

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: 23.08.2023  
Az.: 48b K 012/23

## Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für das Mehrfamilienwohnhausgrundstück Oleanderweg 2, 44892 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werne	778	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Werne	14	218



Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**  
wurde zum Stichtag 20.06.2023 ermittelt mit rd.

**540.000 €**

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin .....	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin .....	6
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage .....	6
3.1.1	Großräumige Lage .....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	13
4.2	Mehrfamilienwohnhaus.....	14
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus .....	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion .....	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten .....	16
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes.....	17
4.3	Garage .....	18
4.4	Außenanlagen.....	19
4.5	Beurteilung des Gesamtobjekts.....	19
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
5.1	Grundsätze der Wertermittlung .....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.3	Bodenwertermittlung.....	21
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	22
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	23
5.6	Ertragswertermittlung.....	24
5.6.1	Ertragswertberechnung .....	24
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	25
5.7	Verkehrswert.....	28

## 1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Garage Oleanderweg 2, 44892 Bochum
Wertermittlungstichtag	20.06.2023
Ortstermin	20.06.2023
Grundbuch	Werne, Blatt 778, lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Werne, Flur 14, Flurstück 218, Hof- und Gebäudefläche
Grundstücksgröße	658 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus, Großgarage
Baujahr (gemäß Bauakte)	1960
ermittelte Wohnfläche	rd. 365 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	5 Wohnungen
Restnutzungsdauer	28 Jahre
ermittelter Bodenwert	rd. 263.200 €
ermittelter Ertragswert	rd. 540.000 €
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 540.000 €
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 1.479 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	17,4

Der unbelastete **Verkehrswert**  
für das **Mehrfamilienwohnhausgrundstück**  
**Oleanderweg 2, 44892 Bochum**

wurde zum Stichtag 20.06.2023  
ermittelt mit

**540.000 €**  
**in Worten: fünfhundertvierzigtausend 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:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten und einer Garage.
Objektadresse:	Oleanderweg 2, 44892 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuch von Werne</li><li>• Blatt 778</li><li>• lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses</li><li>• Gemarkung Werne</li><li>• Flur 14</li><li>• Flurstück 218</li><li>• Hof- und Gebäudefläche</li><li>• Oleanderweg 2</li><li>• 658 m<sup>2</sup></li></ul>

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum  Auftrag vom 13.04.2023 (Datum des Gerichtsschreibens)
-----------------	--

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	20.06.2023
Qualitätstichtag <sup>1</sup> :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	20.06.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Verfahrensbeteiligte (Antragstellerin), anwesende Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiter

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

**Umfang der Besichtigung:**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren die baulichen Anlagen zugänglich. Es wurden alle Wohnungen, zugängliche Räume im Kellergeschoss, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss, und die Garage sowie die Außenanlagen besichtigt.

**herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:**

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2023 zur Verfügung gestellt.

Von der Verfahrensbeteiligten (Antragstellerin) wurden folgende Unterlagen per E-Mail zur Verfügung gestellt:

- Mietaufstellung über die tatsächlichen Nettokaltmieten und Wohnflächenangaben (ohne Datum)
- E-Mail vom 13.07.2023 – Stellungnahme zur Überprüfung des Daches wegen Verdacht auf Marderbefall durch Dachdeckermeister Mike Pfetzing, Bochum

Vom Verfahrensbeteiligten (Antragsgegner) wurden folgende Unterlagen per E-Mail zur Verfügung gestellt:

- Kostenvoranschlag vom 09.08.2022 und Fotodokumentation zur Bauteilöffnung wegen Verdachts auf Marderbefall vom Dachdeckermeister und Sachverständigen des Bauhandwerks Frank-Dagobert Müller, Bochum

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1:1000 vom 03.05.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 04.05.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 04.05.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 02.05.2023
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 28.04.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 03.05.2023
- bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Bochum

- sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2023 - 31.03.2025)

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. 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 07.06.2023 über den Ortstermin am 20.06.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war die Antragstellerin anwesend.

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 dem Zweck dieser Wertermittlung.

## 3 Grund- und Bodenbeschreibung

### 3.1 Lage

#### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

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

- Bochum, 372.854 Einwohner
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Bochum-Ost (53.329 Einwohner)
- Ortsteil: Werne (15.128 Einwohner)

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

**Stadtinformationen:**

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

Die Arbeitslosenquote von rd. 8,9% liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,4 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich<sup>3</sup>.

**Demografische Entwicklung:**

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen<sup>4</sup>. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung<sup>5</sup>. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

**Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen:**nächstgelegene größere Städte<sup>6</sup>:

Dortmund .....ca. 15 km entfernt  
Essen.....ca. 25 km entfernt  
Gelsenkirchen.....ca. 22 km entfernt  
Herne..... ca. 12 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund..... 25 km entfernt  
Düsseldorf.....65 km entfernt

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

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

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

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



nächste Autobahnzufahrt:

A 40 – Anschlussstellen Bochum-Werne und Lütgendortmund-West, ca. 2,3 km und 2,6 km entfernt  
A 43 – Anschlussstelle Bochum-Laer, ca. 3 km

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 8 km entfernt

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der A 40 in einem innerstädtischen Wohngebiet im Ortsteil Werne ca. 8 km östlich vom Bochumer Stadtzentrum entfernt in direkter Nähe der Stadtgrenze zu Dortmund. Nahversorgungsmöglichkeiten und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen sind in mittelbarer Umgebung erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- innerstädtische Wohnlage in einer Wohnsiedlung mit aufgelockerter Bebauung, Grünflächen zwischen den Häusern
- mittlere Wohnlage<sup>7</sup>

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

- wohnwirtschaftliche Nutzungen
- Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bauweise
- Gewerbebetriebe im Umfeld

Beeinträchtigungen:

gering durch Straßenverkehr

Topografie:

eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 25 m
- mittlere Tiefe: ca. 35 m
- Grundstücksgröße: 658 m<sup>2</sup>
- unregelmäßige Grundstücksform

<sup>7</sup> vgl. Bochumer Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum



### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• fertige Ortsstraße</li><li>• in beide Richtungen befahrbar</li></ul>
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"><li>• voll ausgebaut</li><li>• Fahrbahn aus Bitumen</li><li>• Gehwege beidseitig befestigt mit Gehwegplatten</li><li>• Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden</li><li>• Straßenbeleuchtung vorhanden</li></ul>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom</li><li>• Gas</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li></ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige 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:	<p>Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Werne, Blatt 778 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:</p> <p>lfd. Nr. 7 der Eintragungen – lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 14.03.2023</p>
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.
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 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
Altlasten:	<p>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.</p> <p><i>„Jedoch ist in der vorliegenden Luftbildauswertung im östlichen Bereich des Grundstücks ein Baufeld aus dem Jahr 1959 verzeichnet. Mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen können somit nicht ausgeschlossen werden“.</i></p> <p>Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.</p>
Bergbauliche Verhältnisse:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 03.05.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bruchstraße“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.</p> <p>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. Weitere Hinweise sind im Rahmen von Neubauvorhaben zu beachten.</p>

Mietvertragliche  
Vereinbarungen:

Gemäß Auskunft der Miteigentümerin bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Mietverhältnisse (Nettokaltmiete):

- Wohnung EG links: 550,00 €
- Wohnung EG rechts: 500,00 €
- Wohnung OG links: Leerstand (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung)
- Wohnung OG rechts: 359,32 €
- Wohnung DG: 790,00 €
- Garage: 60,00 € je Stellplatz

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-  
verzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-  
nutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als 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. Zum Bewertungsobjekt sind folgende Sachverhalte dokumentiert:

- 20.05.1959 – Baugenehmigung für ein Vierfamilienwohnhaus und ein Garagengebäude
- 14.06.1962 – Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnzimmers in der Erdgeschoss-Wohnung durch einen Anbau
- 22.08.1962 – Gebrauchsabnahmeschein zur Fertigstellung des Anbaus im Erdgeschoss
- 04.02.1964 – Baugenehmigung zur Errichtung einer PKW-Garage
- 04.11.1964 – Gebrauchsabnahmeschein zur Fertigstellung des Neubaus einer Garage
- 11.08.1981 – Baugenehmigung zum Anbau der Erdgeschosswohnung
- 31.03.2003 – Baugenehmigung zur geänderten Ausführung der Garage, Ausbau des

## Dachgeschosses in eine Wohnung, Errichtung eines überdachten Freisitzes und Abbruch nicht genehmigter Nebenanlagen

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 21)

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

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich je zwei Wohnungen. Eine Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Die Wohnung im Obergeschoss links steht leer, die übrigen Wohnungen sind zum Ortstermin vermietet.

Das Wohnhaus wird von einem straßenseitigen Eingang erschlossen. Neben dem Haus befindet sich eine übergroße Garage. Die Garage ist an eine Wohnungsmieterin vermietet. Die Vorgartenfläche ist überwiegend eingegrünt. Eine Grundstücksteilfläche vor dem Haus ist mit Rasengittersteinen befestigt und dient als Stellplatzfläche<sup>9</sup>. Hinter dem Gebäude befindet sich eine eingegrünte Gartenfläche mit Teichanlage.

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

<sup>9</sup> Für die grundsätzlich genehmigungsfreie Errichtung von Stellplätzen lag eine planungsrechtliche Stellungnahme in der städtischen Bauakte nicht vor.

## **4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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 berücksichtigt. 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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über 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 Trinkwasserordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

## 4.2 Mehrfamilienwohnhaus

### 4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Wohnhaus mit 5 Wohnungen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• zweigeschossig</li><li>• voll unterkellert</li><li>• ausgebauten Dachgeschoss</li></ul>
Baujahr:	1960 (gemäß Bauakte)
Erweiterungen:	1962 – nicht unterkellertes, eingeschossiges Anbau
Modernisierungen:	gemäß Angaben der Miteigentümerin im Ortstermin: 2013 – Modernisierung der Wohnung OG links 2021 – Erneuerung der Gasbrennwertheizung 2022 – Erneuerung Fensterschiebetür EG links  Erneuerungen der Innenausstattungen der Wohnungen in den letzten Jahren
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Klinkerverblendung</li><li>• Rückseite tlw. Putz mit Anstrich</li><li>• Dachaufbauten und Giebelseite mit Schieferverblendung</li></ul>
Energieeffizienz <sup>10</sup> :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen in den Grundrissplänen abweichen. Die Wohnung im Erdgeschoss links wurde im Ortstermin anders vorgefunden als im Grundrissplan dargestellt. Die beiden im Plan bezeichneten Räume „Kind“ und „Schlafzimmer“ wurden zu einem Raum, welcher vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, zusammengelegt. Zudem wurde der hintere Teil des Wohnzimmers abgeteilt und wird als Schlafzimmer mit Zugang vom hinteren Küchenteil genutzt.

#### Kellergeschoss:

5 Kellerräume, Heizungskeller, Waschküche, Kellerflur

<sup>10</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Erdgeschoss:

Wohnung links bestehend aus 3 Räumen, Küche, Diele, Bad/WC, Terrasse (rd. 92 m<sup>2</sup>)

Wohnung rechts bestehend aus 2 Räumen, Küche, Diele, Bad/WC, Terrasse (rd. 63 m<sup>2</sup>)

anrechenbare Wohnfläche: rd. 155 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

2 Wohnungen bestehend aus je 2 Räumen, Küche, Diele, Bad/WC; Balkon (nur links)

anrechenbare Wohnfläche: ca. 117 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Wohnung bestehend aus 3 Räumen, Wohnraum und Küche, Diele, Bad/WC, Dachloggia

anrechenbare Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt<sup>11</sup>: ca. 365 m<sup>2</sup>

### 4.2.3 Gebäudekonstruktion

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivkonstruktion
Fundamente:	Kiesbeton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Keller- und Geschosstreppen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stahlbeton mit geschlossenen Trittstufen und Terrazzobelag</li><li>• Treppengeländer aus Metall mit Mipolam-Handlauf</li></ul>
Hauseingang(sbereich)/Treppenhaus- und -flure:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauseingangstür aus Metall mit Klingel- und Gegensprechanlage</li><li>• Hauseingangsbereich (innen): Boden mit Terrazzobelag und Wände mit Strukturputz und Anstrich</li><li>• Briefkastenanlage im Hausflur</li><li>• Eingangsüberdachung aus Beton</li></ul>
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion

<sup>11</sup> Terrassen und Balkon sind anteilig mit 25 % der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.



Dachform:

- Satteldach mit Dachaufbauten
- EG-Anbau: Flachdach

Dacheindeckung:

- Dachsteine, Folie und Dämmung
- EG-Anbau: Bitumeneindeckung
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

## Besondere Bauteile:

- Dachaufbauten
- Dachloggia
- Eingangsüberdachung
- Balkon<sup>12</sup>

**4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: nutzungs- und wohnungsspezifische Ausstattung mit Stegleitungen unter Putz und ausreichend Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen je Raum

Heizung/Warmwasser:

- Gasheizung zentral (Anlagentechnik 12/2021)
- Gastherme für DG-Wohnung
- Wandheizkörper, Handtuchheizkörper
- Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer
- Warmwasser in OG rechts und DG über Heizung

Lüftung: herkömmliche Fensterlüftung

**4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten**

Bodenbeläge:

- Kellergeschoss: Estrich, tlw. Fliesen
- Bäder: Fliesenbelag
- Wohnbereiche: verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, Vinyl)
- Balkon/Terrassen: Holzdielen, Steinplatten

Wandbekleidungen:

- Kellergeschoss: Putz mit Anstrich
- Treppenhaus: Putz mit Anstrich

<sup>12</sup> Der Balkon im Obergeschoss links ist auf dem Dach des Anbaus mit einem Brüstungsgeländer aus Metall errichtet. Eine Baugenehmigung hierfür ist in der städtischen Bauakte nicht dokumentiert. Es wird unterstellt, dass es sich um eine bau-rechtlich zulässige Maßnahme handelt.

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungen: Glattputz und/oder Tapete mit Anstrich</li><li>• Bäder: umlaufend halbhoch gefliest ansonsten Putz mit Anstrich</li><li>• Küche: Fliesenspiegel an Objektwand</li></ul>
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss: Sichtbeton mit Anstrich</li><li>• Wohneinheiten: Glattputz mit Tapete und/oder Anstrich</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keller: Metallrahmen-/gitterfenster mit Einfachverglasung</li><li>• Kunststofffenster (versch. Baujahre: 1985, 1987, 1988) mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen</li><li>• Fensterschiebetüren (Baujahr: 2002, 2022) im EG und DG aus Kunststoff mit Isolierverglasung</li><li>• Dachflächenfenster aus Kunststoff</li><li>• Rollläden im EG</li></ul>
Türen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss: glatte Türen aus Metall und Holz sowie Lattentüren aus Holz</li><li>• Wohnungseingangs- und Innentüren aus Holz und Holzwerkstoffen mit glatt abgesperrten Türblättern (Naturholzurnier und weiß beschichtet), Futter und Bekleidung, tlw. mit Glaseinsatz</li><li>• vereinzelt Ganzglastüren</li></ul>
Kücheneinrichtungen:	nicht in Wertermittlung enthalten
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz</li><li>• modernisierte Bäder mit weißen Sanitäröbekten (Einbauwanne oder -dusche, Waschbecken, Wand-WC mit Unterwandspülkasten) und Armaturen aus Chrom in durchschnittlichem Standard; Handtuchheizkörper</li></ul>

#### 4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/ Grundrissbesonderheiten:	funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen vom Flur aus
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten <sup>13</sup> :	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Besonderheiten augenscheinlich erkennbar:

<sup>13</sup> 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.

- Feuchtigkeitseinwirkungen an der Innenseite der Außenwand in der Waschküche
- die Lücke zwischen Holzzarge und der Türöffnung der Wohnungseingangstür (Wohnung OG links) ist sachgemäß zu verputzen

Nach Auskunft des Verfahrensbeteiligten (Antragsgegner) sollen im Jahr 2022 mardertypische Schäden im Dachbereich festgestellt worden sein. Hierzu wurden Bauteilöffnungen durch ein Dachdeckermeister vorgenommen und die Schäden an der Dachhaut und Dämmung fotografisch dokumentiert. Mögliche Eintrittsöffnungen am Dach sollen verschlossen worden sein, sodass zum Zeitpunkt des Ortstermins ein Marderbefall nicht vorlag. Allerdings sollen dokumentierte Schäden an der Folie und der Dachdämmung noch nicht behoben sein.

Zu diesem Sachverhalt wird auf Folgendes hingewiesen: Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden von der Sachverständigen keine bauteilöffnenden Untersuchungen durchgeführt. Deshalb kann eine Risikoabschätzung nur durch einen Sicherheitsabschlag am ermittelten Verkehrswert auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Auskünfte vorgenommen werden.

Da zu diesem Sachverhalt von den Verfahrensbeteiligten gegensätzliche Stellungnahmen vorliegen, kann eine vollständige Risikoabschätzung nur nach bauteilöffnenden Untersuchungen durch einen Fachgutachter vorgenommen werden.

Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude macht insgesamt einen normal unterhaltenen und gepflegten Eindruck.

### 4.3 Garage

(gem. Baubeschreibung)

- übergroße Garage
- Abmessungen:  $(3,82+5,82) \times 0,50 = 4,58 \times 8,87 = 40,62 \text{ m}^2$  (rd.  $41 \text{ m}^2$ )
- Massivkonstruktion
- Außenansicht: Klinkerverblendung und Putz (hinten)
- Flachdach aus Stahlbeton mit Eindeckung aus Dachpappe und Folie
- elektrisches Sektionaltor und Stahlschwingtor (hinten)
- Stromanschluss, Beleuchtung

#### 4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Stellplatzflächen befestigt mit Betonsteinpflaster und Rasengittersteinen
- Vorgartenbepflanzung und Gartenanlage mit Rasen, Aufwuchs, Bäumen und Teichanlage
- Einfriedung aus Metallzäunen, Mauern und Aufwuchs
- Terrassen mit Steinplattenbelag
- Gartenschuppen aus Holz

#### 4.5 Beurteilung des Gesamtobjekts

Die Gebäude- und Grundrisskonzeption erfüllen für Vermietungs- und Nutzungszwecke Standards, die normalen Wohnansprüchen genügen. Die Marktgängigkeit wird als normal eingeschätzt.

Nach ersten vorläufigen Ergebnissen von Kaufpreisauswertungen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bochum wurden auf dem Immobilienmarkt für das 1. Halbjahr 2023 Rückgänge bei den Kauffällen und im Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr registriert.

## 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 Mehrfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück Oleanderweg 2, 44892 Bochum zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werne	778	2	Werne	14	218	658 m <sup>2</sup>

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am 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 21 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 21).

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor<sup>14</sup>:

---

<sup>14</sup> § 7 ImmoWertV 21

- 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln<sup>15</sup>.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen<sup>16</sup>.

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

<sup>15</sup> § 14 (1) ImmoWertV 21

<sup>16</sup> § 14 (2) ImmoWertV 21

tem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

#### 5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **400 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	374
Bodenrichtwert	400 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II - III
Tiefe	35 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	20.06.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	2
Grundstückstiefe	ca. 35 m
Grundstücksfläche	658 m <sup>2</sup>



## 5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>400,00 €/m²</b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	20.06.2023	x	1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
abgabenfreier Bodenrichtwert			=	400,00 €/m²
Lage	lagetypisch	lagetypisch	x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Geschosszahl	2 - 4	2	x	1,00
Grundstückstiefe	bis 35 m	ca. 35 m	x	1,00
<b>angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>400,00 €/m²</b>

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		
<b>angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>400,00 €/m²</b>
Fläche	x	658 m²
<b>Bodenwert</b>	=	<b><u>263.200,00 €</u></b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 insgesamt **rd. 263.200 €**.

## 5.6 Ertragswertermittlung

### 5.6.1 Ertragswertberechnung

Gemäß vorliegender Mietaufstellung werden zum Wertermittlungstichtag folgende Nettokaltmieten erzielt:

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit  Nutzung/Lage	Fläche/  (m²)	An- zahl/ Stck.	tatsächliche Nettokaltmiete <sup>17</sup>		
				(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Fünffamilien - wohnhaus	Wohnung EG links	rd. 92		Ø 5,98	550,00	6.600,00
	Wohnung EG rechts	rd. 63		Ø 7,94	500,00	6.000,00
	Wohnung OG links	rd. 59		leer	leer	---
	Wohnung OG rechts	rd. 58		Ø 6,82	359,32	4.311,84
	Wohnung DG	rd. 93		Ø 8,49	790,00	9.480,00
	Großgarage		1	120,00	120,00	1.440,00
Summe		rd. 365			2.319,32	27.831,84

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit  Nutzung/Lage	Fläche  (m²)	Anzahl  (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Fünffamilien- wohnhaus	Wohnung EG links	rd. 92		6,80	625,60	7.507,20
	Wohnung EG rechts	rd. 63		6,90	434,70	5.216,40
	Wohnung OG links	rd. 59		7,10	418,90	5.026,80
	Wohnung OG rechts	rd. 58		6,60	382,80	4.593,60
	Wohnung DG	rd. 93		6,70	623,10	7.477,20
	Garage		1	100,00	100,00	1.200,00
Summe		rd. 365	1		2.585,10	31.021,20

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

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **31.021,20 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung)

– **7.414,92 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 23.606,28 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**2,80 % von 263.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **7.369,60 €**

<sup>17</sup> Die tatsächlichen Nettokaltmieten liegen tlw. über den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten. Den tatsächlichen Mieten liegen tlw. abweichende Wohnflächen zugrunde. Sofern die tatsächlichen Mieten unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete liegen, sind diese auf die ortsübliche Miete anzupassen.

<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>16.236,68 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>28</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>19,231</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>312.247,59 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>263.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>575.447,59 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Abschläge</b> <sup>18</sup> (Marktentwicklung – 5%)	-	<b>28.772,38 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>546.675,22 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>6.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>540.175,22 €</b>
	rd.	<b>540.000,00 €</b>

## 5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung basiert auf Grundlage der vorliegenden Pläne und Flächenberechnungen. Die Ergebnisse wurden mit aufgerundeten Werten für die Wertermittlung herangezogen. Die Wohnflächenangaben sind ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Bewertungsobjekt ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2023 bis 31.03.2025 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Für die betreffende Wohnlage weist der örtliche Mietspiegel in der Wohngebietseinstufung 2 für die Baujahresspanne 1925 – 1994 je nach Wohnungsgröße Mietwerte zwischen 5,74 €/m<sup>2</sup> - 6,08 €/m<sup>2</sup> sowie Zu- und Abschläge für weitere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale aus.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten für Wohnen analog der Anlage 3 der ImmoWertV 21 zugrunde gelegt.

<sup>18</sup> Die aktuellen Einflüsse auf den Immobilienmarkt (geprägt durch steigende Zinsen für Immobilienkredite, ansteigende Bau- und Handwerkerkosten, verschärfte Anforderungen an die energetische Ausstattung von Immobilien) und die vorläufigen Ergebnisse zur rückläufigen Entwicklung am örtlichen Immobilienmarkt erfordern eine zusätzliche Marktanpassung seit der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	5 Wohnungen x 344,00 € = 1.720,00 € 1 Garage x 45,00 € = 45,00 €
Instandhaltungs- kosten	----	13,50	13,50 € x 365 m² = 4.927,50 € 1 Garage x 102,00 € = 102,00 €
Mietausfallwagnis	2 % v. 31.021,20 €	----	Wohnen = 620,42 €
Summe			7.414,92 € (ca. 23,90 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Für Mietwohnobjekte mit 5 – 7 Wohneinheiten wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 2,4 % (Standabweichung 1,0) angegeben. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, Objektgröße und des Modernisierungsgrades des Objekts und der Lage am Immobilienmarkt wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,8 % angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Ermittlungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen angewendet. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des Modernisierungsgrads entsprechend einer laufenden Instandhaltung wird die Restnutzungsdauer mit 28 Jahren angesetzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. Eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt<sup>19</sup>:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für sichtbare Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. 4.2.5.1)	- 500,00 €
Sicherheitsabschlag für das Risiko nicht beseitigter Folgeschäden nach beseitigtem Marderbefall an der Dachfolie und Dämmung	- 15.000,00 €
Abschlag für Unwägbarkeiten wegen des fehlenden Nachweises einer Baugenehmigung für die nachträgliche Errichtung eines Balkons	- 1.000,00 €
Zuschlag für 2 Stellplätze	10.000,00 €
Summe	- 6.500,00 €

### Plausibilisierungskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle kann mittels Ertragsfaktoren erfolgen. Ertragsfaktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten wieder. Auf Grundlage von 158 Kauffällen aus den Jahren 2022 hat der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser in einer Spanne von 11,7 – 31,0 ermittelt. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor wurde mit 18,7 ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Ertragsfaktor von 17,4. Für das Jahr 2022 betrug die Kaufpreisspanne 1.150 € - 1.700 €/m<sup>2</sup>-Wfl. und der durchschnittliche Kaufpreis 1.440 €/m<sup>2</sup>-Wfl. für Mehrfamilienwohnhäuser der Baujahresklasse 1950 -1975. Der Wert für das Bewertungsobjekt wurde mit 1.479 €/m<sup>2</sup>-Wfl. ermittelt.

<sup>19</sup> Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze Vgl. 6.2 [8]. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen zur Beseitigung von Unterhaltungsbesonderheiten. Der Abschlag berücksichtigt keine Modernisierung und erfolgt unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

## 5.7 Verkehrswert

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

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück Oleanderweg 2, 44892 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werne	778	2	Werne	14	218	658 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 mit rd.

**540.000 €**

**in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro**

geschätzt.

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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



**Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht**



**Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht**





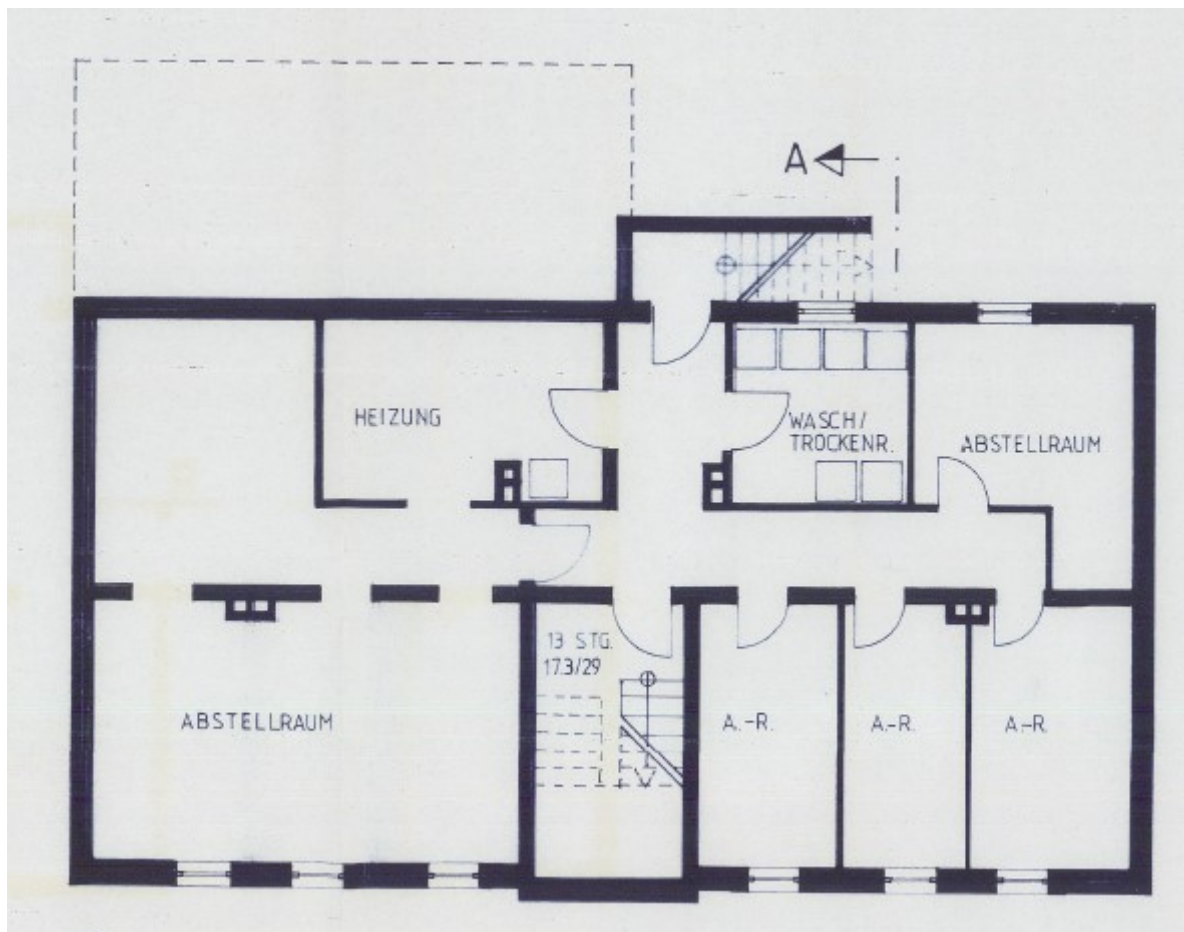
**Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich**



**Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus**

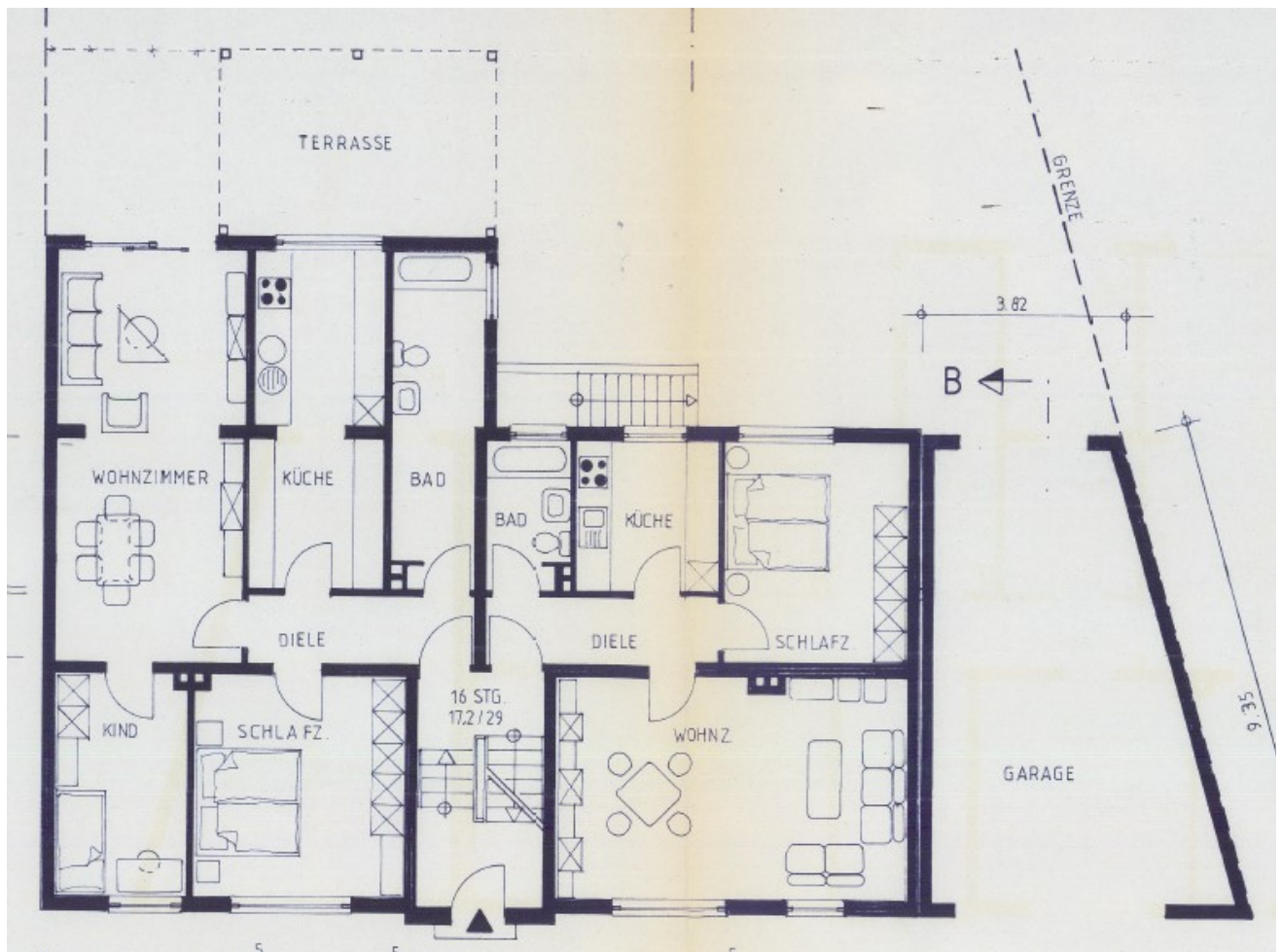


### Grundriss Kellergeschoss



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.

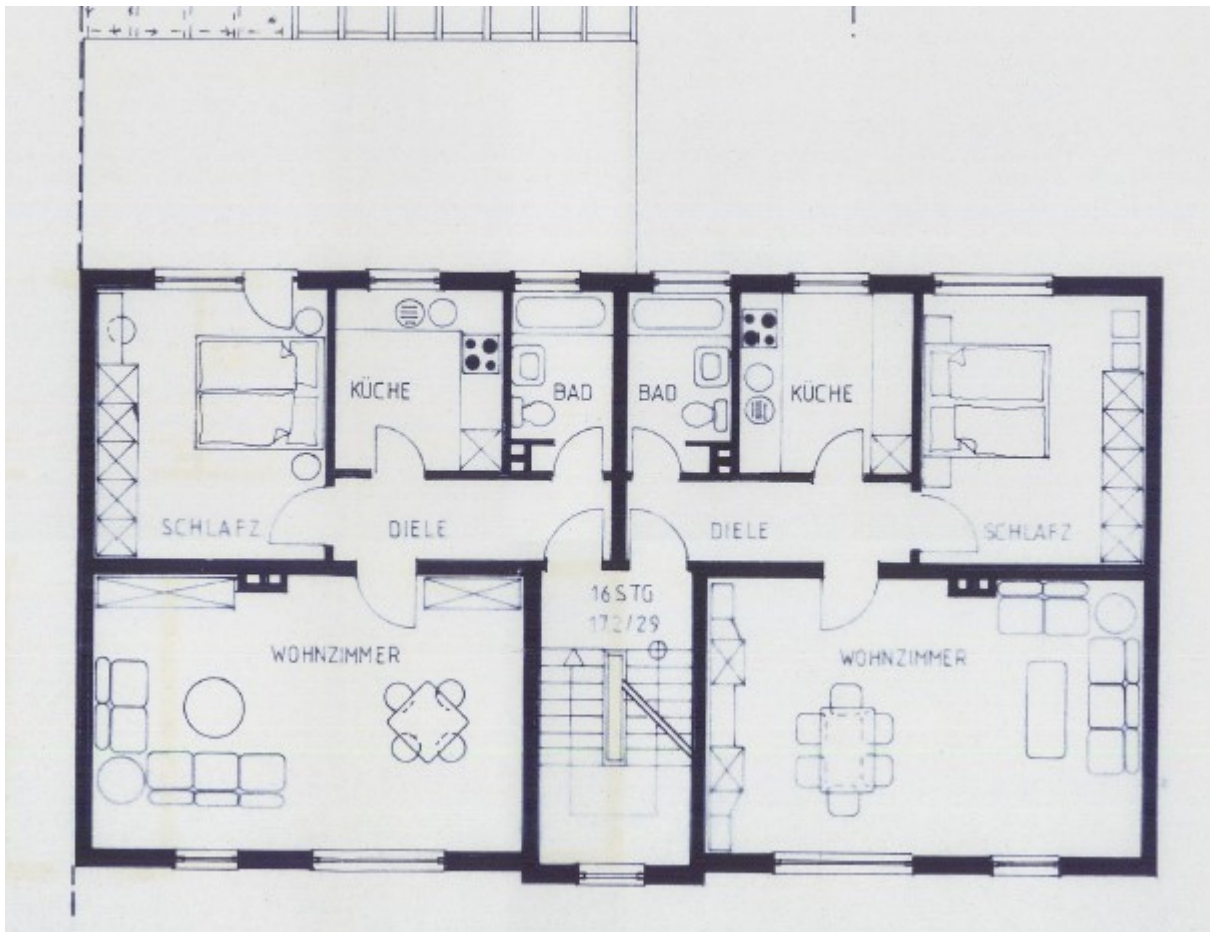
### Grundriss Erdgeschoss



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.

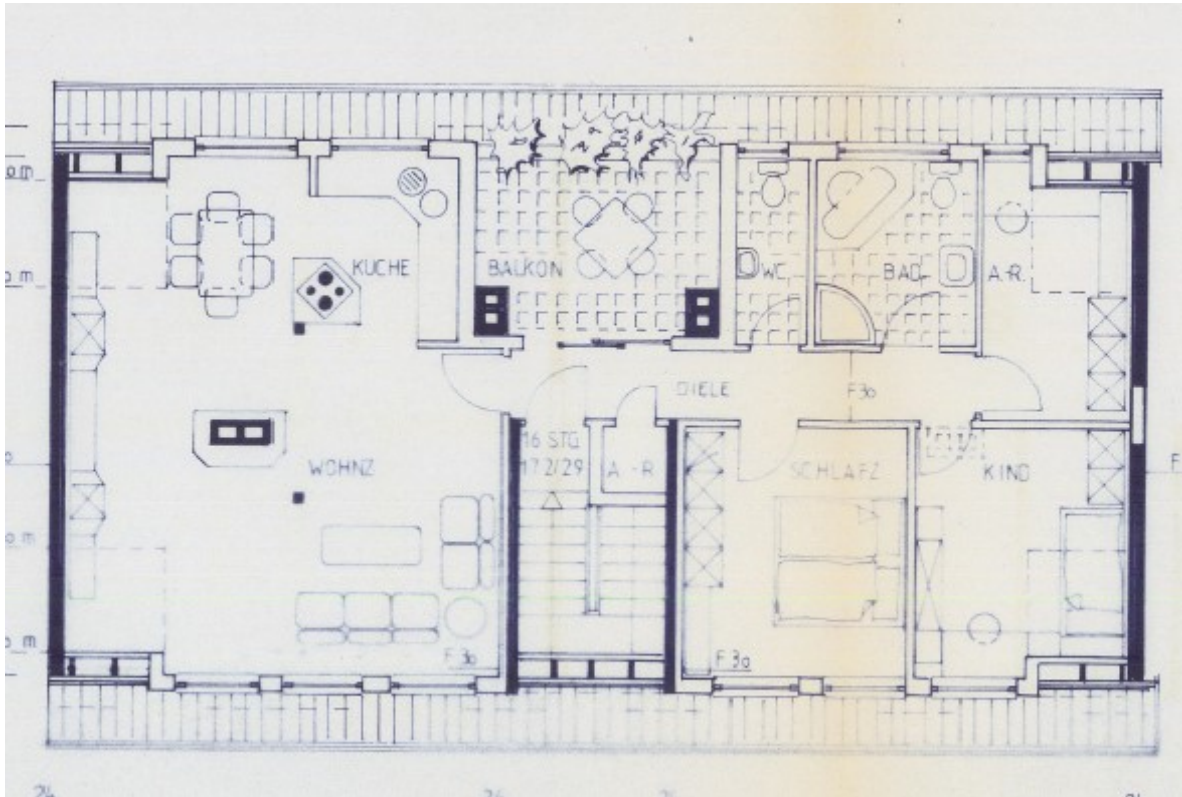


### Grundriss Obergeschoss



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.

### Grundriss Dachgeschoss



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