



Amtsgericht Bochum  
Josef-Neuberger-Straße 1  
44787 Bochum

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

Dipl.-Ing.  
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40  
44139 Dortmund

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

17.11.2023

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

## Gutachten

### zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



**Geschäftsnummer:** 48b K 014/23  
**Für die Liegenschaft:** Arnoldstraße 39 in 44793 Bochum  
**Art der Liegenschaft:** Mehrfamilienhaus  
**Verkehrswert, lastenfrei:** 287.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung .....	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4
3. Grundlagen des Gutachtens .....	5
4. Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1. Lage und Einbindung .....	6
4.2. Eigenschaften .....	8
4.3. Erschließungszustand .....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....	12
5. Gebäudebeschreibung .....	13
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand.....	18
6. Verkehrswertermittlung .....	19
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	19
6.2. Bodenwertermittlung .....	20
6.3. Sachwertermittlung.....	21
6.4. Ertragswertermittlung.....	23
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
7. Verkehrswert, lastenfrei.....	27
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	29
9. Einzelverkehrswerte.....	30
10. Anlagen .....	31
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	31
Anlage 2 – Massenberechnungen .....	32
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	35
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	40
Anlage 5 – Fotodokumentation .....	41

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 12.06.2023 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Bochum belegenen Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Bochum, Blatt 749,

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Bochum, Flur 21, Flurstück 143, Gebäude- und Freifläche, Arnoldstr. 39 in 44793 Bochum,

lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Bochum, Flur 21, Flurstück 144, Verkehrsfläche, Arnoldstr. 39 in 44793 Bochum,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 24.10.2023, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Mehrfamilienhaus  
Arnoldstraße 39  
44793 Bochum

Grundstücksfläche: 375 m<sup>2</sup> Bodenwert: 124.000,00 €

Marktübliche bzw. tatsächlich vereinbarte Mieten:

	Wohnfläche	Miete/m <sup>2</sup> /Stück	NKM
Wohnung 1	69 m <sup>2</sup>	6,00 €	414,00 €
Wohnung 2	64 m <sup>2</sup>	6,15 €	393,60 €
Wohnung 3	49 m <sup>2</sup>	5,50 €	269,50 €
Wohnung 4	64 m <sup>2</sup>	6,00 €	384,00 €
Wohnung 5	50 m <sup>2</sup>	6,15 €	307,50 €
Garagen	3 Stück	60,00 €	180,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>1.948,60 €</b>

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 1.860,00 €  
Instandhaltung: rd. 4.300,00 €  
Mietausfallwagnis: rd. 470,00 €

Jahresrohertrag: rd. 23.400,00 € Jahresreinertrag: rd. 16.800,00 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 350.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 351.000,00 €

**Verkehrswert: 287.000,00 € Wertermittlungstichtag: 24.10.2023**

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs: Wegerecht -2.800,00 €

Einzelverkehrswerte Flurstück 144 28.100,00 €  
Flurstück 143 258.900,00 €

### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 21.06.2023

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 22.06.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 20.06.2023

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.06.2023

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum vom 05.04.2023

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, vom 30.06.2023

Ortsbesichtigung: 24.10.2023

**Hinweis:** Zu den Ortsbesichtigungen waren nicht alle Kellerräume zugänglich.

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Bereich der Innenstadt.

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

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Bochum  
ca. 373.000 Einwohner

Lage: Stadtteil Mitte, südwestlich der Innenstadt.

Das Stadtzentrum ist ca. 1,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 ist ca. 1,5 km entfernt.

Der Bahnhof Bochum-West ist fußläufig zu erreichen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere auch der Stadtbahn, sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage: Die Arnoldstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser, im weiteren Umfeld großflächige Gewerbebetriebe.

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

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind 2 Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Bochum  
Flur 21  
Flurstücke 143, 144

Grundstückszuschnitt: Beide Flurstücke insgesamt als Reihengrundstück  
Flurstück 143 weitestgehend rechteckig, regelmäßig  
Flurstück 144 mit unregelmäßigem Grenzverlauf

Länge der Straßenfront: Insgesamt ca. 14 m

Grundstücksfläche:	Flurstück 143	290 m <sup>2</sup>
	Flurstück 144	<u>85 m<sup>2</sup></u>
		375 m <sup>2</sup>

Topografie: Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Arnoldstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, beidseitig der Fahrbahn durch Bordstein baulich abgetrennte Gehwege, Einbauten zur Verkehrsberuhigung, Tempo-30-Zone Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an. Beiträge nach KAG, Kommunalabgabengesetz, bleiben davon unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Frischwasser, Elektro, Gas, Telefon
Grundstücksgrenzen:	Das Mehrfamilienhaus Arnoldstraße 39 ist an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze als Teil einer Reihenbebauung grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, sind die beiden zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, für das Grundstück liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.</p> <p>In der aktuellen Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Flurstücks 143 eine Altbebauung zu erkennen, es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sind.</p> <p>Die Flurstücke liegen zudem in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, vgl. auch Anlage 4.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die beiden Flurstücke über zwei Bergwerksfeldern. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist in diesem Bereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

Auf der Grundlage der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen werden für die folgende Wertermittlung altlastenfreie, nicht kontaminierte Bodenverhältnisse ohne Bergschadensgefährdung angenommen. Sollten sich nach dem Stichtag der Wertermittlung Hinweise ergeben, nach denen ein Altlastenverdacht besteht oder eine Bergschadensgefährdung vorhanden ist, so wäre das Ergebnis dieses Gutachtens entsprechend zu modifizieren.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Bochum Blatt 749

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Abteilung II  
Lfd. Nr. 1, zu Lasten Flurstück 144  
Ein Wegerecht zugunsten der Grundstücke Bochum Flur 60  
Nr. 328/29, 335/29, 363/29, 336/29, 350/29, 356/29, 357/29,  
360/14.  
Hinweis: Die Flurstücksbezeichnungen haben sich inzwischen  
geändert, vgl. dazu auch Ziffer 8..

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Arnoldstraße 39 nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche  
Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche  
Beurteilung:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamts der Stadt Bochum genommen.

Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1953 eine Baugenehmigung zum Wiederaufbau eines Wohnhauses nach Kriegszerstörung erteilt.  
1955 und 1957 wurden Baugenehmigungen zur Errichtung von Garagen erteilt.

Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Mehrfamilienhaus und seine derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohnungen, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus  
Nicht ausgebautes Dachgeschoss  
Satteldach  
Unterkellert

Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: 5 Wohnungen  
3 Garagen

Baujahr: Wiederaufbau nach Kriegszerstörung ca. 1955

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich

Innenwände: Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Bauzeichnungen teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendach

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

## Treppenhaus:

Treppenlauf:	Massiv, Stufenauflagen aus Betonwerkstein
Hauseingangstür:	Holzwerkstoffkonstruktion mit Lichtausschnitten
Böden:	Hauseingangsbereich und Podestflächen aus Betonwerkstein
Wände:	Verputz und Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

## Ausbau:

## Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Überwiegend Kalkzementputz
Decken:	Teilweise Kalkzementputz, teilweise unbehandelt

## Erdgeschoss:

Wohnung 1:	3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, 2 Schlafräumen, Diele und Bad. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet.
Böden:	Bad mit Natursteinfliesen, Küche, Flur und Schlafräum Eltern mit Fliesenbelag, Schlafräum Kind mit Kunststoffbelag, Wohnraum mit Laminatbelag
Wände:	Bad umlaufend ca. 2 m hoch, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden, übrige Wandflächen teilweise verputzt und tapeziert, teilweise mit Strukturputz und Anstrich
Decken:	Teilweise mit Kunststoffplatten, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, in den Schlaf-  
räumen mit Rollläden

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holz-  
werkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen,  
zum Wohnraum als Kunststoff-Schiebetür

Installationen:

Sanitär: Bad mit Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten,  
Waschtisch  
Warmwasseraufbereitung über Gaskombitherme mit Standort  
im Kellergeschoss

Elektro: Einfache, überwiegend nicht mehr zeitgemäße Ausstattung

Heizung: Über Gaskombitherme mit Standort im Kellergeschoss  
Ribbenheizkörper

1. Obergeschoss:

Wohnung 2, rechts: 3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, 2 Schlaf-  
räumen, Küche, Diele und Bad  
Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unbe-  
wohnt.

Böden: Bad mit Mosaikfliesen, Schlafraum Kind und Wohnraum mit  
Kunststoffbelag, ansonsten Laminatbelag

Wände: Bad umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit  
Fliesenspiegel an den Installationswänden, übrige Wand-  
flächen überwiegend verputzt und tapeziert

Decken: Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise mit Kunststoff-  
platten

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren jeweils als einfache  
Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Druckspüler, Wasch-  
becken  
Warmwasseraufbereitung über Gaskombitherme mit Standort  
in der Küche

Elektro: Einfache, überwiegend nicht mehr zeitgemäße Ausstattung

Heizung: Über Gaskombitherme mit Standort in der Küche  
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Wohnung 3, links : 2-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, Schlafräum, Küche, Bad und Diele  
Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet.

Böden: Wohnraum und Küche mit Laminatbelag, Flur und Bad mit Kunststoffbelag, Schlafräum mit Textilbelag

Wände: Bad umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand  
übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, im Schlafräum mit Kunststoffplatten

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren jeweils als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Warmwasseraufbereitung über Gaskombitherme

Elektro: Einfache, überwiegend nicht mehr zeitgemäße Ausstattung

Heizung: Über Gaskombitherme mit Standort in der Küche  
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

## 2. Obergeschoss:

Wohnung 4, rechts: 3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, 2 Schlafräumen, Diele und Bad.  
Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet.

Böden: Bad mit Fliesenbelag, übrige Räume mit Laminatbelag

Wände: Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert

Decken: Überwiegend mit Kunststoffplatten bekleidet

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

## Installationen:

Sanitär: Bad mit Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss  
Warmwasseraufbereitung über Gaskombitherme

Elektro: Einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung

Heizung: Über Gaskombitherme  
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Wohnung 5, links: 2-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, Schlafrum, Küche, Diele und Bad.  
Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.

Böden: Küche mit Laminatbelag, Wohnraum ohne Oberbelag, übrige Räume mit Kunststoffbelag

Wände: Bad im Bereich der Einbauwanne halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert

Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

## Installationen:

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch  
Warmwasseraufbereitung über Gaskombitherme

Elektro: Einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung

Heizung: Über Gaskombitherme  
Flachheizkörper

Nebengebäude: 3 Garagen in massiver Bauweise auf der rückseitigen Grundstücksfläche  
Flachdach  
2-flügelige Holztore

Außenanlagen: Zufahrt zu den Garagen mit Betonoberfläche  
Rückseitig gelegene Zuwegung des Flurstücks 144 mit Natursteinpflaster  
Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen mit Wildwuchs

## 5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden Modernisierungen bisher lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt, u. a. 2017 Erneuerung Gaskombitherme in Wohnung 4, 1985 Erneuerung der Fenster.

Bis auf die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts ist die Ausstattung der übrigen Wohnungen überwiegend nicht mehr zeitgemäß.

Außerdem wurden Modernisierungen in geringem Umfang im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt, u. a. Erneuerung von Gaskombithermen, Teilerneuerung der Elektroinstallationen, Erneuerung der Ausstattung der Bäder. Diese baulichen Maßnahmen liegen jedoch bereits länger zurück.

Mehrfamilienhaus und Außenanlagen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem vernachlässigten Zustand.

Im Keller- und Dachgeschoss sind Hausrat und Sperrmüll gelagert. Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung soll ebenfalls in 2 der insgesamt 3 Garagen weiterer Sperrmüll vorhanden sein.

In den nicht vermieteten Wohnungen sind noch Möbel und Hausrat vorhanden, vgl. auch Anlage 5..

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

Gaskombithermen in den Wohnungen 2, 3 und 5 kurzfristig bzw. umgehend erneuerungsbedürftig

Elektroinstallationen mit Modernisierungsbedarf

Bäder teilweise mit Instandsetzungsbedarf, vgl. Anlage 5

Rinnen der Dachentwässerung Straßen- und Hofseite erneuerungsbedürftig

Hauseingangstreppe mit Risschäden und Abplatzungen

Befestigung der Zufahrt und der Hoffläche mit Schäden

Hauseingangstreppe mit Risschäden und Abplatzungen

Dacheindeckung nach Auskunft zur Ortsbesichtigung defekt, Unterspannbahn zerstört

Dachflächenfenster erneuerungsbedürftig

Kellergeschoss mit Feuchteschäden und Putzabplatzungen im Sockelbereich der Wandflächen.

## 6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Ertragswertverfahren, da derartige Liegenschaften zur Renditeerzielung erworben werden. Der Ertragswert wird auf der Grundlage der erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des Gebäudealters ermittelt.

Als weiteres Verfahren kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, die Wertermittlung erfolgt dabei auf der Grundlage der Herstellungskosten.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen auf der Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

## 6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

### Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von

**330,00 €/m<sup>2</sup>.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	–	III
Grundstückstiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

### Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des typischen Richtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

#### Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche gesamt	375 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	330,00 €/m <sup>2</sup>

**Bodenwert** 123.750,00 € rd. **124.000,00 €**

### 6.3. Sachwertermittlung

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

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

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

Zur Berücksichtigung des Alters des Mehrfamilienhauses ist eine Alterswertminderung vorzunehmen. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungszustands und der für die Wertermittlung angenommenen Instandsetzungen, vgl. Ziffer 6.5., auf 25 Jahre geschätzt.

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

#### Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	738 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 4.1 Standardstufe 2.5	725,00 €/m <sup>2</sup>	
Zweispänner	1,00	
Baupreisindex	1,783	
Herstellungswert		953.994,15 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer: 25 Jahre	0,3125	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		298.123,17 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes		14.906,16 €
Bodenwert		<u>124.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	437.029,33 €	rd. <b>437.000,00 €</b>

#### Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die besonderen Merkmale der Liegenschaft, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Sachwertfaktoren dazu nicht abgeleitet, die Marktanpassung kann deshalb lediglich überschlägig geschätzt werden.

Nach einer überregionalen Auswertung von Kaufpreisen für Mehrfamilienhausgrundstücke, differenziert nach Höhe des vorläufigen Sachwertes und dem Bodenwertniveau, ist bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 350,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 450.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,92 angegeben. Bei dem genannten Sachwertfaktor handelt es sich um Durchschnittswerte einer statistischen Auswertung ohne Berücksichtigung besonderer Merkmale und des regionalen Immobilienmarkts.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 330,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, es handelt sich gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses um eine einfache Wohnlage.

Keine der Wohnungen verfügt über einen Balkon oder einen Freisitz.

Die Ausstattung der Wohnungen ist teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Es besteht ein Risiko hinsichtlich der Höhe der tatsächlichen aufzuwendenden Kosten für erforderliche Instandsetzungsarbeiten und die erforderlichen Räumungen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,80.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes:

Vorläufiger Sachwert 437.000,00 €

Sachwertfaktor 0,80

**Vorläufiger marktangepasster Sachwert** 349.600,00 € rd. **350.000,00 €**

#### 6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

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

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Zur Berücksichtigung des Gebäudealters wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungs- und des baulichen Erhaltungszustands angenommen.

##### Ermittlung des Rohertrages

Zur Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen. Zur Gutachtenerstellung wurden die tatsächlich vereinbarten Mieten wie folgt mitgeteilt:

Lage/ Geschoss	Wohnung-Nr./ Garage	Wohnfläche	NKM	Miete/m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Wohnung 1	69 m <sup>2</sup>	nicht vermietet	
	1. Obergeschoss	Wohnung 2, rechts	64 m <sup>2</sup>	Leerstand
2. Obergeschoss	Wohnung 3, links	49 m <sup>2</sup>	243,00 €	4,96 €
	Wohnung 4, rechts	64 m <sup>2</sup>	320,20 €	5,00 €
	Wohnung 5, links	50 m <sup>2</sup>	Leerstand	
Hoffläche	Garage 1		38,00 €	
	Garage 2, 3		unvermietet	
Gesamt		296 m <sup>2</sup>	601,20 €	

Die tatsächlich vereinbarten Mieten werden auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2023, auf ihre Marktüblichkeit überprüft.

Der Mietspiegel differenziert nach Lage im Stadtgebiet, Baujahr, Größe und besonderen Ausstattungsmerkmalen.

Für Wohnungen mit Lage im statistischen Viertel Griesenbruch, Wohngebiet 16, und einem Baujahr zwischen 1925 bis 1994 und einer Wohnfläche zwischen 35 m<sup>2</sup> und 49 m<sup>2</sup> ist

eine Miete von 6,37 €/m<sup>2</sup>, bei einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis 64 m<sup>2</sup> eine Miete von 6,15 €/m<sup>2</sup> und bei einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> eine Miete von 5,98 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen.

Es liegen keine Wohnungsmerkmale vor, für die ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen ist. Die tatsächlich vereinbarten Mieten liegen deutlich unterhalb der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel, unter Berücksichtigung des vernachlässigten Erhaltungszustands sind sie als marktgerecht anzusehen. Für die folgende Wertermittlung wird jedoch die Durchführung baulicher Maßnahmen zur Instandsetzung angenommen, vgl. Ziffer 6.5., so dass für die bestehenden Mietverhältnisse eine Erhöhung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich ist.

Für die zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermieteten Wohnungen wird für die Wohnung 1 auf der Grundlage des Mietspiegels eine Miete von 6,00 €, für die Wohnungen 2 und 5 eine Miete von 6,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

Für die Garagen wird die Miete unter Berücksichtigung des geringen Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum mit 60,00 € monatlich je Garage angenommen.

#### Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 344,00 € jährlich je Wohnung und 45,00 € je Garage angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der vorgenannten Grundlage mit 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 102,00 € je Garage jährlich angenommen.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht ist das Mietausfallwagnis mit mindestens 2 % des Jahresrohertrages bei Mietwohngrundstücken anzunehmen.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet, differenziert nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude.

Für Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 7 Wohneinheiten wurde demnach ein Mittelwert von 2,4 % bei einer Standardabweichung von 1,0 ermittelt. Die durchschnittliche Gesamtwohnfläche betrug 373 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Miete 5,87 €/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 29 Jahren.

Für die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere die zukünftige Renditeerwartung von Bedeutung. Bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 330,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche handelt es sich nach den Auswertungen des Gutachterausschusses um eine einfache bis mittlere Lage.

Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen ist gut, keine der Wohnungen verfügt jedoch über einen Freisitz bzw. einen Balkon.

Die Ausstattung der Wohnungen ist insgesamt einfach und teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale, insbesondere des einfachen und teilweise nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards, ist von einem leicht erhöhten Risiko auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 3,0 % angenommen.

## Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungszustands nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten auf 25 Jahre geschätzt.

**Ermittlung des Ertragswertes**

Rohertrag	Wohnung 1	69 m <sup>2</sup>	x	6,00 €/m <sup>2</sup>	414,00 €	
	Wohnung 2	64 m <sup>2</sup>	x	6,15 €/m <sup>2</sup>	393,60 €	
	Wohnung 3	49 m <sup>2</sup>	x	5,50 €/m <sup>2</sup>	269,50 €	
	Wohnung 4	64 m <sup>2</sup>	x	6,00 €/m <sup>2</sup>	384,00 €	
	Wohnung 5	50 m <sup>2</sup>	x	6,15 €/m <sup>2</sup>	307,50 €	
	3 Garagen				<u>180,00 €</u>	
					1.948,60 €	
				gesamt per anno		23.383,20 €
Verwaltungskosten	5		x	344,00 €	1.720,00 €	
	3 Garagen		x	45,00 €/Ga	135,00 €	
Instandhaltungskosten	296 m <sup>2</sup>		x	13,50 €/m <sup>2</sup>	3.996,00 €	
	3 Garagen		x	102,00 €/Ga	306,00 €	
Mietausfallwagnis	2% des Rohertrages				<u>467,66 €</u>	<u>-6.624,66 €</u>
Reinertrag						16.758,54 €
Verzinsung des Bodenwertes		124.000,00 €				
Liegenschaftszinssatz				3,0%		<u>-3.720,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen						13.038,54 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahren				3,0%	17,413	
Ertragswert der baulichen Anlagen						227.040,03 €
zzgl. Bodenwert						<u>124.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>					351.040,03 €	rd. <u><u>351.000,00 €</u></u>

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Modernisierungszustand wird bei der folgenden Wertermittlung im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt. Für Baumängel bzw. Bauschäden mit einem Instandsetzungsbedarf zur Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Gebäudes, wie er für die Verkehrswertermittlung angenommen wird, ist eine marktgerechte Wertminderung vorzunehmen.

Zum Stichtag der Wertermittlung waren 2 der insgesamt 5 Wohnungen nicht vermietet. Für beide Wohnungen sind bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung und zur Wiederherstellung der Vermietungsfähigkeit erforderlich, außerdem Räumungs- und Entsorgungsarbeiten für den in den Wohnungen noch verbliebenen Hausrat. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Aufwands, Teilerneuerung der Bodenbeläge, Erneuerung der Wohnungseingangstür, Malerarbeiten für Decken und Wände, Erneuerung der Gaskombitherme, wird für die Wohnung 2 im 1. Obergeschoss rechts eine pauschale Wertminderung in Höhe von 200,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche **rd. 13.000,00 €** vorgenommen.

Für die Wohnung 5 im 2. Obergeschoss links besteht ebenfalls umfangreicher Instandsetzungs- sowie ein umfangreicher Räumungs- und Entsorgungsbedarf. Zudem ist die Ausstattung Bad komplett erneuerungsbedürftig, ebenso sämtliche Bodenbeläge und die Wohnungseingangstür. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Aufwands zur Instandsetzung erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von 400,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt **20.000,00 €**.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. sind die Wohnungen 1 im Erdgeschoss und die Wohnung 3 im 1. Obergeschoss links in einem vernachlässigten Zustand, nach sachverständiger Einschätzung sind, wenn zukünftig eine Neuvermietung ansteht, vorab ebenfalls Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Der Aufwand übersteigt dabei für beide Wohnungen, die im Rahmen eines Mieterwechsels üblicherweise anfallenden Instandsetzungsmaßnahmen. Es wird deshalb eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von 50,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt **rd. 6.000,00 €** vorgenommen.

Ebenfalls, wie unter 5.2. ausgeführt, besteht weiterer Instandsetzungsbedarf, u. a. Erneuerung der Rinnen der Dachentwässerung, Instandsetzung der Treppe Hauseingangsbereich, Überprüfung des Zustands der Dacheindeckung, Erneuerung von Dachflächenfenstern. Außerdem besteht nach den Angaben zur Ortsbesichtigung für 2 der 3 Garagen weiterer Räumungs- und Entsorgungsbedarf.

Zur Berücksichtigung des zusätzlichen Aufwands für Instandsetzungsmaßnahmen und Räumungsbedarf erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **25.000,00 €**.

Die im Kellergeschoss festgestellten Feuchteanzeichen sind nach sachverständiger Einschätzung baujahrestypisch, eine Wertminderung wird dafür nicht vorgenommen.

## 7. Verkehrswert, lastenfrei

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

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

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

und

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

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

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern vorrangig auf das Ertragswertverfahren abzustellen, da die Renditeerzielung im Vordergrund steht.

Zusätzlich wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, bei dem auf der Grundlage der Herstellungskosten der Substanzwert der Liegenschaft ermittelt wird.

Für beide Verfahren ist zudem für eine zuverlässige und marktgerechte Verkehrswertermittlung die Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten aus dem regionalen Grundstücksmarkt erforderlich.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 350.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 351.000,00 €.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wurden die marktüblichen Mieten auf der Grundlage des aktuellen örtlichen Mietspiegels angesetzt, außerdem standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum aus dem regionalen Markt abgeleitet wurden.

Zur Durchführung des Sachwertverfahrens standen keine aus dem regionalen Markt abgeleiteten Marktdaten zur Verfügung, die Marktanpassung erfolgte lediglich durch eine überschlägige Schätzung auf der Grundlage einer überregionalen Auswertung.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Ertragswert:

Vorläufiger Ertragswert	351.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Instandsetzung und Räumung Wohnung 2	-13.000,00 €
Instandsetzung und Räumung Wohnung 5	-20.000,00 €
Instandsetzungsbedarf Wohnungen 1 und 3	-6.000,00 €
Sonstiger Instandsetzungs- und Räumungsbedarf	<u>-25.000,00 €</u>
Verkehrswert	<u><b>287.000,00 €</b></u>

Der ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Arnoldstraße 39 in 44793 Bochum,

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Blatt 749	Bochum	21	143, 144

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 geschätzt auf rd.

**287.000,00 €**

**in Worten: Zweihundertsiebenundachtzigtausend Euro.**

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

Dortmund, 17.11.2023

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen.

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt, besteht zu Lasten des Flurstücks 144 ein Wegerecht zugunsten der Grundstücke Bochum Flur 60 Nr. 328/29, 335/29, 363/29, 336/29, 350/29, 356/29, 357/29 und 360/14.

Die Flurstücksbezeichnungen haben sich zwischenzeitlich geändert.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes, in denen auch eine Flurkarte enthalten ist, sind u. a. Flurstücke mit Lage südlich des Bewertungsgrundstücks begünstigt.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben damit das Recht zur Nutzung des belasteten Flurstücks 144. Für das zum Bewertungsumfang zugehörige, belastete Flurstück 144 sind damit Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Grundstücksnutzung verbunden. Da das belastete Flurstück zusätzlich als Zufahrt zu dem ebenfalls zum Bewertungsumfang zugehörige Flurstück 143, bebaut mit 3 Garagen, dient, bestehen Beschränkungen der zusätzlichen Grundstücksnutzung damit nicht.

Die Wertminderung wird geschätzt auf 10 % des Bodenwertes des belasteten Flurstücks:

### Ermittlung der Wertminderung wegen Wegerecht

Grundstücksfläche	85 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	330,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert Flurstück 144</b>	28.050,00 €	
Wertminderung Wegerecht 10%	2.805,00 €	<u><b>2.800,00 €</b></u>

## 9. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß ist der Wert für beide, zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke gesondert zu ermitteln.

Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, das Flurstück 144 dient als Zufahrt zu den Garagen auf der rückseitigen Grundstücksfläche des Flurstücks, zudem ist das Flurstück 144 im straßenseitigen Bereich überbaut mit dem Mehrfamilienhaus Arnoldstraße 39. Insbesondere wegen der vorhandenen Bebauung des Flurstücks 144 werden nachfolgend die ideellen Einzelverkehrswerte ermittelt:

### Flurstück 144

Grundstücksfläche	85 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	330,00 € /m <sup>2</sup>	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 144</b>	28.050,00 €	rd. <b><u>28.100,00 €</u></b>

### Flurstück 143

Grundstücksfläche	290 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	330,00 € /m <sup>2</sup>	
Bodenwert Flurstück 143	95.700,00 €	
Gebäudewert Mehrfamilienhaus	<u>163.200,00 €</u>	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 143</b>	<b><u>258.900,00 €</u></b>	

### Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Einzelverkehrswert Flurstück 144	rd. 28.100,00 €
Einzelverkehrswert Flurstück 143	rd. <u>258.900,00 €</u>
	rd. <b><u>287.000,00 €</u></b>

## 10. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber               | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>8. Auflage 2017   |
| (2) Kleiber-digital       | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH   |
| (3) ImmoWertV             | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Fassung vom 03.12.2019  |
| (4) WertR                 | Wertermittlungsrichtlinien<br>Fassung vom 01.03.2006   |
| (5) NHK 2010              | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien<br>Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und<br>Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) II. BV                | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen<br>(Zweite Berechnungsverordnung)<br>Fassung vom 12.10.1990                                     |
| (7) Baugesetzbuch         | Fassung vom 03.11.2017   |
| (8) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013   |

## Anlage 2 – Massenberechnungen

### Berechnung der Wohnfläche

#### Erdgeschoss

##### Wohnung 1

Diele	3,52 m	x	1,78 m	=	6,27 m <sup>2</sup>
Bad	1,80 m	x	2,00 m	=	3,60 m <sup>2</sup>
-	0,20 m	x	0,75 m	=	<u>0,15 m<sup>2</sup></u>
				=	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	3,00 m	x	3,62 m	=	10,86 m <sup>2</sup>
-	0,30 m	x	0,60 m	=	<u>0,18 m<sup>2</sup></u>
				=	10,68 m <sup>2</sup>
Flur	1,10 m	x	2,00 m	=	2,20 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,52 m	x	4,125 m	=	18,65 m <sup>2</sup>
+	0,76 m	x	0,62 m	=	<u>0,47 m<sup>2</sup></u>
				=	19,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,52 m	x	4,125 m	=	14,52 m <sup>2</sup>
Kind	3,00 m	x	4,125 m	=	<u>12,38 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 1 gesamt</b>					<b><u>68,61 m<sup>2</sup></u></b>

#### 1. Obergeschoss

##### Wohnung 2 rechts

Diele	3,52 m	x	1,78 m	=	6,27 m <sup>2</sup>
Bad	1,80 m	x	2,00 m	=	3,60 m <sup>2</sup>
-	0,20 m	x	0,75 m	=	<u>0,15 m<sup>2</sup></u>
				=	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	3,00 m	x	3,62 m	=	10,86 m <sup>2</sup>
-	0,30 m	x	0,60 m	=	<u>0,18 m<sup>2</sup></u>
				=	10,68 m <sup>2</sup>
Flur	1,10 m	x	2,00 m	=	2,20 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,52 m	x	4,125 m	=	14,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,52 m	x	4,125 m	=	14,52 m <sup>2</sup>
Kind	3,00 m	x	4,125 m	=	<u>12,38 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 2 gesamt</b>					<b><u>64,01 m<sup>2</sup></u></b>

**Wohnung 3 links**

Diele	1,45 m	x	2,28 m	=	3,31 m <sup>2</sup>
Bad	2,30 m	x	1,50 m	=	3,45 m <sup>2</sup>
	-	0,20 m	x	0,75 m	= <u>0,15 m<sup>2</sup></u> = 3,30 m <sup>2</sup>
Küche	3,85 m	x	4,125 m	=	15,88 m <sup>2</sup>
	+	2,04 m	x	0,78 m	= <u>1,59 m<sup>2</sup></u> = 17,47 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Schlafen	3,85 m	x	3,625 m	=	13,96 m <sup>2</sup>
Kind	2,40 m	x	4,74 m	=	<u>11,38 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche Wohnung 3 gesamt**      **49,41 m<sup>2</sup>**

**2. Obergeschoss****Wohnung 4 rechts**

Diele	3,52 m	x	1,78 m	=	6,27 m <sup>2</sup>
Bad	1,80 m	x	2,00 m	=	3,60 m <sup>2</sup>
	-	0,20 m	x	0,75 m	= <u>0,15 m<sup>2</sup></u> = 3,45 m <sup>2</sup>
Küche	3,00 m	x	3,62 m	=	10,86 m <sup>2</sup>
	-	0,30 m	x	0,60 m	= <u>0,18 m<sup>2</sup></u> = 10,68 m <sup>2</sup>
Flur	1,10 m	x	2,00 m	=	2,20 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,52 m	x	4,125 m	=	14,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,52 m	x	4,125 m	=	14,52 m <sup>2</sup>
Kind	3,00 m	x	4,125 m	=	<u>12,38 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche Wohnung 4 gesamt**      **64,01 m<sup>2</sup>**

**Wohnung 5 links**

Diele	1,45 m	x	2,28 m	=	3,31 m <sup>2</sup>
Bad	2,30 m	x	1,50 m	=	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	3,85 m	x	4,125 m	=	15,88 m <sup>2</sup>
	+	2,04 m	x	0,78 m	= <u>1,59 m<sup>2</sup></u> = 17,47 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Schlafen	3,85 m	x	3,625 m	=	13,96 m <sup>2</sup>
Kind	2,40 m	x	4,74 m	=	<u>11,38 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche Wohnung 5 gesamt**      **49,56 m<sup>2</sup>**

**Zusammenstellung der Wohnflächen**

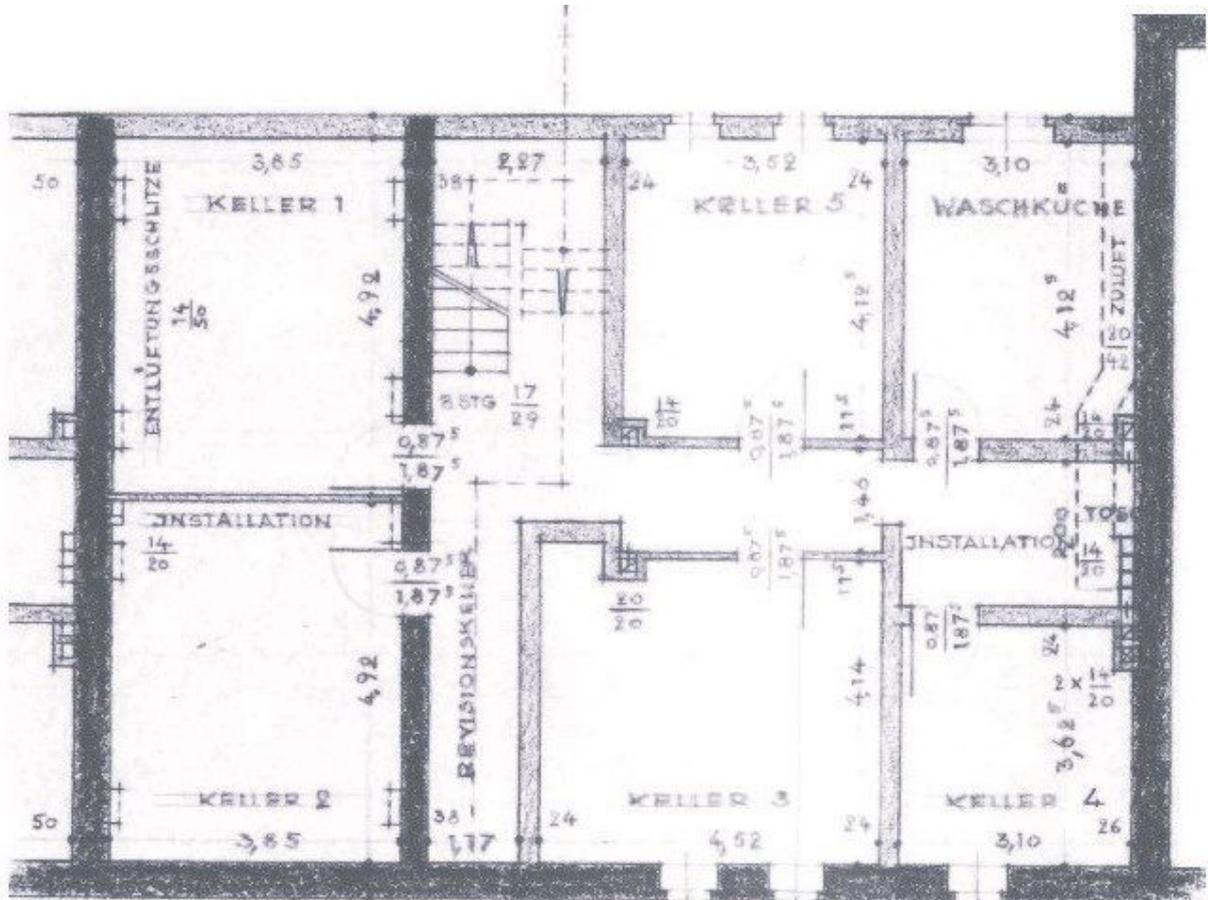
Erdgeschoss	Wohnung 1	=	68,61 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	Wohnung 2 rechts	=	64,01 m <sup>2</sup>
	Wohnung 3 links	=	49,41 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	Wohnung 4 rechts	=	64,01 m <sup>2</sup>
	Wohnung 5 links	=	<u>49,56 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b><u><u>226,99 m<sup>2</sup></u></u></b>

**Berechnung der Bruttogrundfläche**

Kellergeschoss	13,78 m	x	10,71 m	=	147,58 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	13,78 m	x	10,71 m	=	147,58 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	13,78 m	x	10,71 m	=	147,58 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	13,78 m	x	10,71 m	=	147,58 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	13,78 m	x	10,71 m	=	<u>147,58 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>					<b><u><u>737,92 m<sup>2</sup></u></u></b>

### Anlage 3 – Bauzeichnungen

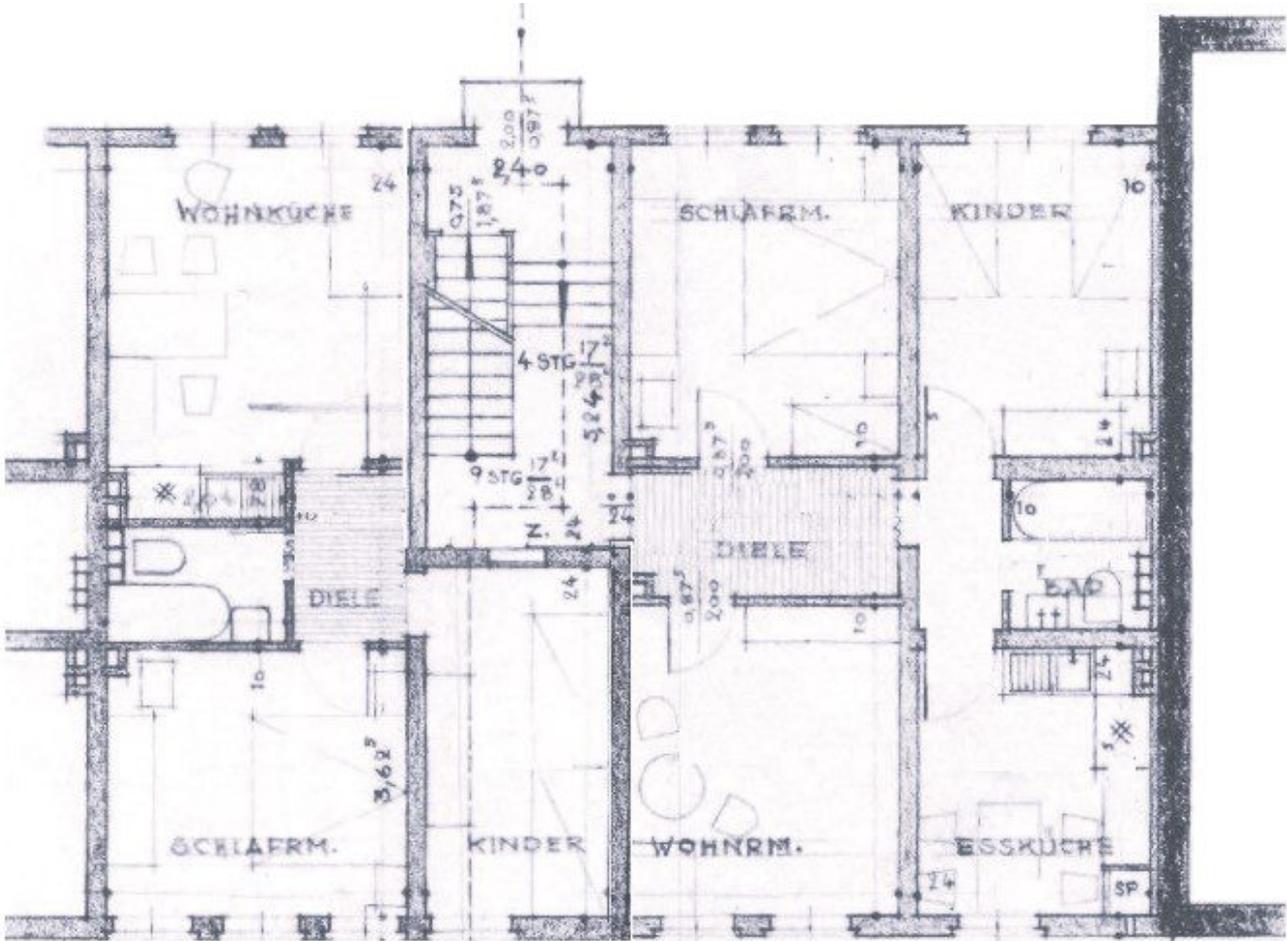
Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

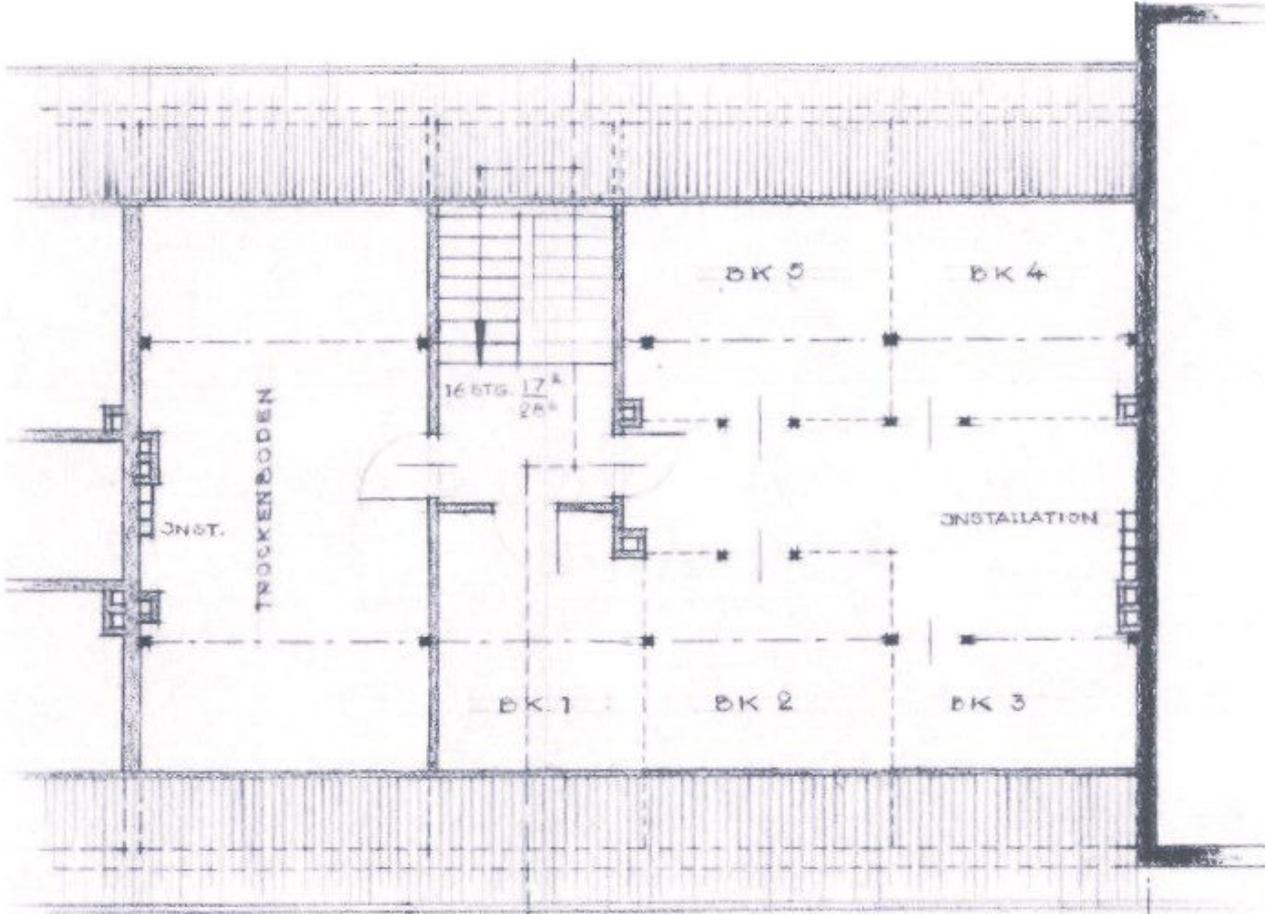


Grundriss 1. und 2. Obergeschoss



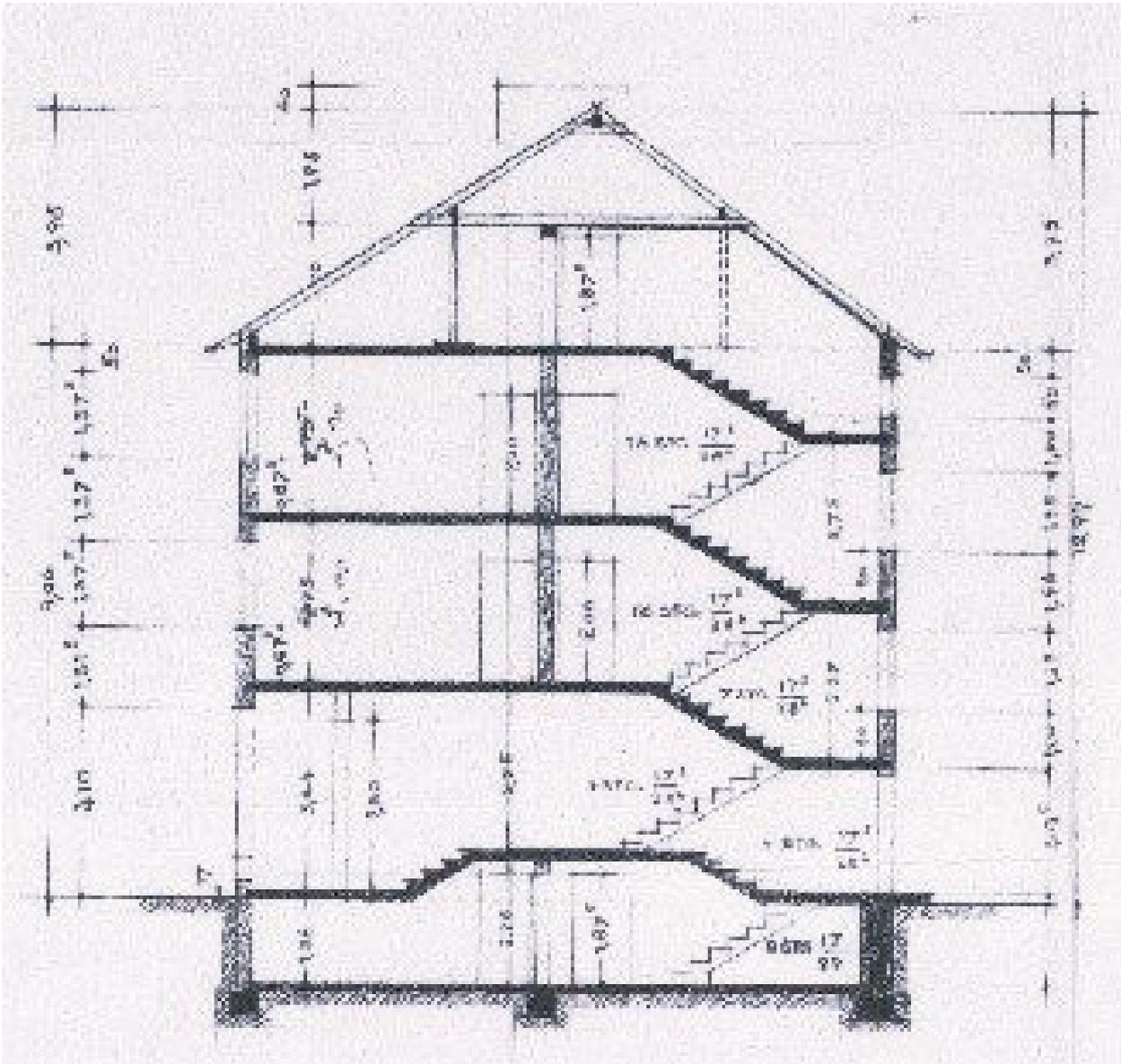
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

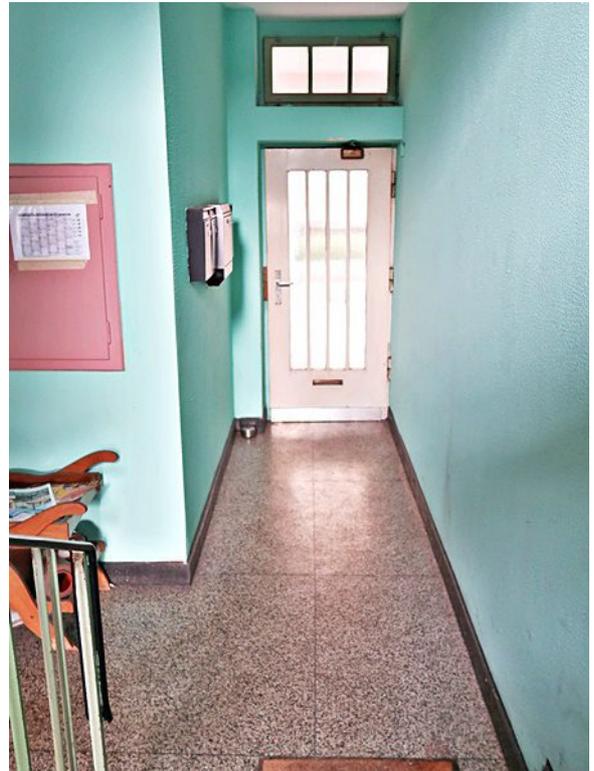
**Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## Anlage 5 – Fotodokumentation



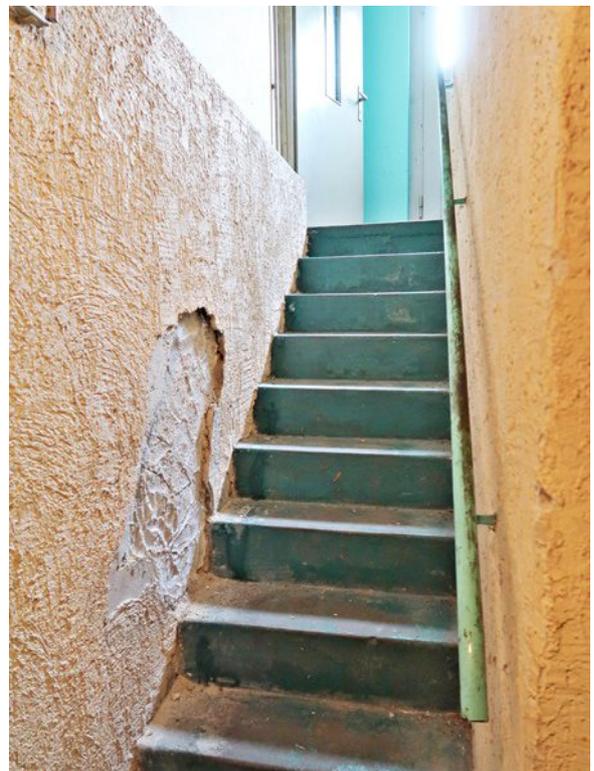
Ansicht von der Arnoldstraße, links die Zufahrt zum Hof



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus Erdgeschoss mit Tür zum Hof



Treppe zum Kellergeschoss



Untergeschoss?: Hausanschlussraum



Flur



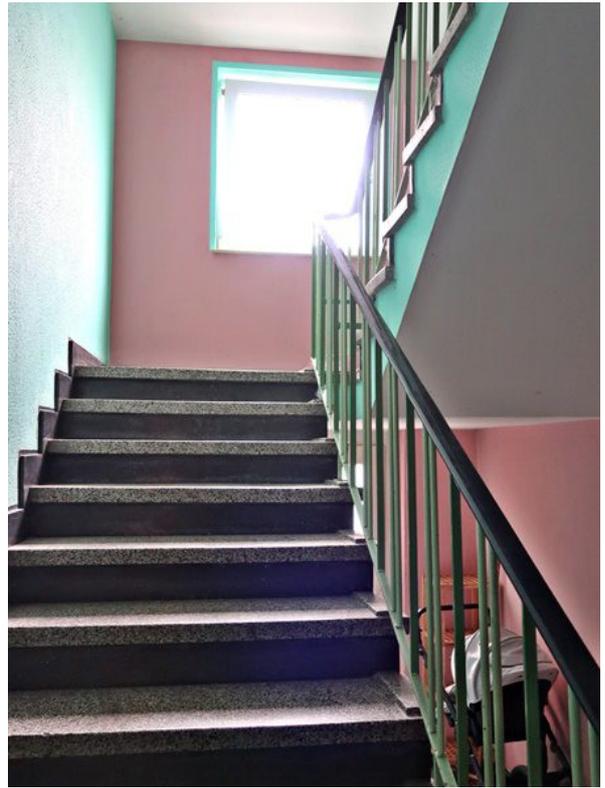
Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum mit Gaskombitherme für die Wohnung im Erdgeschoss



Treppenhaus mit Treppenlauf zum 1. Obergeschoss



Wohnung 2, 1. Obergeschoss rechts: Flur mit Wohnungseingangstür



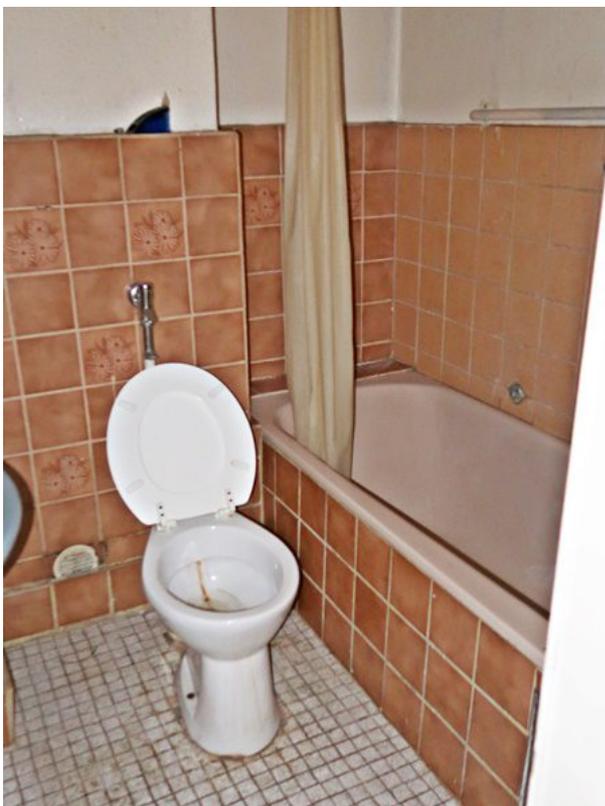
Schlafraum



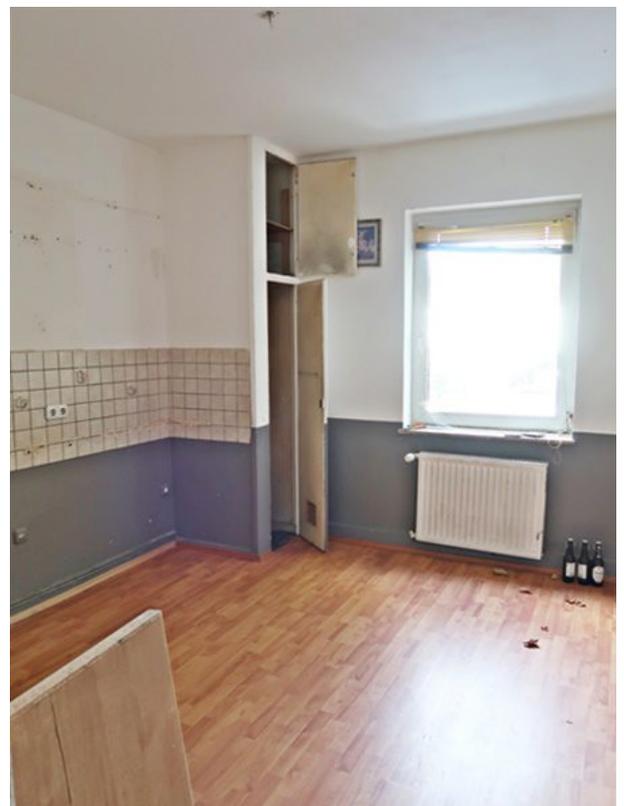
Schlafraum Kind



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



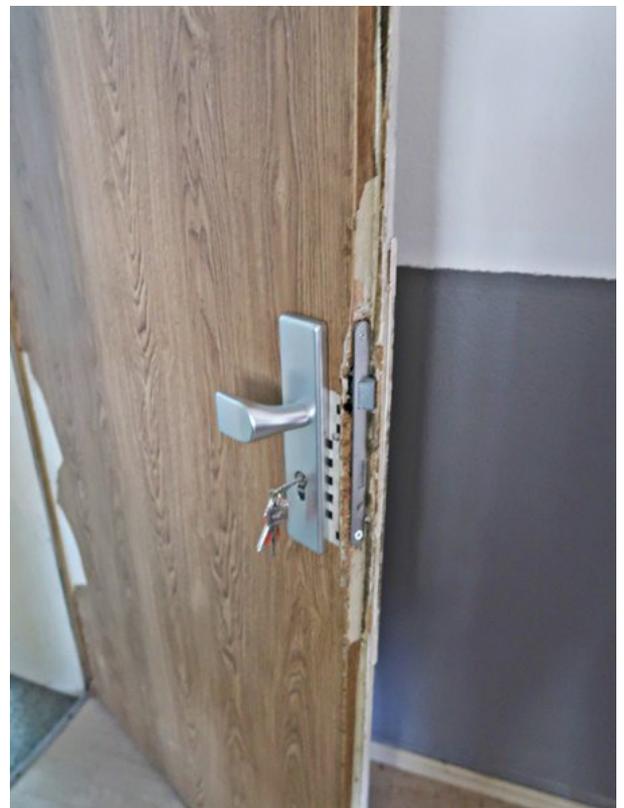
Küche



Küche



Wohnraum



Wohnungseingangstür, defekt



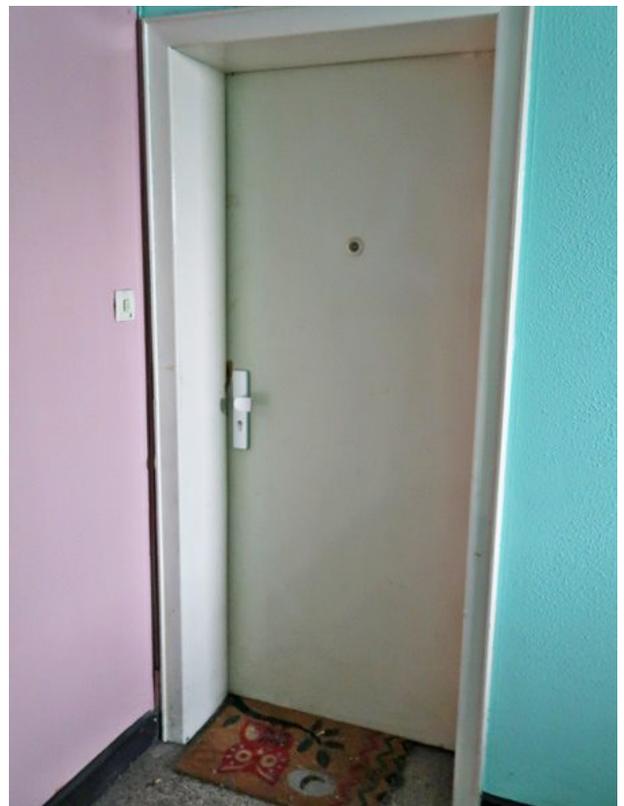
Flur



Elektronterverteilung mit Standort im Treppenhaus



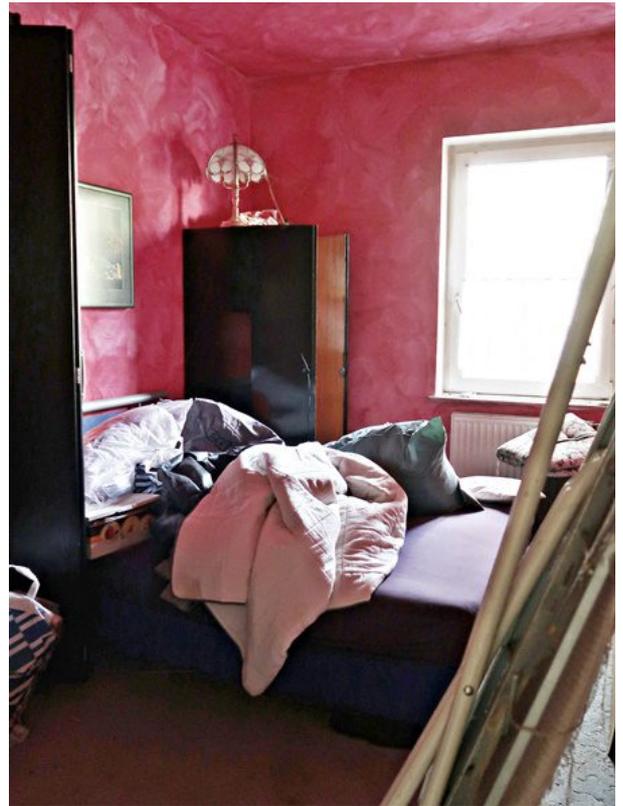
Treppe zum 2. Obergeschoss



Treppenhaus mit Wohnungseingangstür  
Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 5, 2. Obergeschoss links:  
Flur mit Wohnungseingangstür



Schlafraum



Bad



Teilansicht Küche



Teilansicht Küche



Flur



Elektronterverteilung



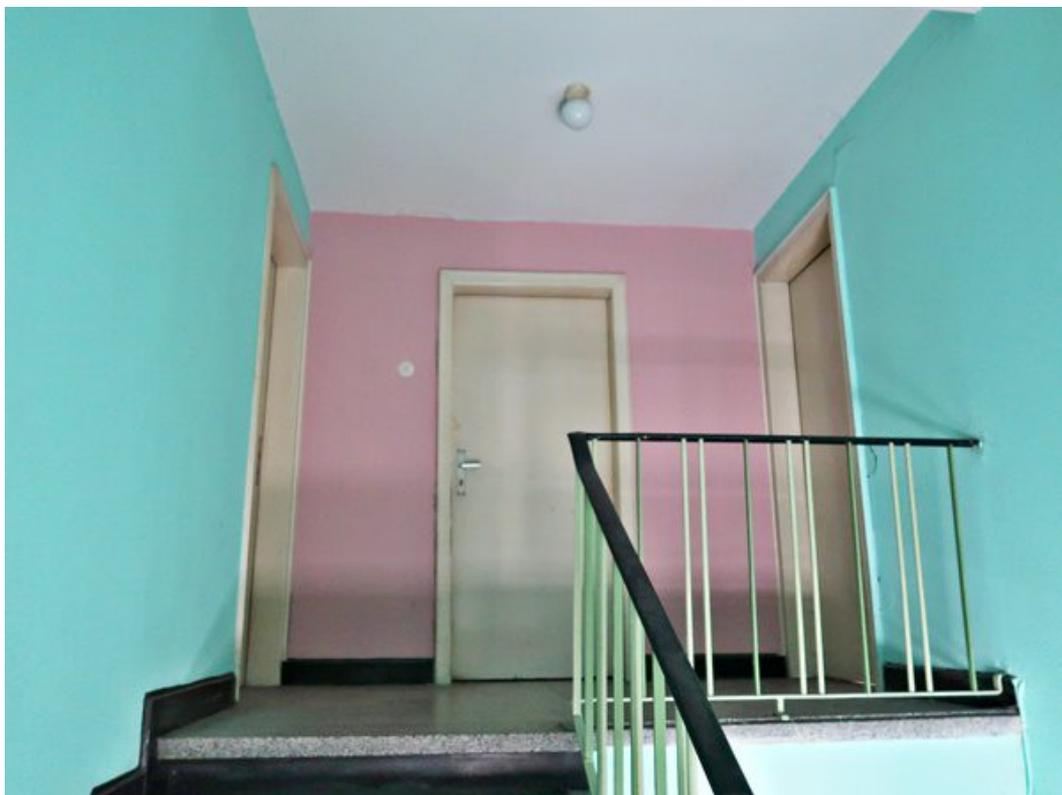
Dachgeschoss



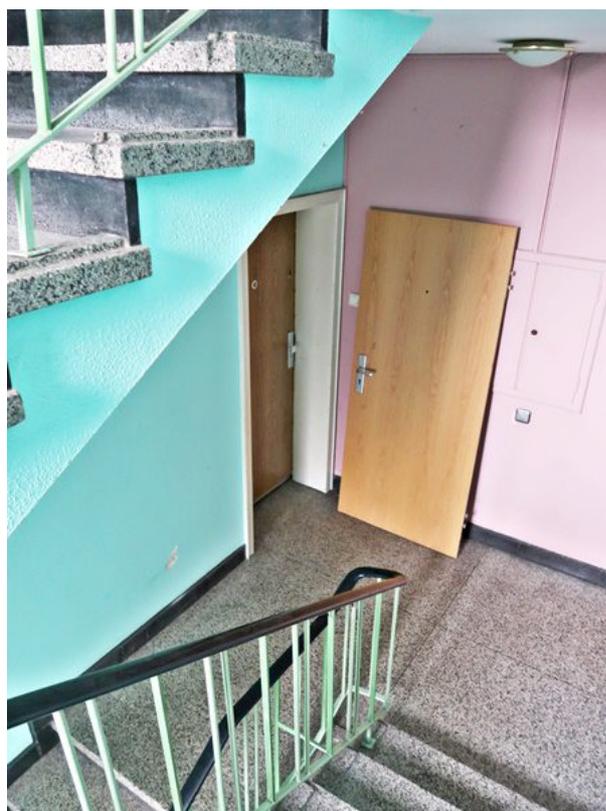
Dachgeschoss



Dachgeschoss, Dachflächenfenster defekt



Treppenhaus Dachgeschoss



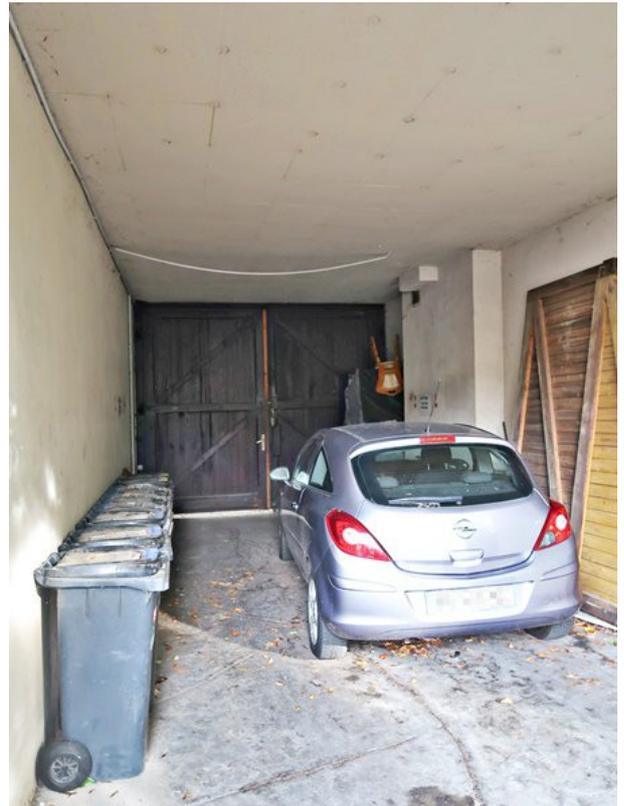
Treppenhaus 2. Obergeschoss



Hoffläche und Garagen



Fassadenansicht von der Hofseite



Zufahrt zur Arnoldstraße



Zufahrt zur Hoffläche



Teilansicht Hauseingangsbereich