenanlagen.....	18
4.4	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit.....	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.3	Bodenwertermittlung.....	21
5.4	Sachwertermittlung	23
5.4.1	Sachwertberechnung	23
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	24
5.5	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts	25
5.5.1	Vergleichswertberechnung	25
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	26
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
5.7	Verkehrswert	27

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte), Am Sonnenberg 98, 44879 Bochum (Bestandteil der Denkmalsiedlung „Am Schamberge“)
Wertermittlungstichtag	11.04.2024
Ortstermin	11.04.2024
Grundbuch	Linden, Blatt 4258, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Linden, Flur 6, Flurstück 1257
Grundstücksgröße	541 m ²
Gebäudeart	Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Baujahr (gemäß Denkmalkarteikarte)	1880
ermittelte Wohnfläche	rd. 137 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 254 m ²
ermittelter Bodenwert	rd. 196.000 €
ermittelter Sachwert	rd. 321.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 265.000 €
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 293.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.139 €/m ²

Der unbelastete **Verkehrswert**
für das Wohnhausgrundstück
Am Sonnenberg 98, 44879 Bochum

wurde zum Stichtag 11.04.2024
 nach äußerem Anschein
 ermittelt mit rd.

293.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaut. Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil einer unter Denkmalschutz stehenden Häusergruppe.
Objektadresse:	Am Sonnenberg 98, 44879 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Amtsgericht Bochum • Grundbuch von Linden • Blatt 4258 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • Gemarkung Linden • Flur 6 • Flurstück 1257 • Gebäude- und Freifläche • Am Sonnenberg 98 • 541 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

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

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	11.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	11.04.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter

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

Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Gebäude nicht zugänglich. Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.04.2022 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1 : 1000 vom 22.12.2023 • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 04.01.2024 • Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 22.12.2023 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 03.01.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 09.01.2024 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 05.01.2024 • sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2023 bis 31.03.2025)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 28.03.2024 über den Ortstermin am 11.04.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Das Bewertungsgrundstück war zum angekündigten Besichtigungstermin nicht 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.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 373.673 Einwohner²
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Bochum-Südwest (ca. 55.101 Einwohner)
- Stadtteil Linden (ca. 13.845 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. 8,8 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,5 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich³.

² Stand: 31.12.2023 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 03/2024

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

**Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:**nächstgelegene größere Städte:

Dortmund.....ca. 30 km

Essen.....ca. 17 km

Gelsenkirchen.....ca. 15 km

Herne.....ca. 15 km

Bundesstraßen im Stadtgebiet:

226

Autobahnen im Stadtgebiet/nächste Anschlussstelle:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid-West,
ca. 8 km entfernt

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 7 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund, ca. 40 km entfernt

Düsseldorf, ca. 44 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage**innerörtliche Lage:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 7 km südwestlich vom Bochumer Zentrum in einem innerstädtischen Wohngebiet unmittelbar am Weitmarer Holz im Ortsteil Linden. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

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

⁴ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

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

	• Nähe zum Weitmarer Holz und Sportplatz des SV Waldesrand • mittlere Wohnlage⁶
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	• aufgelockerte Bauweise von Wohnhäusern im Siedlungscharakter • Überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Grünflächen zwischen den Häusern
Beeinträchtigungen:	• gering durch Straßenverkehr • u. U. Lärmimmissionen durch nahegelegenen Sportplatz bei Spielbetrieb
Topografie:	eben
Gartenausrichtung:	südlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	• Breite: ca. 14 m • mittlere Tiefe: ca. 40 m • Grundstückszuschnitt: regelmäßig • Grundstücksgröße: 541 m²
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	fertige Ortsstraße
Straßenausbau:	• voll ausgebaut • zweispurige Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege vorhanden, befestigt mit Bitumen • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Gas • Wasser • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

⁶ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Linden, Blatt 4258, vom 08.04.2022 vor. Hiernach sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadenverzicht) für die VEBA AG in Düsseldorf mit Eintragung vom 20.01.1998

Lfd. Nr. 2 – lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks:
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 08.04.2022

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. „In der aktuellen Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden sind“. Weitere Hinweise sind zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 05.01.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ und über dem

auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Linden“.

„Im Bereich des Grundstücks ist bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Allerdings streicht möglicherweise ein Steinkohleflöz in einer gestörten Sattelstruktur im Bereich des Grundstücks an der Karbonoberfläche aus. Dabei ist das Karbon, indem die Steinkohleflöze eingelagert sind in diesem Bereich von einer nur gering mächtigen quartären Lockermassenschicht überdeckt.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat“.

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:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist Bestandteil einer bestehenden Häusergruppe, die in der Denkmalliste der Stadt Bochum unter A 453 - Bergarbeitersiedlung „Am Schamberge“ - als denkmalschutzwürdiges Objekt aufgeführt ist. Die Eintragung in die Denkmalliste besteht seit 09.03.1998.

Mit der Eintragung in die Denkmalliste gemäß § 3 DSchG NW unterliegt das Objekt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

Eigentümer von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, die betroffenen Objekte im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen.

Insbesondere dürfen Kulturdenkmäler in der Regel nicht

- abgebrochen, zerlegt und beseitigt,
- umgestaltet oder in ihrem Bestand oder Erscheinungsbild verändert,
- mit artfremden Materialien instandgesetzt und zu anderweitigen Nutzungen herangezogen werden.

Die Denkmaleigenschaft kann sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken. Es können u. a. folgende Vor- und Nachteile in Frage kommen:

- Vorteile durch Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen
- Vorteile durch evtl. Erhalt öffentlicher Fördergelder
- Nachteile aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteile aufgrund des Abbruchverbots

Aufgrund der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes müssen in der Wertermittlung folgende Besonderheiten berücksichtigt werden:

Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot zielen darauf ab, den Bestand des Gebäudes und die derzeitige Nutzung auf Dauer zu sichern.

In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile; denn die o. g. Vergünstigungen wiegen die Mehrkosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots in der Regel nicht auf. Im vorliegenden Fall werden die denkmalbedingten Mehraufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der Wertermittlung berücksichtigt.

Beabsichtigte Erneuerungsmaßnahmen am Gebäudebestand sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Gemäß Denkmalkarteikarte wurde das Doppelwohnhaus ca. 1880 errichtet. Mit Bauschein vom 15.06.1961 und Gebrauchsabnahmeschein vom 18.08.1961 wurden Bäder mit WC eingebaut. Mit Fachunternehmererklärung vom 23.11.1998 wurde in das Wohnhaus eine Gaszentralheizung eingebaut. Mit Baugenehmigung vom 15.05.2003 wurde die nachträgliche Legalisierung der Errichtung eines Gartenhauses genehmigt.

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

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn

in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁷.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, ausgeführt als Doppelhaushälfte, bebaut. Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt. Die Gebäudeerschließung erfolgt von zwei seitlichen Hauseingängen aus. Die Gartenfläche ist eingegrünt.

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

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. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

4.2 Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte):</u> • zweigeschossig • teilweise unterkellert
Baujahr:	ca. 1880 (gemäß Denkmalkarteikarte)
Erneuerungsmaßnahmen:	1998 – Einbau Gaszentralheizung (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	Sichtmauerwerk (Backsteinmauerwerk)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor ⁸ .
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße

Das Siedlungshaus ist als Doppelhaushälfte ausgeführt mit je einer Wohneinheit im vorderen und hinteren Bereich und jeweils zwei separaten Hauseingängen. Die tatsächliche Raumaufteilung ist nicht bekannt. Die Beschreibung der Nutzungseinheiten erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte. Die tatsächliche Raumkonzeption und Nutzung können von der Beschreibung abweichen.

Kellergeschoss:	1 Kellerraum (je Wohneinheit)
Erdgeschoss:	2 Räume, Flur (je Wohneinheit)
Obergeschoss:	2 Räume, Bad/WC, Flur (je Wohneinheit)
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wurde überschlägig mittels der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 137 m ² ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und die tatsächliche Wohnfläche ganz oder tlw. von der vorgenommenen Berechnung abweichen können, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde und die tatsächlichen Raumverhältnisse nicht bekannt sind.

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.

Brutto-Grundfläche:

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Die Brutto-Grundfläche wurde mit rd. 251 m² ermittelt.

Die Flächenangaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungs- und Innenwände:

je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt

Geschossdecken:

- Kappendecken über Kellergeschoss (gem. Grundrissplan aus der Bauakte)
- vermutlich Holzbalkendecken in übrigen Geschossen

Treppen:

Kellertreppe:

vermutlich Holz- oder Massivkonstruktion mit Handlauf aus Holz

Geschosstreppen:

vermutlich Holzkonstruktion mit geschlossene Trittstufen und Treppengeländer

Dach:

Dachkonstruktion:

zimmermannsmäßige Holzkonstruktion

Dachform:

leicht geneigtes vorkragendes Dach

Dacheindeckung:

- Bitumeneindeckung
- Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zink

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Eingangstreppe

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• vermutlich wohnungstypische Ausstattung • vermutlich Telefon- und Kabelanschluss • Klingelanlage • Kameraanlage
Heizung/Warmwasser:	• Gas-Zentralheizung • Flächenheizkörper
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das zu bewertende Doppelwohnhaus war nicht zugänglich. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich daher auf die im Ortstermin sichtbaren Gewerke und Bauteile. Ansonsten wird eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung unterstellt. Der tatsächliche Ausbau und die Ausstattung können von der nachfolgenden Beschreibung abweichen.

Bodenbeläge:	• vermutlich Holzdielen, oder Estrich • Bäder: vermutlich Fliesen
Wandbekleidungen:	• vermutlich Putz, Tapete • Bäder: vermutlich gefliest
Deckenbekleidungen:	vermutlich Putz, Tapete, Gipskartonplatten
Fenster/-türen:	• Keller: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (nach äußerem Anschein) • Kunststoffrollläden
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> kunststoffbeschichtete Metalltür <u>Innentüren:</u> • vermutlich Holztüren mit Futter und Bekleidung • Drücker und Beschläge in einfachem/durchschnittlichem Standard
sanitäre Installation:	• vermutlich übliche Sanitärobjekte (Einbauwanne, Waschbecken, WC-Topf) • herkömmliche Fensterbelichtung und -belüftung (gemäß Plan)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

4.2.6 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/Grundrisse:	Gemäß vorliegenden Grundrissplänen bestehen funktionale Raumaufteilungen. Die tatsächliche Raumaufteilung ist nicht bekannt.
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten?:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nach äußerem Anschein wesentliche Unterhaltungsbesonderheiten nicht festgestellt.
Zustand des Gebäudes:	• offenbar baujahresentsprechendes Siedlungshaus mit einem Modernisierungsgrad, der einer laufenden Instandhaltung entspricht • energetische Sanierungsmaßnahmen wurden vermutlich nicht durchgeführt

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen mit Betonsteinpflaster
- Garten mit Rasenfläche, Sträuchern, Aufwuchs
- Einfriedung: Zäune, Hecken, Aufwuchs
- Gartenhaus aus Holz mit Bitumeneindeckung (gem. Bauakte)

4.4 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem innerstädtisch abgeschlossenen Wohngebiet mit einem überwiegenden Anteil an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Für derartige Gebäudetypen mit der Objektgröße des Bewertungsobjekts wird eine ausreichend vorhandene Nachfrage und Marktgängigkeit unterstellt.

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter der Kategorie „Siedlungshäuser“. Für diese Objekte werden in der Regel höhere Preise, ausgedrückt in Euro/m² Wohnfläche, als für andere Reihenhäuser und Doppelhaushälften gleichen Baujahres gezahlt. Als Gründe dafür könnten die große Grundstücksfläche und damit verbunden die Möglichkeit zu baulichen Veränderungen bzw. Erweiterungen sowie der absolut gesehen immer noch relativ niedrige Gesamtkaufpreis zu sehen sein.

Für den Teilmarkt der „Siedlungshäuser“ wurde im Auswertungszeitraum 2023 ein Rückgang im Preisniveau von ca. 8 % und ein Anstieg der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr registriert¹⁰.

⁹ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

¹⁰ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück Am Sonnenberg 98, 44879 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	4258	1	Linden	6	1257	541 m ²

zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024 ermittelt.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

¹¹ § 7 ImmoWertV

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

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

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

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

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹².

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

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

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

Bodenrichtwertnummer	592
Bodenrichtwert	400 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	400,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.04.2024	× 1,00

¹² § 14 (1) ImmoWertV

¹³ § 14 (2) ImmoWertV

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
abgabefreier Bodenrichtwert			=	400,00 €/m ²
Lage	lagetypisch	lagetypisch	x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Geschosszahl	2	2	x	1,00
Grundstückstiefe	bis 35 m	bis 35 m	x	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			=	400,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts – Wohnhausgrundstück		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	400,00 €/m²
Fläche	x	474 m ²
Bodenwert der Wohnhausfläche	=	189.600,00 €

Bodenwert für hausnahes Gartenland (Ausgangswert)	=	400,00 €/m²
Wertfaktor für hausnahes Gartenland	x	0,25
Fläche	x	67 m ²
Bodenwert für hausnahes Gartenland	=	6.700,00 €

V. Zusammenstellung der Bodenwerte		
Wohnhausgrundstück	+	189.600,00 €
Fläche für hausnahes Gartenland	+	6.700,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks	=	196.300,00 € rd. 196.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024 insgesamt rd. **196.000 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	775,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	254,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	196.850,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	356.889,05 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	356.889,05 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	89.222,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		89.222,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.568,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	92.791,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	189.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	282.391,15 €
Sachwertfaktor	x	1,21
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	341.693,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.400,00 €
Sachwert	=	321.293,29 €
	rd.	321.000,00 €

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempeel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **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**¹⁴
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).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für wirtschaftliche Wertminderungen (überhohe Räume) und denkmalbedingte Mehraufwendungen (5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen = rd. 17.800,00 €)	-17.800,00 €
Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung und eingeschränkte Außenbesichtigung (ca. 10 % des vorläufigen Gebäudesachwerts)	-9.300,00 €
Bodenwert (Gartenland)	6.700,00 €
Summe	<u>-20.400,00 €</u>

¹⁴ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

5.5 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts

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

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

5.5.1 Vergleichswertberechnung

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 2.530,00 €/m²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.04.2024	× 1,00
Baujahr	1965	ca. 1880	× 0,89
Wohnfläche [m ²]	111 - 130	137	× 0,91
Grundstücksgröße [m ²]	251 – 350	541	× 1,04
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	baujahrtypisch	× 1,00
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00
Gebäudeart	EFH	ZFH	× 1,00
Haustyp	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.131,01 €/m² rd. 2.130,00 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.130,00 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	× 137,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 291.810,00 €

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ¹⁵	- 27.100,00 €
angepasster Vergleichswert	= 264.710,00 € rd. 265.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024 mit rd. **265.000 €** ermittelt.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **321.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **265.000 €** ermittelt.

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

Für die Vergleichswertermittlung standen die erforderlichen Daten in Form von geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung. Dem Vergleichswertverfahren wird das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** = 1,00 und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,00

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[321.000 \text{ €} \times 1,00 + 265.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{293.000 \text{ €}}}$.

¹⁵ Bis auf die Bodenwert der Gartenfläche, die im Vergleichswertverfahren durch den Umrechnungskoeffizienten für die abweichende Grundstücksgröße berücksichtigt ist, werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beim Sachwertverfahren in Ansatz gebracht.

5.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück Am Sonnenberg 98, 44879 Bochum (Bestandteil der Denkmalsiedlung „Am Schamberge“)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	4258	1	Linden	6	1257	541 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für die Bewertung nach äußerem Anschein mit rd.

293.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

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

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäudevorderansicht

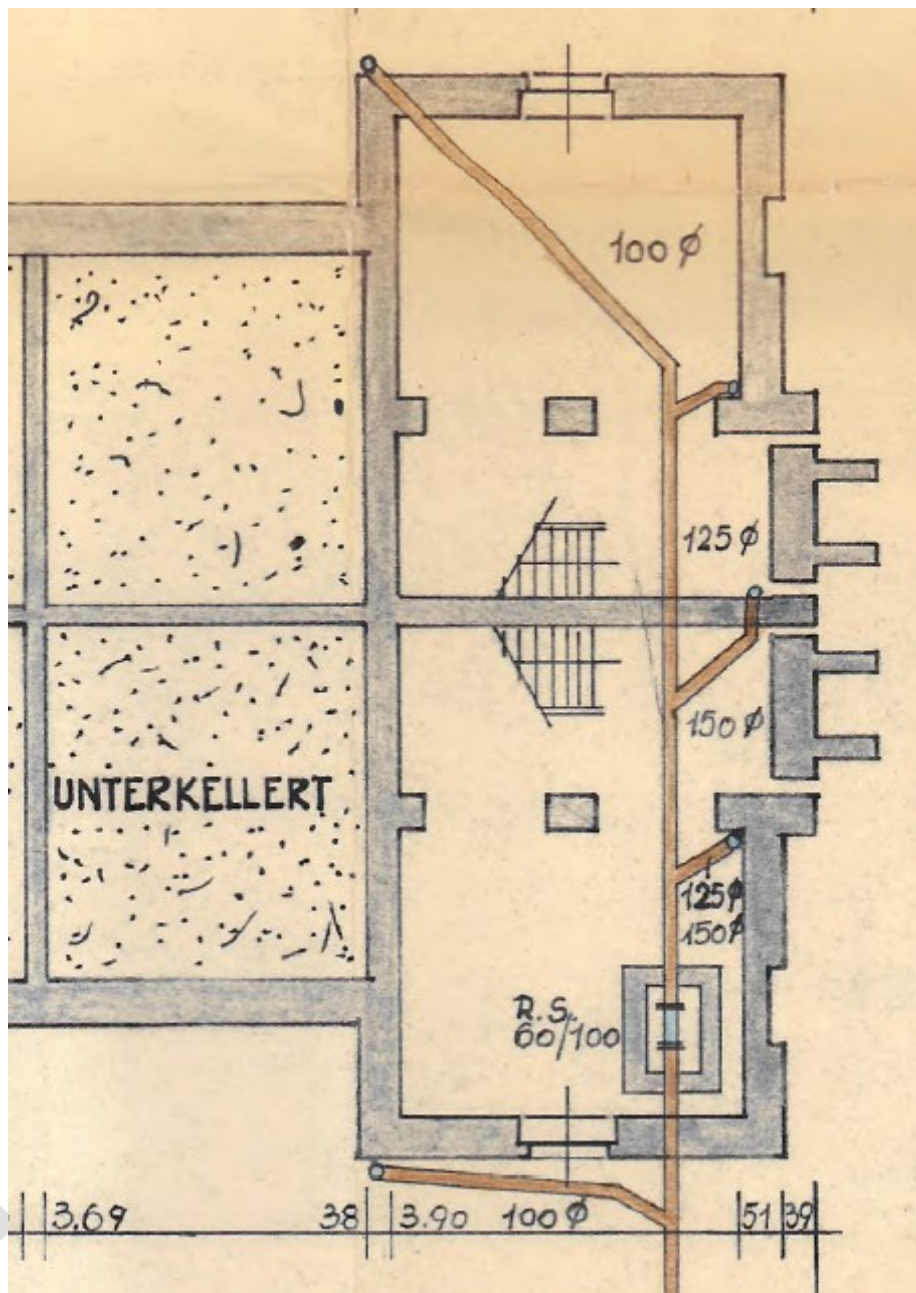


Foto Nr. 3 – Straßenansicht

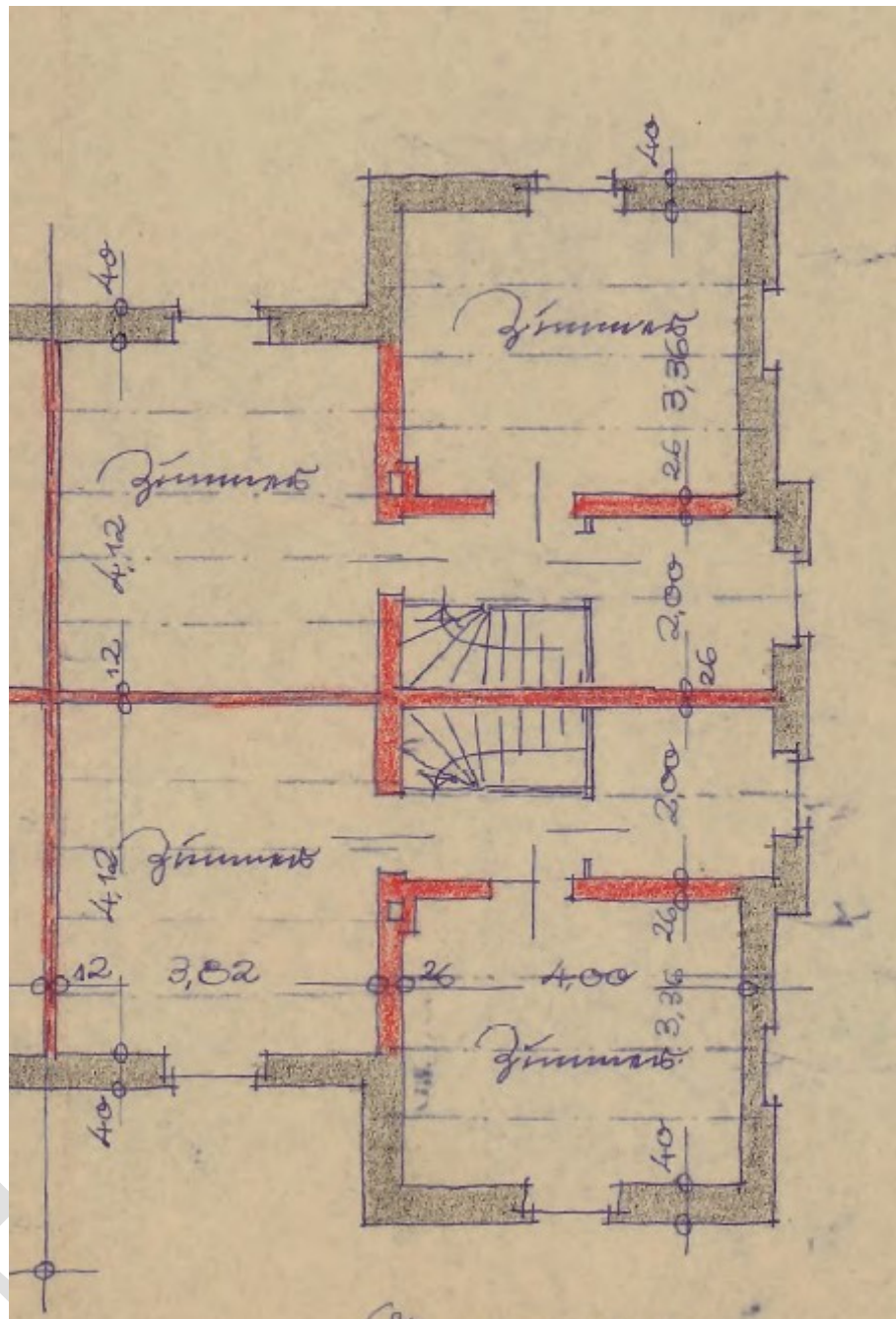


Foto Nr. 4 – Gebäudeansicht mit seitlichen Hauseingängen

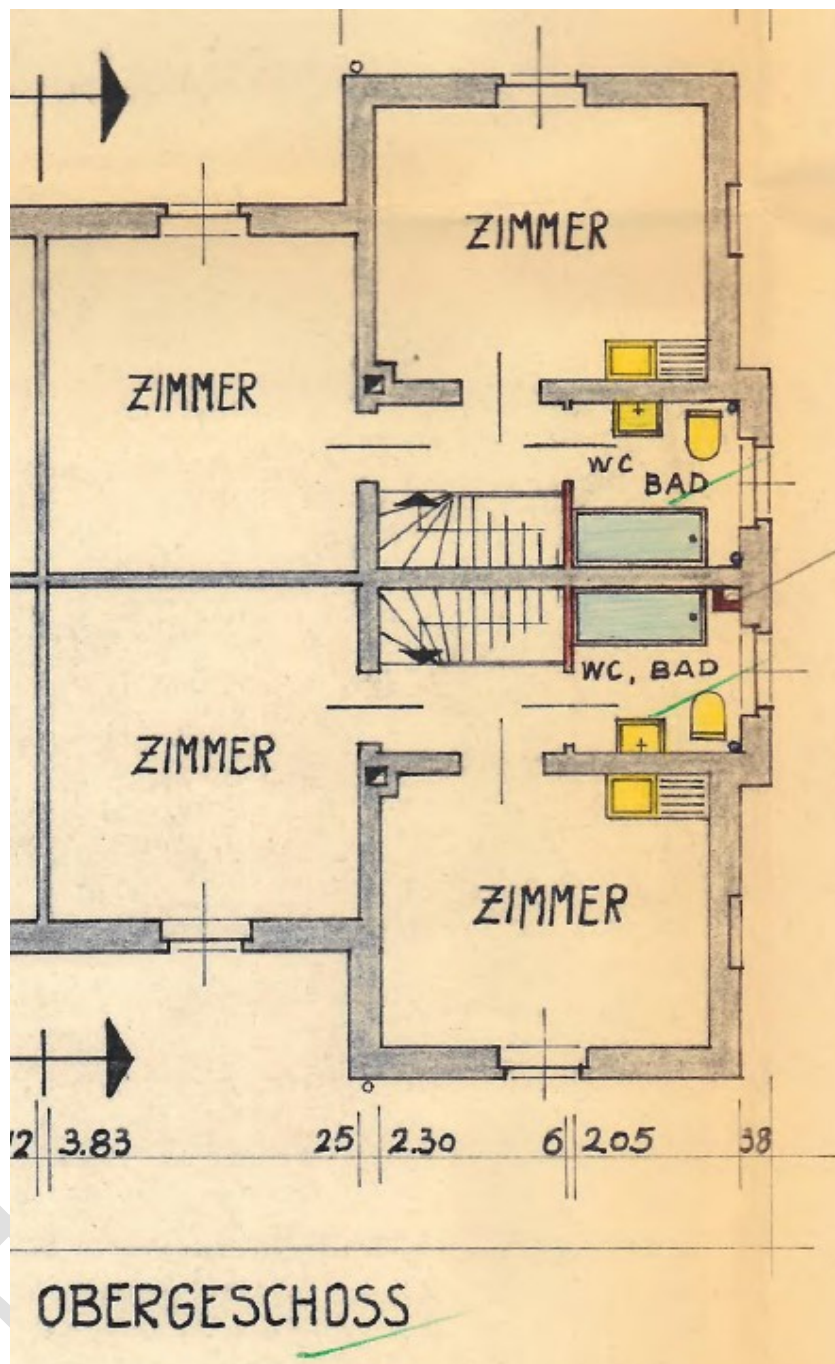


Grundriss Kellergeschoss

Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss

Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Obergeschoss

Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

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