



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

27.06.2024

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

**des 216/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Langendreer, Flur 7, Flurstück 657, Gebäude- und Freifläche,
Alte Weststraße 15 in 44892 Bochum
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 1 bezeichneten Gaststätte**



Geschäftsnummer:	48b K 026/23
Art der Liegenschaft:	Sondereigentum als Gaststätte, Wohnräume
Verkehrswert:	139.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	13
5.2. Ausbau und Ausstattung.....	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	16
6. Verkehrswertermittlung	17
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2. Bodenwertermittlung	18
6.3. Ertragswertermittlung	19
6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
7. Verkehrswert.....	23
8. Anlagen	25
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	25
Anlage 2 – Massenberechnung.....	26
Anlage 3 – Bauzeichnungen	27
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	32
Anlage 5 – Fotodokumentation	33

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 06.10.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Langendreer, Flur 7, Flurstück 657, Gebäude und Freifläche, Alte Weststraße 15

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Gaststätte nebst Wohnräumen, Räumen im Kellergeschoss und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 15.03.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Sondereigentum als Gaststätte, Wohnräume

Gemäß Grundbuch:

216/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Langendreer, Flur 7, Flurstück 657, Gebäude und Freifläche, Alte Weststraße 15

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Gaststätte nebst Wohnräumen, Räumen im Kellergeschoss und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse

Grundstücksfläche: 752 m² Bodenwert, anteilig: 65.000,00 €

Stellplätze / Garagen: nicht zugehörig Zuordnung gemäß Aufstellung unter Ziffer 1.

Hauptnutzung	Lage	Wohn-/Nutzfläche	Miete	
			nachhaltig	tatsächlich
Gewerbe	KG, EG	rd. 185 m ²	1.314,00 €	. / .
Wohnen	EG	rd. 34 m ²		
		rd. 219 m ²		

Baujahr: ca. 1963 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 6,5 %

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung: rd. 470,00 €

Instandhaltung: rd. 3.000,00 €

Mietausfallwagnis: rd. 630,00 €

Jahresrohertrag: rd. 15.800,00 € Jahresreinertrag: rd. 11.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 155.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung rd. -11.000,00 €

Risikoabschlag fehlende Instandhaltungsrücklage rd. -5.400,00 €

Verkehrswert: 139.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 15.03.2024

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 29.09.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.10.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 04.10.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 29.09.2023

Sonstige Auskünfte: Auskunft aus dem Teileigentumsgrundbuch von Langendreer
Blatt 4076

Teilungserklärung vom 30.07.1982

Änderung der Teilungserklärung vom 24.01.2017

Änderung der Teilungserklärung vom 12.04.2017

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 10.10.2023

Ortsbesichtigungen: 19.01.2024 und 15.03.2024

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der zu dem zu bewertenden Teileigentum
zugehörigen Räumlichkeiten war zu beiden Ortsterminen nicht mög-
lich. Zugänglich waren lediglich das Treppenhaus und einige der
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Langendreer.

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

Ort und	Stadt Bochum
Einwohnerzahl:	ca. 373.000 Einwohner

Lage:	Stadtteil Langendreer, südöstlich der Innenstadt.
-------	---

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 7,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 ist ca. 2,5 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Die Bahnhöfe Bochum-Langendreer und Bochum-Langendreer-West sind jeweils ca. 1,5 km entfernt.

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

Die umliegende Bebauung besteht aus 2- bzw. mehrgeschossigen Wohngebäuden, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Langendreer
Flur 7
Flurstück 657

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, trapezförmig

Grundstücksgröße: 752 m²

Topografie: eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Alte Weststraße und Straße Rehwinkel als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Beide Straßen vollständig ausgebaut Ausgewiesene Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge für beide Straßen nicht mehr erhoben. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Alte Weststraße 15 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. In den Luftbildauswertungen ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen. In diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sein. Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben oder bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, vgl. dazu auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über mehreren Bergwerksfeldern. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks 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. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum
Teileigentumsgrundbuch von Langendreer, Blatt 4076

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Alte Weststraße 15 nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Grundstück Alte Weststraße 15 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung lag die Bauakte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum in digitaler Form vor. Demnach wurde 1962 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erteilt. 1964 wurde eine weitere Baugenehmigung zur Errichtung eines Garagengebäudes für 2 Einstellplätze erteilt. 1968 erfolgte die Erweiterung um eine weitere Doppelgarage. 1982 wurde eine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung erteilt. Ebenfalls 1982 erfolgte die Bescheinigung der Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum. 1990 wurde eine weitere Baugenehmigung zu Grundrissänderungen für Gaststätte und Wohnung im Erdgeschoss erteilt. 2009 Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Freisitzes für die Gaststätte im Erdgeschoss rechts. 2017 wurde eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Wohnung 5 im 1. Obergeschoss rechts zur Nutzungsänderung in eine Therapiepraxis erteilt.

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 30.07.1982 bestehen Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Stellplätzen in Garagen auf der Hoffläche.

Ebenfalls gemäß Teilungserklärung sind die Miteigentumsanteile nach den Maßen in den Bauplänen festgelegt, Abweichungen, die

sich durch die Bauausführung ergeben, sind auf die Größe der einmal festgestellten Miteigentumsanteile ohne Einfluss.

Der Inhaber eines Wohnungs- bzw. Teileigentums hat jeweils eine Stimme. Ausnahmsweise verfügt der Inhaber des Teileigentums Nr. 1, Gegenstand dieses Gutachtens, über 3 Stimmen und der Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 2 über 2 Stimmen.

Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 24.01.2017 erfolgte eine Änderung der Zuordnung der Kellerräume und der Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen. Außerdem wurde ein Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche mit Ausrichtung zur Alten Weststraße für die Gaststätte, dem Bewertungsobjekt, im Erdgeschoss bestimmt.

Gemäß weiterer Änderung zur Teilungserklärung vom 12.04.2017 wird eine zusätzliche Ergänzung für das in diesem Gutachten zu bewertende Teileigentum 1 hinsichtlich des Sondernutzungsrechts an der Außenfläche Terrasse und eines weiteren Kellerraums vorgenommen, vgl. auch Anlage 3.

Gemäß § 3 der Teilungserklärung gehören u.a. zum Wohnungseigentum:

Fußboden und Deckenputz der Räume;

die inneren Zwischenwände, soweit sie nicht Haupt- oder Stützmauer sind;

Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher Sondereigentumsräume;

die Innentüren der zum Sondereigentum gehörenden Räume einschließlich der Balkon- bzw. Terrassentüren und der Abschlusstüren;

soweit vorhanden die Jalousien, Rolläden, Fensterrahmen und Fensterscheiben.

Die Ausübung eines Gewerbes oder eines freien Berufes ist in den zum Wohnungseigentum gehörenden Räumen nur mit Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft gestattet, die Zustimmung kann auch widerruflich erteilt werden.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Wie bereits unter Ziffer 3. ausgeführt war eine Innenbesichtigung der zum Teileigentum 1 zugehörigen Räumlichkeiten nicht möglich. Über Ausstattungsstandard und baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Feststellungen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung erhoben wurden, im vorliegenden Fall lediglich durch eine Außenbesichtigung, und die Besichtigung einiger Räume des Gemeinschaftseigentums im Kellergeschoss sowie des Treppenhauses.

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

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

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

Das zu bewertende Teileigentum liegt im Keller- und Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Alte Weststraße 15 in Bochum.

In dem Gebäude sind außer diesem Teileigentum 7 Wohnungen sowie eine gewerbliche Nutzungseinheit im Erdgeschoss vorhanden.

Auf der rückseitigen Grundstücksfläche befinden sich 2 Doppelgaragen mit insgesamt 4 Stellplätzen sowie 3 Stellplätze im Freien.

Art des Gebäudes:	4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus Abgewalmtes Satteldach Ausgebautes Dachgeschoss Unterkellert
-------------------	--

Anzahl der Wohn- und: Nutzungseinheiten:	Laut Teilungsplan 2 gewerbliche Nutzungseinheiten im EG 8 Wohnungen Garage mit 4 Stellplätzen 3 Stellplätze im Freien
---	--

Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1963
----------	---

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung massiv, Verputz und Anstrich
-------------	---

Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung überwiegend massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Gemäß Baubeschreibung Stahlbeton
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dachform:	Satteldach, abgewalmt
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Treppenhaus:	
Böden:	Betonwerksteinplatten
Wände:	Verputz und Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Fenster:	Ursprüngliche Holzrahmenfenster mit 1-fach Verglasung als Bleiverglasung
Hauseingangstür:	Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Holzzarge, Lichtfläche aus Glasbausteinen
Nebengebäude:	Garagengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze Massive Bauweise Pulldach 2 Rolll Tore
Außenanlagen:	Hauszuwegung mit Betonsteinplatten befestigt Hoffläche als Garagenzufahrt und Stellplatzflächen mit Asphaltfeinbeton befestigt Metallgitterzaun als 2-flügelige Toranlage zur Einfriedung der Grundstückszufahrt Unbebaute und unbefestigte Flächen zur Alten Weststraße und zur Straße Rehwinkel mit Pflanzbeeten mit Solitärgehölzen, Einfriedung durch Heckenpflanzungen mit Rasenbewuchs, Pflanzbeete mit Gehölzbestand

5.2. Ausbau und Ausstattung

Wie bereits ausgeführt war eine Innenbesichtigung der zum Teileigentum 1 zugehörigen Räumlichkeiten nicht möglich.

Zu den Ortsterminen konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden sowie eine Innenbesichtigung des Treppenhauses und einige Räume im Kellergeschoss.

Gemäß Grundrisszeichnungen zur Teilungserklärung sind zu dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörig:

Kellergeschoss

Getrennte WC-Räume für Damen und Herren

Zwei Lagerräume, davon ein Bierkeller

Raum mit Fettabscheider

Kegelbahn.

Das Kellergeschoss ist über eine Innentreppe mit den Gasträumen im Erdgeschoss verbunden.

Erdgeschoss

Gaststätte mit Schankraum und Gesellschaftsraum

Küche

Zwei Wohnräume, Wohn- und Schlafzimmer

Flur, Duschbad, WC-Raum.

Eine Abbildung des Teilungsplanes für beide Geschosse ist in Anlage 3 enthalten.

Die vorangegangene Beschreibung der Räumlichkeiten beruht ausschließlich auf den Teilungsplänen, inwieweit die Raumaufteilung in der Örtlichkeit noch vorhanden ist, konnte, da wie bereits ausgeführt, eine Innenbesichtigung nicht möglich war, nicht festgestellt werden.

Gemäß den Feststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung handelt es sich bei den zu den Straßenseiten gelegenen Fenstern um Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung. An diesen Fenstern sind Rolläden vorhanden, ob dies für alle Fenster zutrifft, konnte nicht überprüft werden.

Informationen oder Auskünfte über die Ausstattung der Räumlichkeiten und den baulichen Erhaltungszustand lagen zur Gutachtenerstellung nicht vor.

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. kein Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o. ä. durchgeführt.

Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden. Zur Ortsbesichtigung können nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden, inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zum Ortstermin zugänglich, in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Es wurden die folgenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt:

Untersichten der Bodenplatten der Balkone mit Abplatzungen

Untersicht des Dachüberstands des Flachdachanbaus mit Abplatzungen

Abfangung der Kelleraußentreppe mit Feuchteanzeichen.

Im und am Gebäude wurden bereits Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt:

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurde der Ölheizkessel ca. 2001 erneuert. Ebenfalls bereits erneuert wurden teilweise die Fenster, der Zeitpunkt der Erneuerung liegt jedoch länger zurück.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden bauliche Maßnahmen zur energetischen Nachrüstung, z. B. Dämmung der Fassade, bisher nicht durchgeführt.

Über den baulichen Erhaltungszustand der zum Teileigentum 1 zugehörigen Räumlichkeiten war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

6. Verkehrswertermittlung

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“.

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

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.

Zu bewerten ist ein Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus gewerblich genutzten Räumen und einer zugehörigen Wohnung, über die Küche besteht gemäß Teilungsplan eine Verbindung zwischen Wohn- und Gewerberäumen, vgl. Anlage 3.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage einer marktüblichen Miete durchgeführt.

Da Marktdaten für ein weiteres Wertermittlungsverfahren nicht zur Verfügung stehen, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus dem im folgenden ermittelten Ertragswert.

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 Grundstück Alte Weststraße 15 liegt in einer Zone, für die zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

380,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Bei dem Grundstück Alte Weststraße 15 handelt es sich um ein Eckgrundstück mit entsprechend guter baulicher Ausnutzung. Im Gegensatz zum typischen Richtwertgrundstück sind zudem 4 Geschosse vorhanden. Zur Berücksichtigung der besseren baulichen Ausnutzung wird deshalb ein Zuschlag in Höhe von 5 % vorgenommen.

Der Bodenwert wird folgendermaßen ermittelt:

Grundstücksfläche	752 m ²	
Bodenrichtwert	380,00 €/m ²	
Umrechnungsfaktor	1,05	
Bodenwert	300.048,00 €	rd. <u>300.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt, für die folgende Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wird die Übereinstimmung angenommen. Der anteilige Bodenwert für das Teileigentum 1 wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	300.000,00 €	
Miteigentumsanteil	216 / 1.000	
Bodenwert anteilig	64.800,00 €	rd. <u>65.000,00 €</u>

6.3. 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.

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

Ermittlung des Rohertrags

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Auswertungen zu Mieten für Gastronomieobjekte liegen nicht vor. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde deshalb eine Internetrecherche durchgeführt und dabei Mietpreise zwischen 5,81 €/m² und 8,74 €/m² Nutzfläche ermittelt.

Insbesondere bei Gastronomieobjekten sind die Lage und die Ausstattungsstandards im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten ausschlaggebend für die Höhe der zu erzielenden Miete.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass die Nachfrage nach Mieträumen für eine gastronomische Nutzung eher mäßig und zudem die Anzahl der Gastronomiebetriebe rückläufig ist.

Unter Berücksichtigung der Lage in einem überwiegend durch Wohnen geprägtes Umfeld wird die marktübliche Miete für die folgende Ertragswertermittlung für die Räume im Erdgeschoss mit 6,00 €/m² Nutzfläche angenommen.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen der gewerblichen Nutzung mit 3 % des Jahresrohertrages angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 13,80 €/m² Wohn- und Nutzfläche jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird wegen der gewerblichen Nutzung mit 4 % des Jahresrohertrages angenommen.

Alterswertminderung

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Gebäude ca. 1963 errichtet. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Eine Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen für Teileigentum liegt wegen einer zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht vor. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um eine Gaststätte mit Wohnräumen. Die beiden Nutzungen sind baulich über die Küche miteinander verbunden.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil von über 50 % ausgewertet, diese Auswertung wird hilfsweise herangezogen. Es wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,2 % bei einer Standardabweichung von 1,7 ermittelt.

Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche betrug 314 m² und die durchschnittliche Miete lag bei 6,98 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Das Bewertungsobjekt ist von diesen Vergleichsobjekten deutlich abweichend, es handelt sich lediglich um eine Nutzungseinheit. Damit besteht nach sachverständiger Einschätzung ein erhöhtes Risiko, auch im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb im oberen Bereich der ausgewiesenen Spanne mit 6,5 % angenommen.

Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohn-/Nutzfläche	219 m ²	x	6,00 €/m ²	1.314,00 €	
				gesamt per anno		15.768,00 €
Verwaltungskosten		3% des Jahresrohertrages			473,04 €	
Instandhaltungsaufwand		per anno			3.022,20 €	
Mietausfallwagnis		4% der Nettomieteinnahmen			<u>630,72 €</u>	
						<u>-4.125,96 €</u>
Reinertrag						11.642,04 €
Verzinsung des Bodenwertes						
		Bodenwertanteil		65.000,00 €		
		Liegenschaftszinssatz 6,5%				<u>-4.225,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen						7.417,04 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz		6,5%				
und Restnutzungsdauer 25 Jahre		12,198				
Ertragswert der baulichen Anlagen						90.473,05 €
zzgl. Bodenwertanteil						<u>65.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert				155.473,05 €	rd.	<u>155.000,00 €</u>

6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf ist als Abweichung vom normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wie unter Ziffer 5.3. ausgeführt besteht nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung am Gemeinschaftseigentum, soweit zugänglich und einsehbar, Instandsetzungsbedarf in geringem Umfang. Eine Wertminderung wird dafür nicht vorgenommen.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten nicht möglich, über den baulichen Erhaltungszustand und einen möglichen Instandsetzungsbedarf war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Zur Berücksichtigung des Risikos möglicherweise erforderlicher Aufwendungen im Zusammenhang mit baulichen Mängeln erfolgt deshalb ein Risikoabschlag, der sich an der Nutzfläche orientiert und mit 50,00 €/m² Nutzfläche angenommen wird:

	Nutzfläche	Risikoabschlag	
Teileigentum 1	219 m ²	50,00 €/m ²	10.950,00 €

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Informationen erfolgt die WEG-Verwaltung durch einen Miteigentümer. Ebenfalls gemäß dieser Informationen ist eine Instandhaltungsrücklage in ausreichender Höhe nicht vorhanden. Üblicherweise ist für Wohnungs- bzw. Teileigentum eine Instandhaltungsrücklage für notwendige Reparaturen, Erneuerungen und Instandsetzungen des Gemeinschaftseigentums vorhanden. Für das Risiko einer fehlenden Instandhaltungsrücklage ist eine Wertminderung vorzunehmen, die im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des Baujahres und des baulichen Erhaltungszustands mit 25,00 € je Miteigentumsanteil vorgenommen wird:

	Miteigentums- anteile	Fehlende Instandhaltungsrücklage	
Teileigentum 1	216 /1.000	25,00 €/MEA	5.400,00 €

7. Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde lediglich das Ertragswertverfahren durchgeführt, da Marktdaten zur Durchführung eines weiteren Wertermittlungsverfahrens nicht vorliegen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß den Ausführungen unter 6.5. zu berücksichtigen.

Ermittlung des Verkehrswertes

Teileigentum Nr. 1

Vorläufiger Ertragswert	155.000,00 €
-------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	rd. -11.000,00 €
---	------------------

Risikoabschlag fehlende Instandhaltungsrücklage	rd. <u>-5.400,00 €</u>
---	------------------------

Verkehrswert	138.600,00 € rd. <u><u>139.000,00 €</u></u>
---------------------	--

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert für den 216/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 44892 Bochum, Alte Weststraße 15,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Gaststätte nebst Wohn- und Kellerräumen

Grundbuch:
Blatt 4076

Gemarkung:
Langendreer

Flur:
7

Flurstück:
657

wird zum Wertermittlungstichtag 15.03.2024 geschätzt auf rd.

139.000,00 €

in Worten: Einhundertneununddreißigtausend 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, 27.06.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (4) WoFIV | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Fassung vom 25.11.2003 |
| (5) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnung**Kellergeschoss**

Flur	4,70 m x	1,35 m	=	6,35 m ²
Damen-WC	3,10 m x	3,55 m	=	11,01 m ²
Herren-WC	3,50 m x	3,55 m	=	<u>12,43 m²</u>

Nutzfläche Kellergeschoss gesamt **29,78 m²**

Wohn-/Nutzfläche

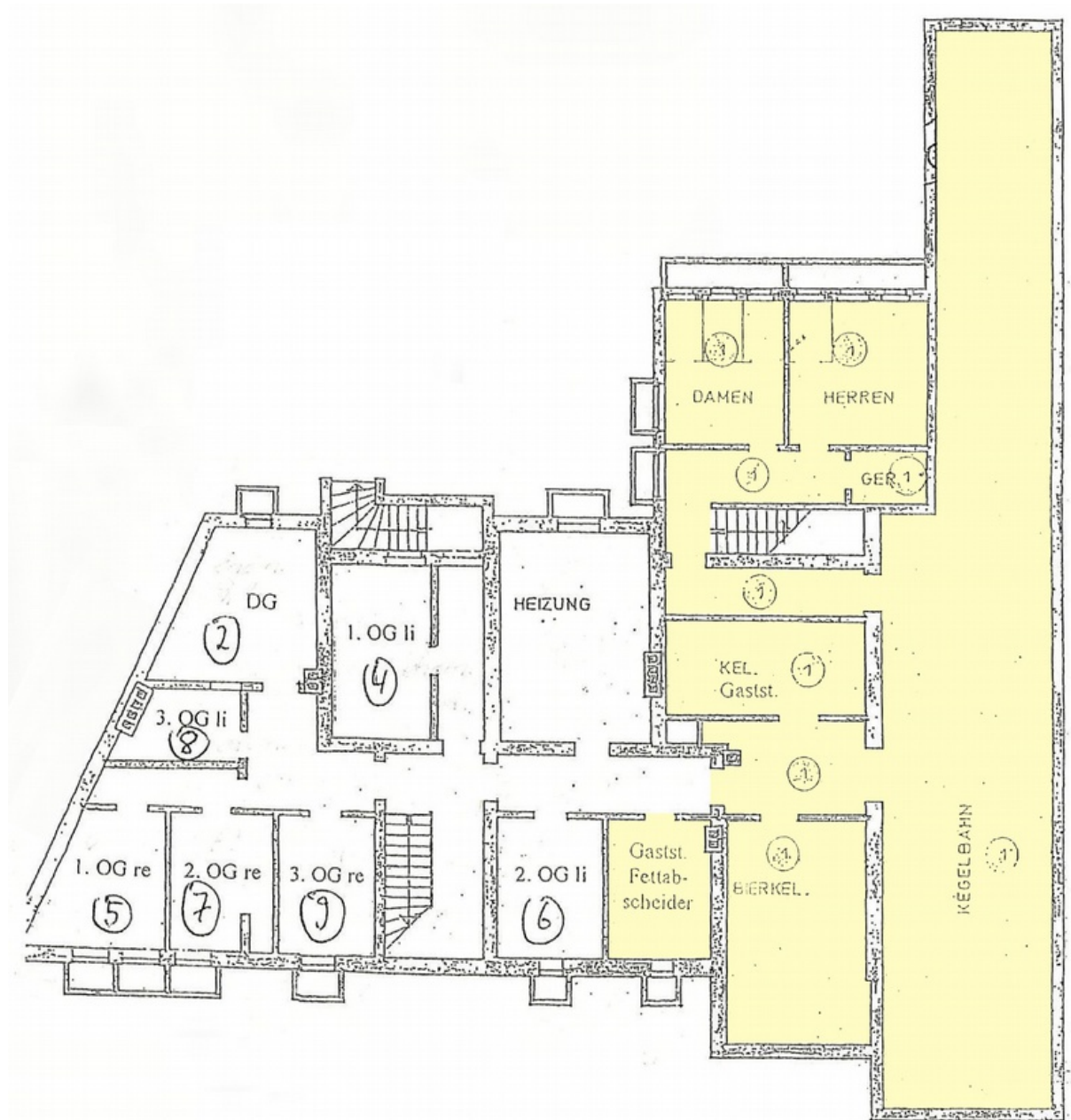
Schankraum	7,95 m x	9,15 m	=	72,74 m ²	
-	4,00 m x	0,45 m x 0,5	=	0,90 m ²	
+	1,19 m x	4,00 m	=	4,76 m ²	
+	4,07 m x	1,70 m	=	<u>6,92 m²</u>	83,52 m ²
Gesellschaftsraum	9,14 m x	6,01 m	=	54,93 m ²	
-	6,15 m x	1,10 m	=	<u>6,77 m²</u>	48,17 m ²
Flur	2,135 m x	1,135 m	=	2,42 m ²	
+	1,025 m x	1,20 m	=	<u>1,23 m²</u>	3,65 m ²
Du/WC	1,40 m x	2,125 m	=	2,98 m ²	
-	0,20 m x	0,90 m	=	<u>0,18 m²</u>	2,80 m ²
Küche	5,20 m x	4,76 m	=	24,75 m ²	
-	1,125 m x	1,20 m	=	<u>1,35 m²</u>	23,40 m ²
Schlafen	3,885 m x	4,135 m	=		16,06 m ²
Wohnen	3,635 m x	3,635 m	=	13,21 m ²	
-	1,50 m x	1,00 m	=	<u>1,50 m²</u>	<u>11,71 m²</u>

Wohn-/Nutzfläche Erdgeschoss Teileigentum Nr. 1 gesamt **189,32 m²**

Nutzfläche Kellergeschoss und Erdgeschoss Teileigentum Nr. 1 gesamt **219,09 m²**

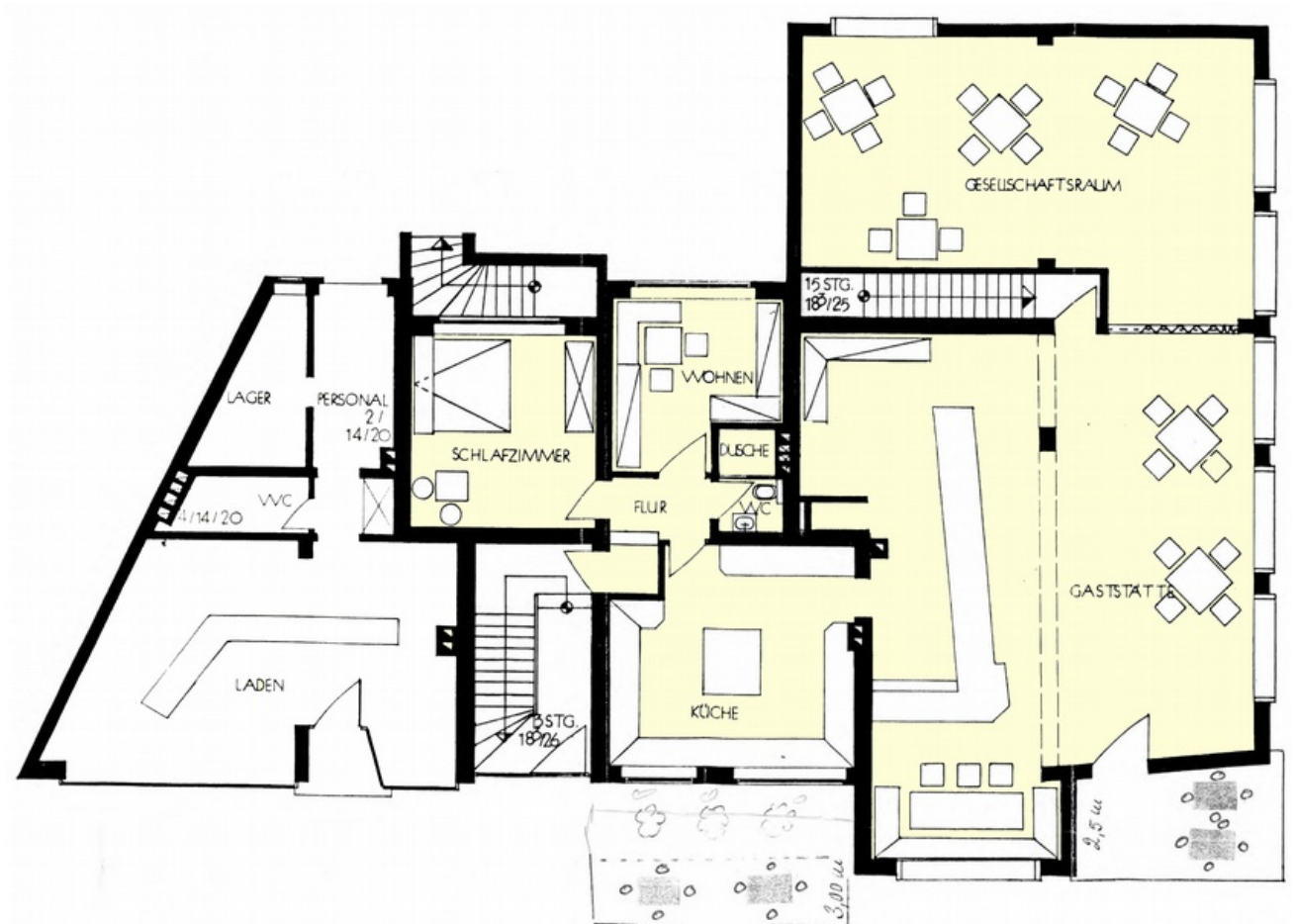
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss – Gaststätte



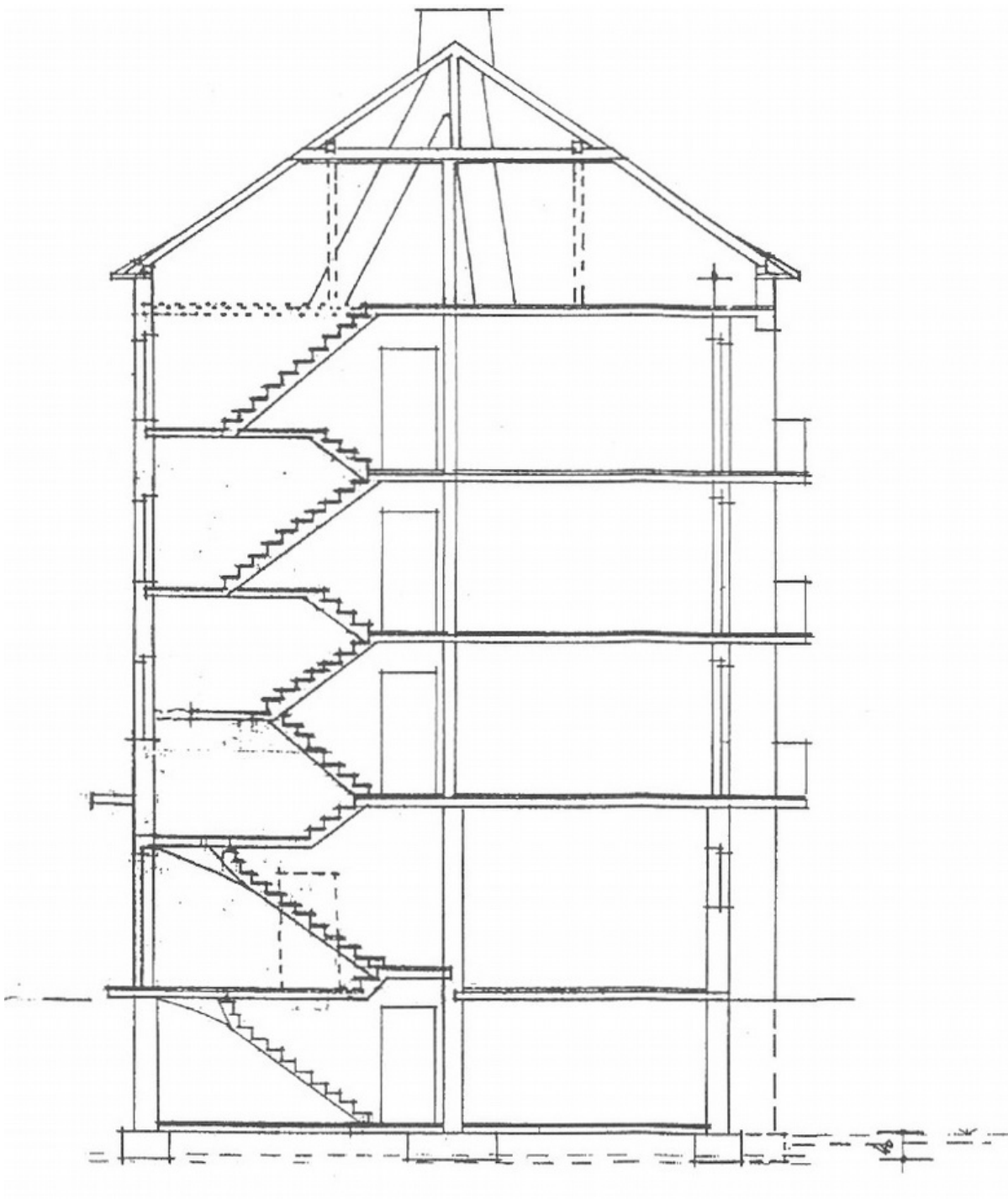
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Teileigentum 1 – Gaststätte



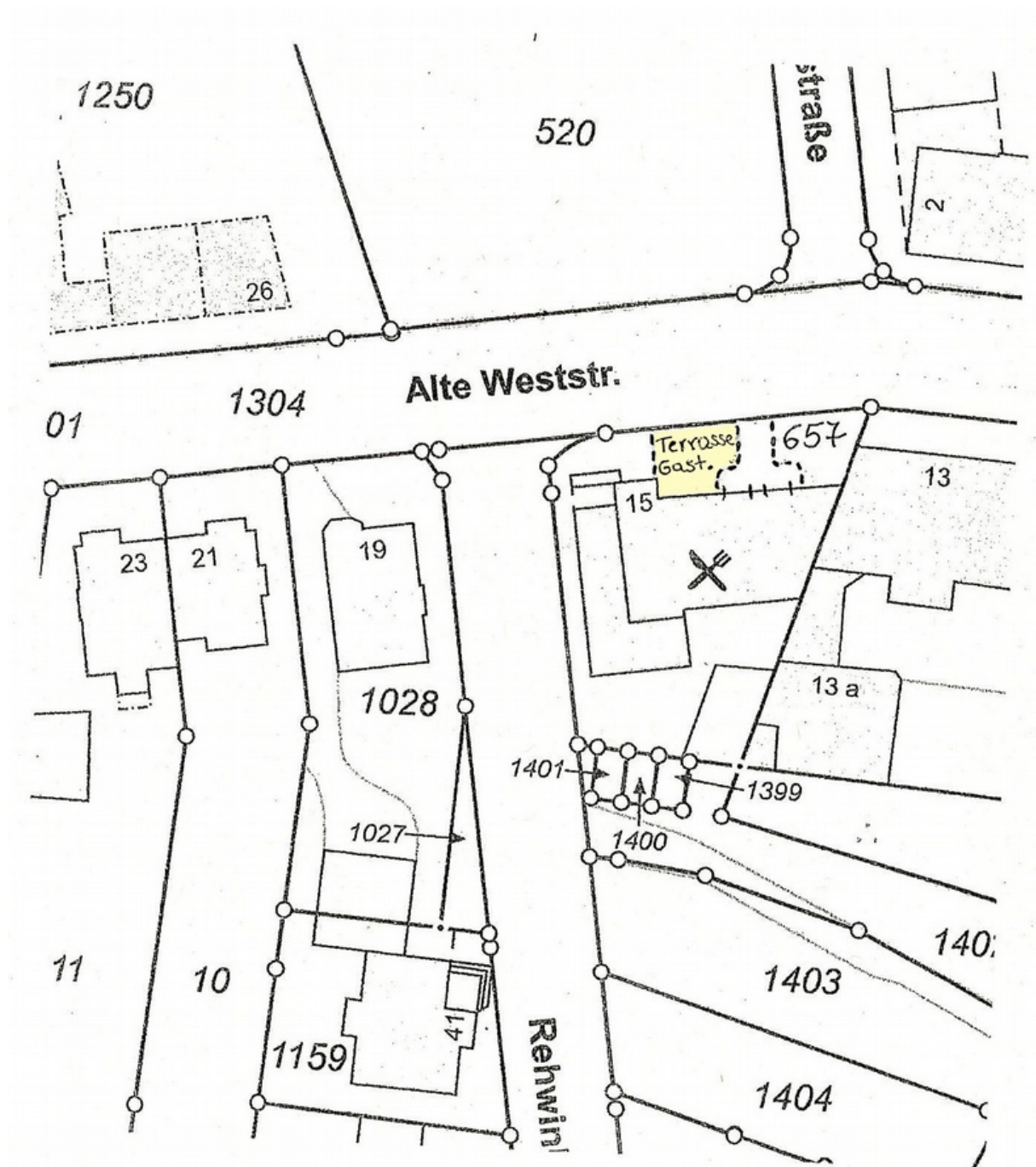
Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Terrassenfläche Sondernutzungsrecht



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



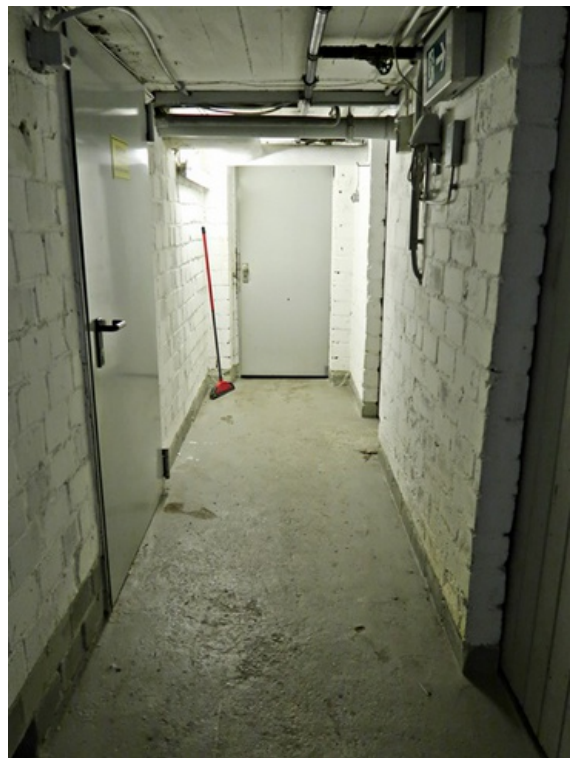
Ansicht von der Straße Rehwinkel



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Flur



Heizungsraum mit Ölheizkessel



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppenhaus Erdgeschoss: Zugangstür zum Teileigentum 1



Treppenhaus



Treppenhaus



Zufahrt von der Straßen Rehwinkel zu den Garagen



Kelleraußentreppe



Hofffläche



Teilansicht Fassadenfläche Räume Gaststätte



Rissschäden und Abplatzungen Vorderkante Bodenplatte Balkon



Putzschäden und Abplatzungen
Untersicht Flachdachanbau



Untersicht Bodenplatte Balkon mit
Abplatzungen