

Amtsgericht Bochum  
Abteilung 48b  
Josef-Neuberger-Straße 1  
44787 Bochum

Huestraße 15  
44787 Bochum  
Telefon: +49 234 3252318  
Telefax: +49 234 3252298  
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 15.10.2024  
Az.: 48b K 028/23

**Internetversion des Gutachtens**  
**(gekürzte Fassung)**  
**über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)**  
**im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**für das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück**  
**Alter Markt 4, 44866 Bochum**

| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr. |
|--------------|-------|----------|
| Wattenscheid | 1098  | 19       |

| Gemarkung    | Flur | Flurstück |
|--------------|------|-----------|
| Wattenscheid | 5    | 687       |



Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**  
wurde zum Stichtag 07.08.2024 ermittelt mit rd.

**2.020.000 €**

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

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                          | <b>Seite</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <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 .....             | 5            |
| <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 .....                                                    | 9            |
| 3.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                           | 9            |
| 3.4        | Privatrechtliche Situation .....                                          | 9            |
| 3.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                     | 13           |
| 3.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz.....                                          | 13           |
| 3.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                    | 13           |
| 3.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                     | 13           |
| 3.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....            | 14           |
| 3.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                           | 14           |
| 3.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                         | 14           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                    | <b>15</b>    |
| 4.1        | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....                           | 15           |
| 4.2        | Geschäftshaus .....                                                       | 16           |
| 4.2.1      | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....                          | 16           |
| 4.2.2      | Nutzungseinheiten im Geschäftshaus .....                                  | 16           |
| 4.2.3      | Gebäudekonstruktion .....                                                 | 17           |
| 4.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                            | 18           |
| 4.2.5      | Ausstattung der Nutzungseinheiten .....                                   | 18           |
| 4.2.5.1    | Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes ..... | 19           |
| 4.3        | Außenanlagen .....                                                        | 20           |
| 4.4        | Beurteilung des Gesamtobjekts .....                                       | 20           |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                 | <b>21</b>    |
| 5.1        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                       | 21           |
| 5.2        | Bodenwertermittlung.....                                                  | 22           |
| 5.3        | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....         | 23           |
| 5.4        | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....                       | 23           |
| 5.5        | Ertragswertermittlung .....                                               | 24           |
| 5.5.1      | Ertragswertberechnung .....                                               | 24           |
| 5.5.2      | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....      | 26           |
| 5.6        | Verkehrswert .....                                                        | 30           |

**Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:**

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

## 1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

|                                    |                                                                         |  |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--|
| Bewertungsobjekt                   | Bebautes Grundstück mit einem Geschäftshaus Alter Markt 4, 44866 Bochum |  |
| Wertermittlungstichtag             | 07.08.2024                                                              |  |
| Ortstermin                         | 07.08.2024                                                              |  |
| Grundbuch                          | Wattenscheid, Blatt 1098, lfd. Nr. 19                                   |  |
| Katasterangaben                    | Gemarkung Wattenscheid, Flur 5, Flurstück 687, Gebäude- und Freifläche  |  |
| Grundstücksgröße                   | 481 m <sup>2</sup>                                                      |  |
| Gebäudeart                         | Geschäftshaus                                                           |  |
| Baujahr (gemäß Bauakte)            | 2005                                                                    |  |
| anrechenbare Nutzfläche            | rd. 1.051 m <sup>2</sup>                                                |  |
| Anzahl der Nutzungseinheiten       | 5                                                                       |  |
| Restnutzungsdauer                  | 41 Jahre                                                                |  |
| ermittelter Bodenwert              | rd. 218.000 €                                                           |  |
| ermittelter Ertragswert            | rd. 2.020.000 €                                                         |  |
| unbelasteter Verkehrswert gesamt   | rd. 2.020.000 €                                                         |  |
| Wert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche | rd. 1.922 €/m <sup>2</sup>                                              |  |
| Rohertragsfaktor                   | 14,20                                                                   |  |

Der unbelastete **Verkehrswert**  
für das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück  
Alter Markt 4, 44866 Bochum

wurde zum Stichtag 07.08.2024  
ermittelt mit

**2.020.000 €**

**in Worten: zwei Millionen zwanzigtausend Euro**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts:      | Grundstück, bebaut mit einem Geschäftshaus mit insgesamt 5 Nutzungseinheiten (1 Gastronomieeinheit und 4 Praxiseinheiten).                                                                                                                                                                                              |
| Objektadresse:                  | Alter Markt 4, 44866 Bochum                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grundbuch- und Katasterangaben: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuch von Wattenscheid</li><li>• Blatt 1098</li><li>• lfd. Nr. 19 des Bestandsverzeichnisses</li><li>• Gemarkung Wattenscheid</li><li>• Flur 5</li><li>• Flurstück 687</li><li>• Gebäude- und Freifläche</li><li>• Alter Markt 4</li><li>• 481 m<sup>2</sup> groß</li></ul> |

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

|                 |                                                                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeberin: | Amtsgericht Bochum<br>Josef-Neuberger-Straße 1<br>44787 Bochum<br><br>Auftrag vom 07.03.2024<br>(Datum des Gerichtsschreibens) |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                 |                                                                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:  | Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG. |
| Wertermittlungstichtag:         | 07.08.2024                                                                                                   |
| Qualitätstichtag <sup>1</sup> : | gleich dem Wertermittlungstichtag                                                                            |
| Datum der Ortsbesichtigung:     | 07.08.2024                                                                                                   |
| Teilnehmer am Ortstermin:       | Der Eigentümer, die Sachverständige nebst Mitarbeiter                                                        |

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

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umfang der Besichtigung:                                | Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren die baulichen Anlagen zugänglich. Es wurden alle Einheiten sowie zugängliche Räume im Kellergeschoss besichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.07.2023 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1:1000 vom 25.03.2024</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 25.03.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 25.03.2024</li><li>• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 25.03.2024</li><li>• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 27.03.2024</li><li>• bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Bochum</li><li>• sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2023 - 31.03.2025)</li></ul> |

## 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 25.07.2024 über den Ortstermin am 07.08.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war der Eigentümer 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 hinrei-

chenden 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, 373.673 Einwohner
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Wattenscheid (73.680 Einwohner)
- Ortsteil: Wattenscheid-Mitte (23.205 Einwohner)

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. 9,2 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,7 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich<sup>3</sup>. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Arbeitslosenquote in Wattenscheid-Mitte überdurchschnittlich hoch. Der Stadtteil zählt zu den Stadtteilen mit den höchsten Transferleistungsempfängern.

<sup>2</sup> Einwohnerdatei der Stadt Bochum - Stand: 31.12.2023

<sup>3</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 08/2024

**Demografische Entwicklung:**

Im Demografiebericht der Bertelsmannstiftung<sup>4</sup> ist die Stadt Bochum dem Demografietyt 7 zugeordnet. Hierzu zählen Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik. Dieser Demografietyt wird wie folgt charakterisiert:

- überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung
- viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
- hoher Anteil von Ein-Personen-Haushalten
- geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen<sup>5</sup>. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung<sup>6</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>7</sup>:

Dortmund.....28 km entfernt  
Essen.....12 km entfernt  
Gelsenkirchen.....6 km entfernt  
Herne.....9 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund..... 37 km entfernt  
Düsseldorf.....37 km entfernt

nächste Autobahnzufahrt:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid in ca. 1,5 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

S-Bahnhof Bochum-Wattenscheid – ca. 1,5 km entfernt

Hauptbahnhof Bochum – ca. 7 km entfernt

<sup>4</sup> Demografiebericht – Wegweiser Kommune - Bertelsmannstiftung, Demografieentwicklung 2022

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

<sup>6</sup> Quelle: IT, NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

<sup>7</sup> Entfernungen bis zum Stadtzentrum



### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im westlich gelegenen Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid, ca. 7 km vom Bochumer Zentrum entfernt im Stadtteilzentrum von Bochum-Wattenscheid. Das Objekt liegt unmittelbar im Zentrum der Fußgängerzone von Bochum-Wattenscheid am „Alten Markt“. Infrastrukturelle Einrichtungen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind durch die Lage im Stadtteilzentrum Wattenscheid in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die beiden Kliniken „Martin-Luther-Krankenhaus“ und „Marien-Hospital“ sowie zahlreiche medizinische und pflegerische Dienstleistungsbetriebe in der Nähe der Innenstadt sind in einem Umkreis von 1 km Entfernung erreichbar.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Kernlage im Stadtbezirkszentrum
- aufgelockerte Platzgestaltung am Alten Markt mit zweimal wöchentlich stattfindenden Marktveranstaltungen
- Nähe zum Gertrudis-Einkaufscenter mit einem SB-Warenhaus und weiteren Fachdiscountern
- Überwiegend Geschäfte des Einzelhandels für kurz- und mittelfristige Bedarfsbereiche in der angrenzenden Fußgängerzone
- kennzeichnend sind zahlreiche Leerstände von Läden und die Zunahme von Billigläden im Innenstadtbereich
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit zentralem Haltepunkt am August-Bebel-Platz

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

- Überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichen Nutzungen in Erdgeschosslagen
- Fußgängerzone mit Ladeneinheiten und Dienstleistungsbetrieben
- Wohnungs- und Büronutzungen in den Obergeschosslagen

Beeinträchtigungen:

gering durch Anliegerverkehr

Topografie:

eben



### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 16 m
- mittlere Tiefe: ca. 30 m
- Grundstücksgröße: 481 m<sup>2</sup>
- unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:

Alter Markt:

- Marktplatz und Fußgängerbereich mit gepflasterten Wegeflächen
- Keine Parkmöglichkeiten am Markt
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Rosenstraße:

- verkehrsberuhigte Straße mit geringem Verkehr
- Fahrbahn befestigt mit Kopfsteinpflaster und Betonverbundsteinen
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Fernwärme/Gas
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

beidseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.07.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wattenscheid, Blatt 1098 folgende Eintragungen, die nachrichtlich

genannt werden:

lfd. Nr. 6 der Eintragungen – lfd. Nr. 19 (lastend nur auf Flurstück 144) der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen (Grundbuch, Bd. 26, Bl. 558) Flur 5, Nr. 785/35 der Gemarkung Wattenscheid, mit Bewilligung vom 16. April 1924

lfd. Nr. 13 der Eintragungen – lfd. Nr. 19 (lastend nur auf den Flurstücken 145, 147) der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch eingetragenen Grundstücks Gemarkung Wattenscheid, Flur 5, Flurstück 151, mit Bewilligung vom 15. August 2003, Eintragung vom 03.06.2004

lfd. Nr. 14, 15 der Eintragungen – lfd. Nr. 19 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung, Duldung von Fenstern) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch eingetragenen Grundstücks Gemarkung Wattenscheid, Flur 5, Flurstück 151, 152, mit Bewilligung vom 15. August 2003, Eintragung vom 03.06.2004

lfd. Nr. 16 der Eintragungen – lfd. Nr. 19 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch eingetragenen Grundstücks Gemarkung Wattenscheid, Flur 5, Flurstück 151, mit Bewilligung vom 15. August 2003, Eintragung vom 03.06.2004

lfd. Nr. 19 der Eintragungen – lfd. Nr. 19 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 19.07.2023

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Altlasten:

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

*„In der aktuellen Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Grundstücks eine umfangreiche Altbebauung zu erkennen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden sind“.*

Weitere Hinweise sind zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 27.03.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schwerin“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Carl“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

*„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.“*

*Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“*

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.

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Gemäß Auskunft des Eigentümers bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Pacht- und Mietverhält-

nisse:

Pachtvertrag für das Café im Erdgeschoss für die Fläche im Erdgeschoss (ca. 66,80 m<sup>2</sup>) und die dazugehörigen Kellerräume mit einer Fläche von ca. 50,60 m<sup>2</sup> inkl. WC-Anlagen. Das Objekt ist eingerichtet verpachtet. Das Inventar ist in der Anlage 2 des Pachtvertrages aufgeführt. Die dem Verpächter gehörende Außenfläche vor der Ladenfläche darf pachtfrei mitbenutzt werden. Gem. Pachtvertrag ist die Größe der Mietfläche bezogen auf die Bruttoutzfläche. Der Vertragsgegenstand ist ausschließlich zum Betrieb einer Espresso-Bar vermietet.

Die ursprünglich vereinbarte Pachtzeit vom 15.12.2014 bis zum 30.06.2018 wird um 5 Jahre verlängert und endet am 30.06.2023. Für die Zeit nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer besteht ein Optionsrecht für eine weitere Pachtzeit von 2 Jahren. Der Pächter hat dem Verpächter spätestens 7 Monate vor Ablauf der jeweiligen Pachtzeit schriftlich mitzuteilen, dass er von der Verlängerung Gebrauch macht.

Die monatliche Pacht für die Fläche im Erdgeschoss beträgt 567,80 € (66,80 m<sup>2</sup> x 8,50 €) einschließlich der dazugehörigen Fläche im Kellergeschoss.

Die monatliche Pacht für die Einrichtung des Cafés beträgt 400,80 € (66,80 m<sup>2</sup> x 6,00 €). Die monatliche Gesamtpacht beträgt monatlich 968,60 € zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = insgesamt 1.152,63 €.

Für die in den Obergeschossen befindlichen Nutzungseinheiten mit Büro-, Praxis- und Laborräumen und den Lagerräumen im Kellergeschoss zzgl. 5 Außenstellplätze wurde ein Generalmietvertrag mit einer Laufzeit von 01.03.2021 – 31.12.2031 und eine Verlängerungsoption für weitere 5 Jahre vorgelegt. Hiernach ist die vereinbarte Nettokaltmiete mit monatlich 18.660,84 € bezogen auf eine Mietfläche von 1.134,23 m<sup>2</sup> einschließlich 5 Außenstellplätze vereinbart. Die Mietvereinbarung enthält eine Wertsicherungsklausel wie folgt: „Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex), der im Basisjahr 2005 mit 100 Punkten bewertet worden ist, gegenüber dem Stand bei Vertragsabschluss um mehr als 5 %, so än-

*dert sich die monatliche Miete ab dem 1. des dem Monat der festgestellten Änderung nachfolgenden Kalendermonats entsprechend der prozentualen Änderung des Preisindexes. Nach einer erfolgten Anpassung wird die Regelung jeweils erneut anwendbar, wenn sich der Index gegenüber dem Stand der vorherigen Anpassung wiederum mehr als 5 % geändert hat.“<sup>8</sup>*

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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 Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Städteregion Ruhr als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der einfache Bebauungsplan Nr. 617 mit Rechtskraft seit 17.05.1991. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

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

03.03.1899 – Bauerlaubnisschein für das ursprünglich, errichtete Gebäude

07.10.2004 – Abbruchgenehmigung des bestehenden Hauses Alter Markt 4

19.11.2004 – Baugenehmigung über den Neubau des Endokrinologikum

15.11.2004 – Abweichungsbescheid

<sup>8</sup> Nach Auskunft des Eigentümers werden aus dem bestehenden Generalmietvertrag keine Mieten vereinnahmt.

Mit Hinweis auf das außerordentliche Kündigungsrecht des Erstehers nach § 57a ZVG bleiben etwaige Ansprüche aus den bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

23.06.2005 – Schlussabnahmeschein für den Neubau des Endokrinologikum  
24.11.2005 – Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage  
09.02.2006 – Abnahmebescheinigung zur Werbeanlage  
01.12.2005 – Nachtragsbaugenehmigung zur Baugenehmigung vom 19.11.2004  
über Grundrissänderungen in allen Geschossen  
20.12.2005 – Schlussabnahmeschein zur Nachtragsbaugenehmigung  
09.05.2006 – Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage und eines Freisitzes  
21.04.2008 – Abnahmebescheinigung  
06.09.2008 – Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Verkaufsraums in einen Schulungsraum und Schulung in Praxis  
19.06.2008 – Abnahmebescheinigung  
19.06.2015 – Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Lager in Vorbereitungsraum  
29.01.2020 – Abnahmebescheinigung

Ferner ist ein Vertrag vom 09.11.2004 über die Ablösung von 21 Stellplätzen hinterlegt.

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<br>(Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)                                                                                                  |
| beitragsrechtlicher Zustand:                  | Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge nach dem BauGB nicht mehr erhoben. |

### **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 viergeschossigen Geschäftshaus bebaut. Das ehemalige Möbelhaus wurde zur Errichtung eines Ärztehauses mit Laden- und Büronutzung im



Erdgeschoss abgerissen. Im Erdgeschoss wird ein Café betrieben. Ferner befinden sich im Erdgeschoss eine Arztpraxis und ein Schulungsraum. In den drei Obergeschossen befinden sich jeweils eine Großraumpraxis. Das Geschäftshaus ist bis auf das vermietete Café im Erdgeschoss, komplett leerstehend.

Das Geschäftshaus verfügt über einen vorderseitigen Eingang von der Fußgängerzone Alter Markt aus. Zusätzlich besteht ein rückwärtiger Zugang von der Rosenstraße aus. Hinter dem Haus befinden sich fünf Stellplätze.

## **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 gesundheitsschädigende 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 Trinkwasserverordnung (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 Geschäftshaus

### 4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

|                                 |                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                     | <u>Geschäftshaus mit 5 Einheiten:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• viergeschossig</li><li>• voll unterkellert</li></ul> |
| Baujahr:                        | 2005 (gemäß Schlussabnahmeschein)                                                                                                  |
| Modernisierungen:               | keine bekannt                                                                                                                      |
| Außenansicht:                   | Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich                                                                                       |
| Energieeffizienz <sup>9</sup> : | Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.                                                                                          |
| Barrierefreiheit:               | Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich. Die einzelnen Etagen sind mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar.                         |

### 4.2.2 Nutzungseinheiten im Geschäftshaus

Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen in den Grundrissplänen abweichen.

#### Kellergeschoss:

zur Ladeneinheit: 1 Vorbereitungsraum, 1 Lagerraum, 2 Sanitärräume mit Vorraum und WC-Raum für Damen und Herren, Abstellraum, Flur (exklusiver Zugang vom Café) – anrechenbare Nutzfläche: rd. 45,80 m<sup>2</sup>

zum Schulungsraum: Teeküche, WC-Raum (Damen), WC-Raum (Herren), Abstellraum, Flur anrechenbare Nutzfläche: rd. 12,20 m<sup>2</sup>

3 Kellerräume (im Plan bezeichnet mit Keller 1, Keller Laden, Keller 3), Vorraum, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller

#### Erdgeschoss:

Café mit einem Gastraum, Außenfreisitz - anrechenbare Nutzfläche: rd. 59,60 m<sup>2</sup>

Praxis im Erdgeschoss bestehend aus einem Warteraum, WC-Vorraum, 2 WC-Räumen (Patienten), 2 Untersuchungsräume (U-Gyn 1, Arzt-Gyn 1), Flur, Anmelderaum Gyn, 2 Räume

<sup>9</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.

(Arzt Gyn 2, U-Gyn 2) - anrechenbare Nutzfläche: rd. 106,60 m<sup>2</sup>  
Schulungsraum - anrechenbare Nutzfläche: rd. 56,60 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss:

abgeschlossene Praxiseinheit, anrechenbare Nutzfläche: rd. 256 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss:

abgeschlossene Praxiseinheit, anrechenbare Nutzfläche: rd. 258,50 m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss:

abgeschlossene Praxiseinheit, anrechenbare Nutzfläche: rd. 255,70 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: rd. 1.051 m<sup>2</sup>

#### **4.2.3 Gebäudekonstruktion**

(gem. Baubeschreibung)

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:                              | Massivkonstruktion                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fundamente:                                    | Stahlbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Keller:                                        | Stahlbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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>• Stahlgeländer</li></ul>                                                                                                                    |
| Hauseingang(sbereich)/Treppenhaus- und -flure: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hauseingangstür aus Metall Glaseinsatz und Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage</li><li>• Hauseingangsbereich (innen): Boden mit Terrazzobelag und Wände mit Putz und Anstrich</li><li>• Hintereingang: Metalltür mit Glaseinsatz</li></ul> |
| Dach:                                          | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Stahlbeton<br><br><u>Dachform:</u><br>Flachdach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Flachdacheindichtung                                                                                                                                                           |

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Aufzuganlage

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                                                                                                                                |
| Abwasserinstallation: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                                                                                                                  |
| Elektroinstallation:  | <ul style="list-style-type: none"><li>• nutzungsspezifische und moderne Ausstattung mit ausreichend Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen je Raum</li><li>• Steckdosen-, EDV-Konsolen und PC-Verkabelung</li><li>• Serverraum</li></ul>                 |
| Heizung/Warmwasser:   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fernwärme</li><li>• Flächenheizkörper</li></ul>                                                                                                                                                                    |
| Lüftung:              | <ul style="list-style-type: none"><li>• herkömmliche Fensterlüftung</li><li>• mechanische Lüftung für Flure, Nebenräume, Sanitärräume</li><li>• Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in Technikzentrale auf dem Dach</li><li>• tlw. Klimaanlage</li></ul> |

#### 4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss: Estrich</li><li>• schwimmender Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Stäbchenparkett, PVC, Fliesen, Teppich)</li><li>• Sanitärräume mit Fliesenbelag</li></ul>                                     |
| Wandbekleidungen:   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Putz mit Anstrich</li><li>• Sanitärräume tlw. gefliest ansonsten Putz mit Anstrich</li></ul>                                                                                                                         |
| Deckenbekleidungen: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss: Glattputz mit Anstrich</li><li>• Nutzungseinheiten: abgehängte Raster- und Lochrasterplatten</li></ul>                                                                                               |
| Fenster:            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Holzfenster mit Aluminiumverkleidung nach außen; Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschläge</li><li>• Raffstores im EG mit elektrischem Antrieb</li><li>• Lichtkuppeln mit elektrischem Öffnungsmechanismus</li></ul> |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türen:                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss: Stahlbrandschutztüren</li><li>• Innentüren: Eingangstüren aus Aluminium mit Glaseinsatz, Innentüren aus Holz und Holzwerkstoffen mit glatt abgesperrten Türblättern (Naturholzurnier und weiß beschichtet), Futter und Bekleidung, tlw. Oberlichter</li><li>• vereinzelt Glasschiebetüren für Praxisgebrauch</li></ul>          |
| sanitäre Installation: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz</li><li>• Sanitärräume mit weißen Sanitäröbekten (Waschbecken, Wand-WC mit Unterwandspülkasten) und Armaturen aus Chrom in durchschnittlichem Standard</li><li>• Waschbecken und Desinfektionsspender in den Praxisräumen</li></ul>                                                                    |
| Inventar:              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Ladeneinheit im Erdgeschoss rechts ist gemäß Pachtvertrag einschließlich des vorhandenen Inventars verpachtet. Die Inventar- und Ausstattungsgegenstände bleiben bei der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.</li><li>• Weiteres Inventar (Theken, Einbauschränke, Mobiliar) ist in der Wertermittlung nicht enthalten.</li></ul> |

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

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raumaufteilungen/<br>Grundrissgestaltung:                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• funktional</li><li>• nutzungsspezifisch</li><li>• flexible Raumgestaltung</li><li>• behindertengerechter Zugang</li></ul>                                                                                                                                                                                                             |
| Besonnung/Belichtung:                                                       | gute Belichtung durch herkömmliche Fensterbelichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beeinträchtigungen, Schäden,<br>Unterhaltungsbesonderheiten <sup>10</sup> : | <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Besonderheiten augenscheinlich erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich an einer Lichtkuppel im 3. OG sowie an Boden- und Wandbelägen</li><li>• vereinzelte Schäden und tlw. starke gebrauchsmäßige Abnutzungen am Stäbchenparkett in verschiedenen Geschossen</li></ul> |

<sup>10</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.

Zustand des Gebäudes:

Bis auf die vorgenannten Besonderheiten macht das Gebäude insgesamt einen gut unterhaltenen und gepflegten Eindruck.

#### **4.3 Außenanlagen**

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Stellplatzflächen (5 Außenstellplätze) befestigt mit Betonsteinpflaster
- Mülltonnenstellplatz

#### **4.4 Beurteilung des Gesamtobjekts**

Der Ausbau und die moderne und gehobene Ausstattung sind auf die Nutzung und Vermietung von Arztpraxen ausgerichtet. Die gebäudetechnische und energetische Ausstattung entspricht zeitgemäßen Standards. Die Gebäude- und Grundrisskonzeption ist flexibel gestaltet und ermöglicht Nutzungsalternativen für Büros und weitere Dienstleistungsbetriebe. Es handelt sich um eine Immobilie mit einem mittleren bis hohen Nutzungswert in zentraler Lage eines Nebenkerns. Die Drittverwendungsmöglichkeit wird als gut eingeschätzt.

## 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 Geschäftshaus bebaute Grundstück Alter Markt 4, 44866 Bochum zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 ermittelt.

| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung    | Flur | Flurstück | Fläche             |
|--------------|-------|----------|--------------|------|-----------|--------------------|
| Wattenscheid | 1098  | 19       | Wattenscheid | 5    | 687       | 481 m <sup>2</sup> |

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor<sup>11</sup>:

- 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) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) 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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

---

<sup>11</sup> § 7 ImmoWertV

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln<sup>12</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>13</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 definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

---

<sup>12</sup> § 14 (1) ImmoWertV

<sup>13</sup> § 14 (2) ImmoWertV



### 5.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **420 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                               |                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Bodenrichtwertnummer          | 833                                                       |
| Bodenrichtwert                | 420 €/m <sup>2</sup>                                      |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2024                                                |
| Bodenrichtwertkennung         | zonal                                                     |
| Entwicklungszustand           | baureifes Land                                            |
| Beitragszustand               | ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG |
| Nutzungsart                   | Kerngebiet                                                |
| Geschosszahl                  | III                                                       |
| Tiefe                         | 20 m                                                      |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | 07.08.2024         |
| Entwicklungszustand         | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung   | Gewerbe            |
| beitragsrechtlicher Zustand | frei               |
| Anzahl der Vollgeschosse    | 4                  |
| Grundstückstiefe            | ca. 30 m           |
| Grundstücksfläche           | 481 m <sup>2</sup> |

### 5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

|                                                                           |   |                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|--|
| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>   |   |                               |  |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>420,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

|                                                    |                     |                      |                  |  |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|--|
| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |  |
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |  |
| Stichtag                                           | 01.01.2024          | 07.08.2024           | × 1,00           |  |

|                                                                                            |             |             |        |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------|-------------------------|
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |             |             |        |                         |
| beitragsfreier Bodenrichtwert                                                              |             |             | =      | 420,00 €/m <sup>2</sup> |
| Lage                                                                                       | lagetypisch | lagetypisch | × 1,00 |                         |

|                                                       |                |                |   |                      |  |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---|----------------------|--|
| Entwicklungsstufe                                     | baureifes Land | baureifes Land | x | 1,00                 |  |
| Geschosszahl                                          | 3              | 4              | x | 1,08                 |  |
| Grundstückstiefe                                      | bis 20 m       | ca. 30 m       | x | 1,00                 |  |
| <b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert</b> |                |                |   | <b>= 453,60 €/m²</b> |  |

|                                                       |  |  |  |                                                         |  |
|-------------------------------------------------------|--|--|--|---------------------------------------------------------|--|
| <b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>                  |  |  |  |                                                         |  |
| <b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert</b> |  |  |  | <b>= 453,60 €/m²</b>                                    |  |
| Fläche                                                |  |  |  | x 481 m²                                                |  |
| <b>Bodenwert</b>                                      |  |  |  | <b>= 218.181,60 €</b><br><b><u>rd. 218.000,00 €</u></b> |  |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.08.2024 insgesamt **rd. 218.000 €**.

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Ertragswertberechnung

| Gebäude-<br>bezeichnung | Mieteinheit<br><br>Nutzung/Lage                                                                                                                                 | Fläche<br><br>(m²) | Anzahl<br><br>(Stck.) | tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete <sup>14</sup> |                  |                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                         |                                                                                                                                                                 |                    |                       | (€/m²) bzw.<br>(€/Stck.)                             | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Geschäftshaus           | Laden EG vorne <sup>15</sup>                                                                                                                                    | 59,60              |                       | Ø 9,53 <sup>17</sup>                                 | 567,80           | 6.813,60        |
|                         | einschl. Nebenfläche<br>im UG rd. 45,60 m²                                                                                                                      |                    |                       |                                                      |                  |                 |
|                         | festvereinbarte Miet-<br>fläche <sup>16</sup> (bezogen<br>auf das Keller- und<br>Erdgeschoss sowie<br>die Nutzungseinhei-<br>ten im 1. bis 3. Ober-<br>geschoss | 1.134,23           |                       | Ø 16,01                                              | 18.160,84        | 217.927,68      |
|                         | Kfz.-Stellplätze                                                                                                                                                |                    | 5,00                  | 100,00                                               | 500,00           | 6.000,00        |
| Summe                   |                                                                                                                                                                 | 1.193,83           | 5,00                  |                                                      | 19.228,64        | 230.741,28      |

<sup>14</sup> Im Hinblick auf das außerordentliche Kündigungsrecht des Erstehers im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 57a ZVG und der nicht als werthaltig einzuschätzenden Mietforderungen erfolgen die Angaben zu den getroffenen Mietvereinbarungen nachrichtlich.

<sup>15</sup> Nettokaltmiete für den Laden ohne Pacht für das Inventar und ohne Mehrwertsteuer

<sup>16</sup> Die im Generalmietvertrag vereinbarte Mietfläche weicht von der anrechenbaren Nutzfläche ab. Für die Wertermittlung wird die ermittelte Nutzfläche zugrunde gelegt.

<sup>17</sup> bezogen auf die gesamte Mietfläche

| Gebäude-<br>bezeichnung | Mieteinheit<br><br>Nutzung/Lage                                   | Fläche<br><br>(m²) | Anzahl<br><br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------------|
|                         |                                                                   |                    |                       | (€/m²) bzw.<br>(€/Stck.)              | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€)       |
| Geschäftshaus           | Laden EG vorne inkl.<br>Nebenfläche im UG<br>rd. 45,80 m²         | 59,60<br>(45,80)   |                       | 15,00<br>5,00                         | 894,00<br>229,00 | 10.728,00<br>2.748,00 |
|                         | Schulungsraum EG links<br>inkl. Nebenfläche im UG<br>rd. 12,20 m² | 56,60<br>(12,20)   |                       | 15,00<br>5,00                         | 849,00<br>61,00  | 10.188,00<br>732,00   |
|                         | Praxisträume EG hinten                                            | 106,60             |                       | 11,00                                 | 1.172,60         | 14.071,20             |
|                         | Praxisträume 1. OG                                                | 256,00             |                       | 11,00                                 | 2.816,00         | 33.792,00             |
|                         | Praxisträume 2. OG                                                | 258,50             |                       | 11,00                                 | 2.843,50         | 34.122,00             |
|                         | Praxisträume 3. OG                                                | 255,70             |                       | 11,00                                 | 2.812,70         | 33.752,40             |
|                         | Kfz.-Stellplätze                                                  |                    | 5,00                  | 35,00                                 | 175,00           | 2.100,00              |
|                         | Summe                                                             | 1.051,00           | 5,00                  |                                       | 11.852,80        | 142.233,60            |

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

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **142.233,60 €**

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

– **25.450,27 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **116.783,33 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**5 % von 218.000 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **10.900,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **105.883,33 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **5 %** Liegenschaftszinssatz  
und RND = **41** Jahren Restnutzungsdauer

× **17,294**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **1.831.146,30 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **218.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert**

= **2.049.146,30 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

+ **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

= **2.049.146,30 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

– **30.000,00 €**

**Ertragswert**

= **2.019.146,30 €**

rd. **2.020.000,00 €**

## 5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Nutzflächen

Die Nutzflächenberechnung basiert auf Grundlage der vorliegenden Pläne und Flächenberechnungen. Die Ergebnisse wurden mit aufgerundeten Werten für die Wertermittlung herangezogen. Die Nutzflächenangaben 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 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Für Laden- und Gewerbemieten liegt für das Stadtgebiet Bochum kein Mietspiegel vor. Sind für den regionalen Markt keine Erhebungen, Mietspiegel, Vergleichsdaten u. ä. vorhanden, können entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung auch Mietspiegel aus benachbarten, bedingt vergleichbaren Gemeinden herangezogen werden, da die Mieten für derartige Objekte regional nur in geringem Umfang abweichen.

Die ImmoPro.meo der Grundstücksbörse Ruhr e. V. hat im Gewerbemietspiegel 2024 für die Städte Essen, Mülheim und Oberhausen für Ladenlokale keine Ladenmieten veröffentlicht, da der derzeitige Mietmarkt für Ladenlokale durch folgende Merkmale geprägt ist<sup>18</sup>:

- subventionierte Mieten
- verändertem Flächenbedarf
- veränderten Nutzungskonzepten
- veränderten Vertragslaufzeiten
- Übergangsanmietungen
- Leerständen

*„Diese veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass sich in den Geschäftslagen keine belastbaren Mietspannen angeben lassen.“*

Im Gewerbemietspiegel 2023 für die Städte Essen, Mülheim und Oberhausen, ImmoPro.meo, Grundstücksbörse Ruhr e.V. sind folgende Mietansätze veröffentlicht:

|                                       | Essen           | Mülheim         | Oberhausen      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1-A – Lage (50 – 100 m <sup>2</sup> ) | 35,00 – 60,00 € | 15,00 – 20,00 € | 12,00 – 20,00 € |
| B Lage (50 – 100 m <sup>2</sup> )     | 5,00 – 10,00 €  | 7,00 – 12,00 €  | 6,00 – 15,00 €  |

Die Mieten für Ladenlokale beziehen sich auf normal geschnittene Geschäftsräume im Erdgeschoss. Neben- und Lagerräume sind dabei nicht erfasst.

<sup>18</sup> Gewerbemietspiegel 2024 für Essen, ImmoPro.meo Grundstücksbörse Ruhr e.V.

Im IVD - Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen – Stand: 1. Quartal 2024 sind für den Standort Bochum in Abhängigkeit der Geschäftslage Ladenmieten als Orientierungswerte veröffentlicht; es handelt sich hierbei um Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, klassifiziert nach Lage und Ladengröße (Läden zu ebener Erde) ohne Berücksichtigung der Ausstattung. Die Charakterisierung nach 1a und 1b – Lage erfolgt nach den gängigen Beurteilungskriterien. Als Nebenkerne werden Einkaufsstraßen in eingemeindeten Vororten oder Stadtteilen bezeichnet. Für das Stadtgebiet von Bochum wurden folgende Nettokaltmieten für Neuvermietungen von Ladenflächen angegeben:

| Ladengröße ca. 60 m <sup>2</sup> | Klassifizierung |
|----------------------------------|-----------------|
| Geschäfte 1 b - Lage             | 25,00 €         |
| 1a - Nebenkernlage               | 25,00 €         |

Hinsichtlich der Standortmerkmale ist die Lage des Bewertungsobjekts als Nebenkernlage einzustufen. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung der Wattenscheider Innenstadt, die geprägt ist durch zunehmende Geschäftsleerstände, sinkende Passantenfrequenz und geringe Aufenthaltsqualität, und der allgemein veränderten Rahmenbedingungen auf dem Mietmarkt für Ladenlokale, wird der Mietansatz von 15,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. für marktüblich angenommen.

Praxisflächen werden in den einschlägigen Veröffentlichungen zu Gewerbemietpreisspiegeln nicht als gesonderte Kategorie aufgeführt. Näherungsweise werden die vorhandenen Preisübersichten für Büroflächen herangezogen.

Für Büroflächen im Stadtgebiet Bochum weist der IVD - Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen – Stand: 1. Quartal 2024 folgende Mieten differenziert nach Nutzwert aus:

| Büroräume          | Mieten pro m <sup>2</sup> - Nfl. |
|--------------------|----------------------------------|
| einfacher Nutzwert | 7,50 €                           |
| mittlerer Nutzwert | 10,50 €                          |
| guter Nutzwert     | 14,00 €                          |

Im Büromarktbericht Ruhrgebiet 2024 der Cubion Real Estate sind für den Standort Bochum basierend auf Marktdaten aus dem Jahr 2023 veröffentlicht:

| Büroräume                                    | 2023                   |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Spitzenmieten (realisiert)                   | 19,60 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnittsmieten gewichtet ohne Neubauten | 11,42 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnittsmieten gewichtet mit Neubauten  | 12,89 €/m <sup>2</sup> |

Eine Differenzierung der Büromieten erfolgt nach relevanten Bochumer Büromarktzonen wie Citykernlage, Universitätsstraße, Technologie-Quartier, Büropark Springorum nach Nutzwert in folgenden Spannen:

| Nutzwert hoch                    | Nutzwert mittel                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 12,00 € – 14,00 €/m <sup>2</sup> | 8,00 € - 11,50 €/m <sup>2</sup> |
| 11,50 € – 12,50 €/m <sup>2</sup> | 8,50 € - 10,50 €/m <sup>2</sup> |

Unter Berücksichtigung des zentralen Standorts, der Marktsituation und des mittleren bis guten Nutzungswerts der Büro- und Praxisflächen wird ein Mietansatz von 11,00 €/m<sup>2</sup> für marktüblich angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Für die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt, die auch zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen wurden. Folgende Werte sind dort genannt:

- Verwaltungskosten für alle gewerblichen Objekte 3 % des Jahresrohertrags,
- Instandhaltungskosten 30 % für gewerbliche Nutzung (Lager-, Logistik- und Hallengebäude) und 50 % für gewerbliche Nutzung (SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Immobilien), 100 % für gewerbliche Nutzung (Büros, Praxen und dergl.) jeweils vom Vohundertsatz für Wohnnutzung
- Mietausfallwagnis 4 % des Jahresrohertrags

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]                                                         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | 3 % v. 142.233,60 €               | ----                                  | Gewerblich = 4.267,01 €<br>5 Kfz.-Stpl. x 46,00 € = 230,00 €                          |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 13,80 €                               | 13,80 € x 1.051 m <sup>2</sup> = 14.503,80 €<br>4,14 € x 58 m <sup>2</sup> = 240,12 € |
| Mietausfallwagnis     | 4 % v. 142.233,60 €               | ----                                  | 5 Kfz.-Stpl. x 104,00 € = 520,00 €<br>Gewerblich = 5.689,34 €                         |
| Summe                 |                                   |                                       | 25.450,27 €<br>(ca. 17,89 % des Rohertrags)                                           |

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz<sup>19</sup> nach § 21 (2) ImmoWertV ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt und angesetzt.

Für Büro- und Handelsobjekte wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum Liegenschaftszinssätze basierend auf folgenden Ausgangsdaten abgeleitet:

<sup>19</sup> Kapitalisierungszinssatz, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 12 des BauGB

| Büro und Handel | Liegenschaftszinssatz | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Ø Nutzungsfläche | Ø Kaufpreis      | Ø Miete          | Ø BWK | Ø Restnutzungsdauer |
|-----------------|-----------------------|------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-------|---------------------|
|                 | Ø                     | n                | n                         | m <sup>2</sup>   | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | %     | Jahre               |
|                 | 4,2 %                 | 28               | 3                         | 2.688            | 1.634            | 9,17             | 18,4  | 25                  |
|                 | (3,3 – 5,1)           |                  |                           |                  |                  |                  |       |                     |
| s               | 2,4                   |                  |                           | 4.066            | 1.024            | 4,77             | 4,4   | 12                  |

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird für das Gewerbeobjekt unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Nutzungsmöglichkeiten, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Teilmarkt für Gewerbeimmobilien mit 5 % angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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. Unter Berücksichtigung des Umbaus und der Errichtung im Jahr 2005 wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV mit 41 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).

Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt<sup>20</sup>:

<sup>20</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.



|                                                                                |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                | Wertbeeinflussung insg. |
| Abschlag für die Beseitigung von Unterhaltungsbesonderheiten<br>(vgl. 4.2.5.1) | - 30.000,00 €           |

### Vergleichswert

Im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum wurde aus Kaufpreisauswertungen für Büro- und Handelsobjekte der vergangenen drei Jahre ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.634 €/m<sup>2</sup> -Nfl. ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wurde ein Wert von Ø 1.922 €/m<sup>2</sup> -Nfl. und ein Rohertragsfaktor von 14,20 ermittelt.

### 5.6 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück Alter Markt 4, 44866 Bochum

| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung    | Flur | Flurstück | Fläche             |
|--------------|-------|----------|--------------|------|-----------|--------------------|
| Wattenscheid | 1098  | 19       | Wattenscheid | 5    | 687       | 481 m <sup>2</sup> |

wird zum Wertermittlungstichtag 07.08.2024 mit rd.

**2.020.000 €**

**in Worten: zwei Millionen zwanzigtausend Euro**

geschätzt.

#### Hinweise zum Urheberschutz 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**



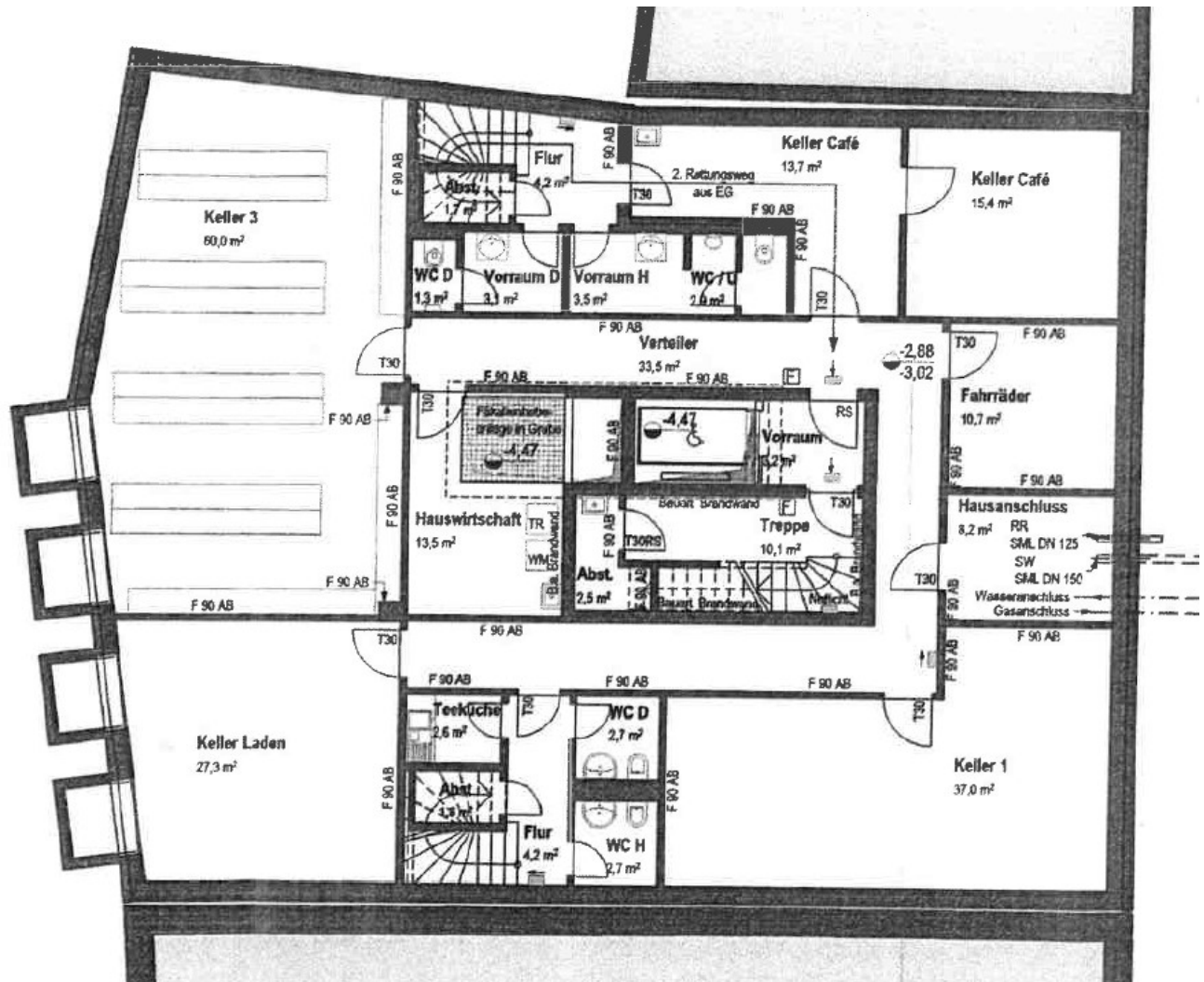
**Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich**



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



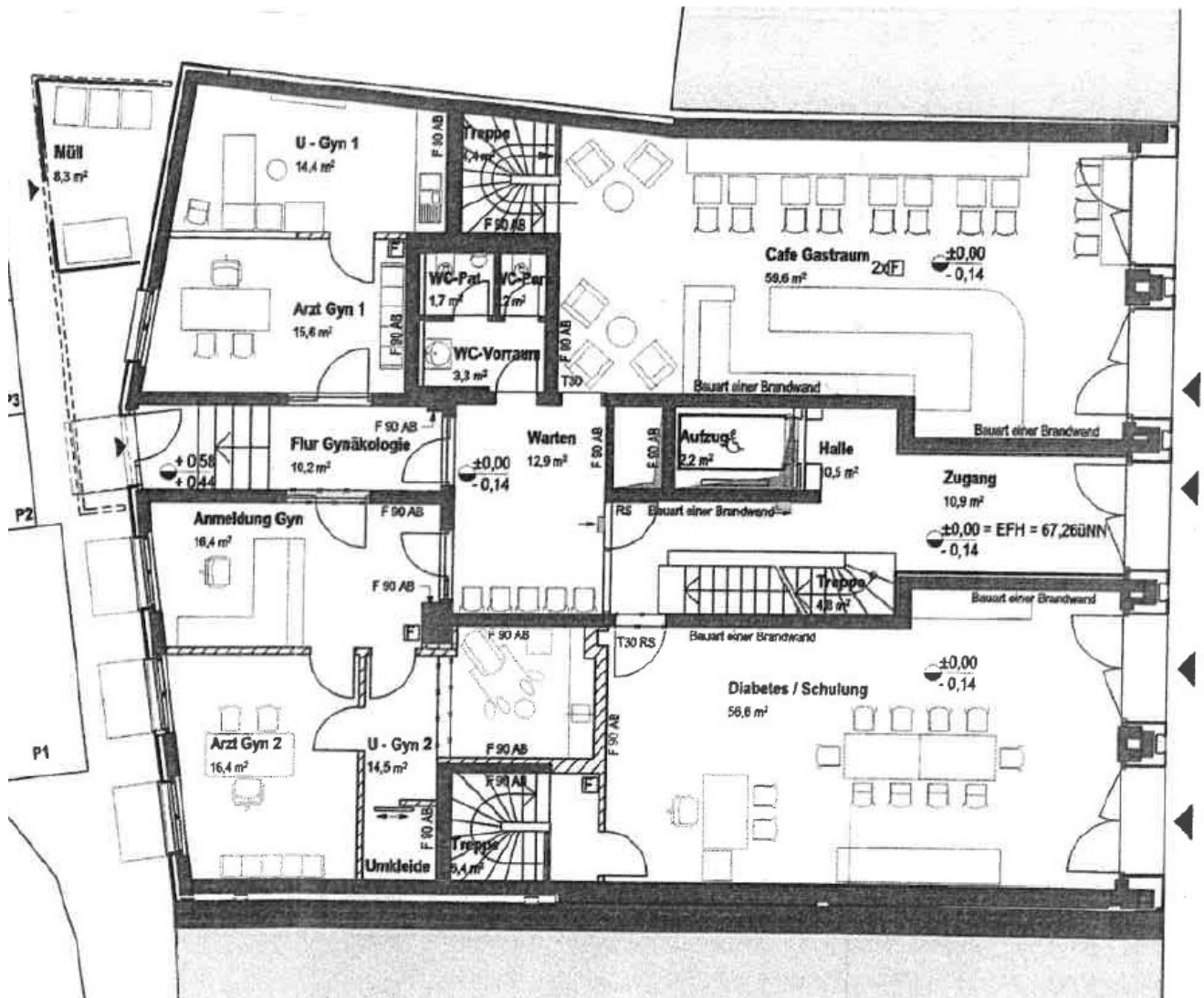
### Grundriss Kellergeschoss



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.

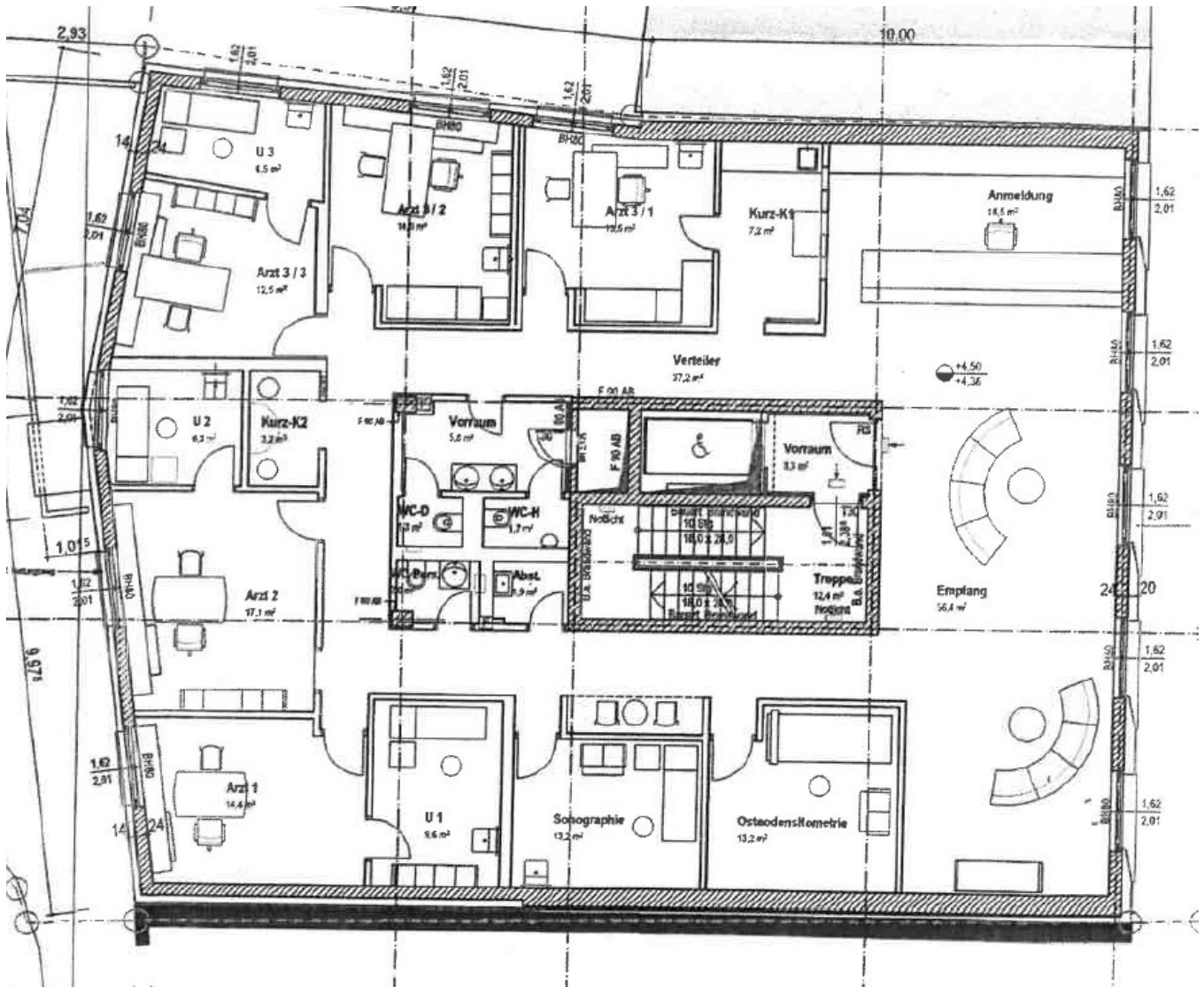


### Grundriss Erdgeschoss



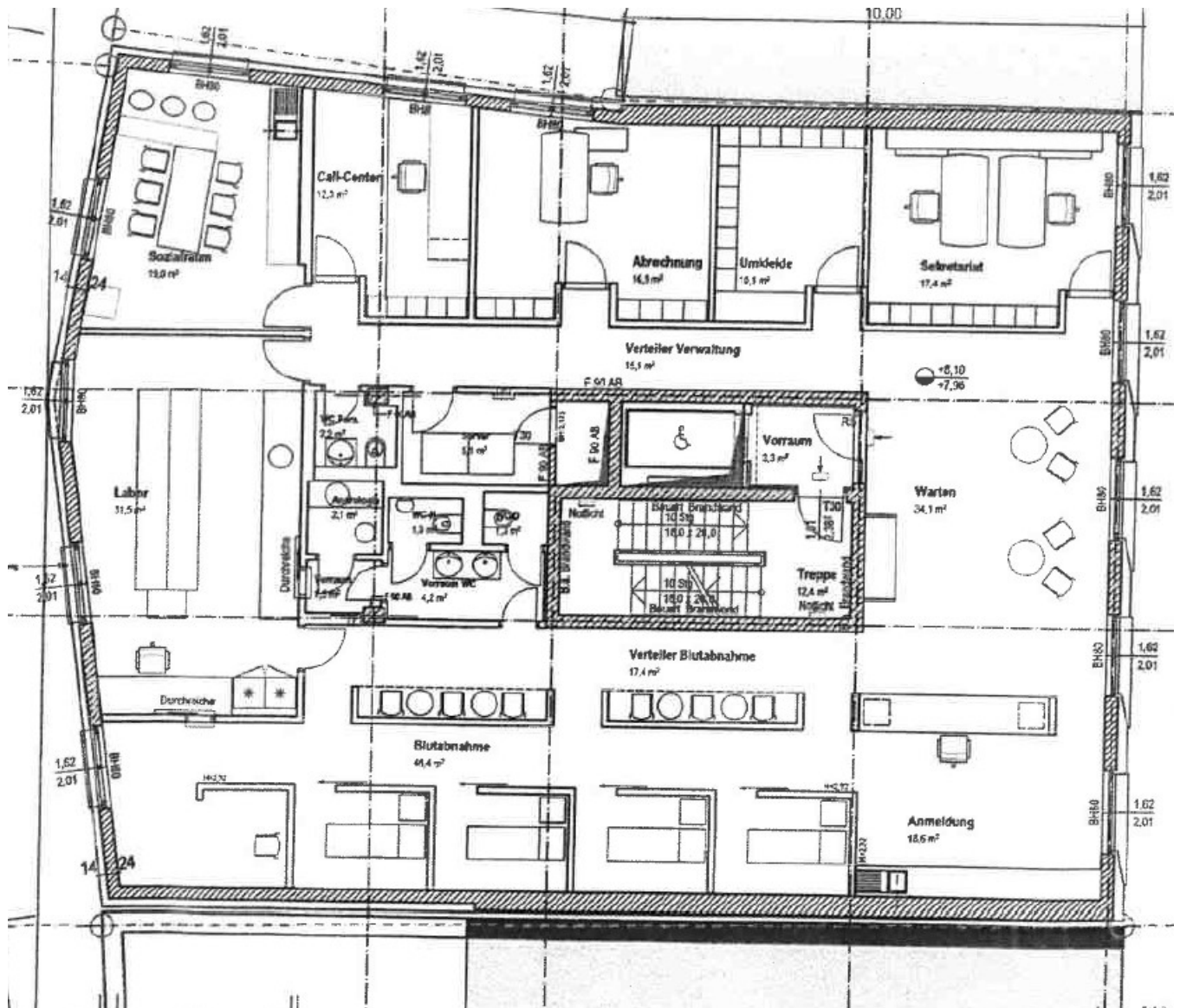
Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

## Grundriss 1. 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.

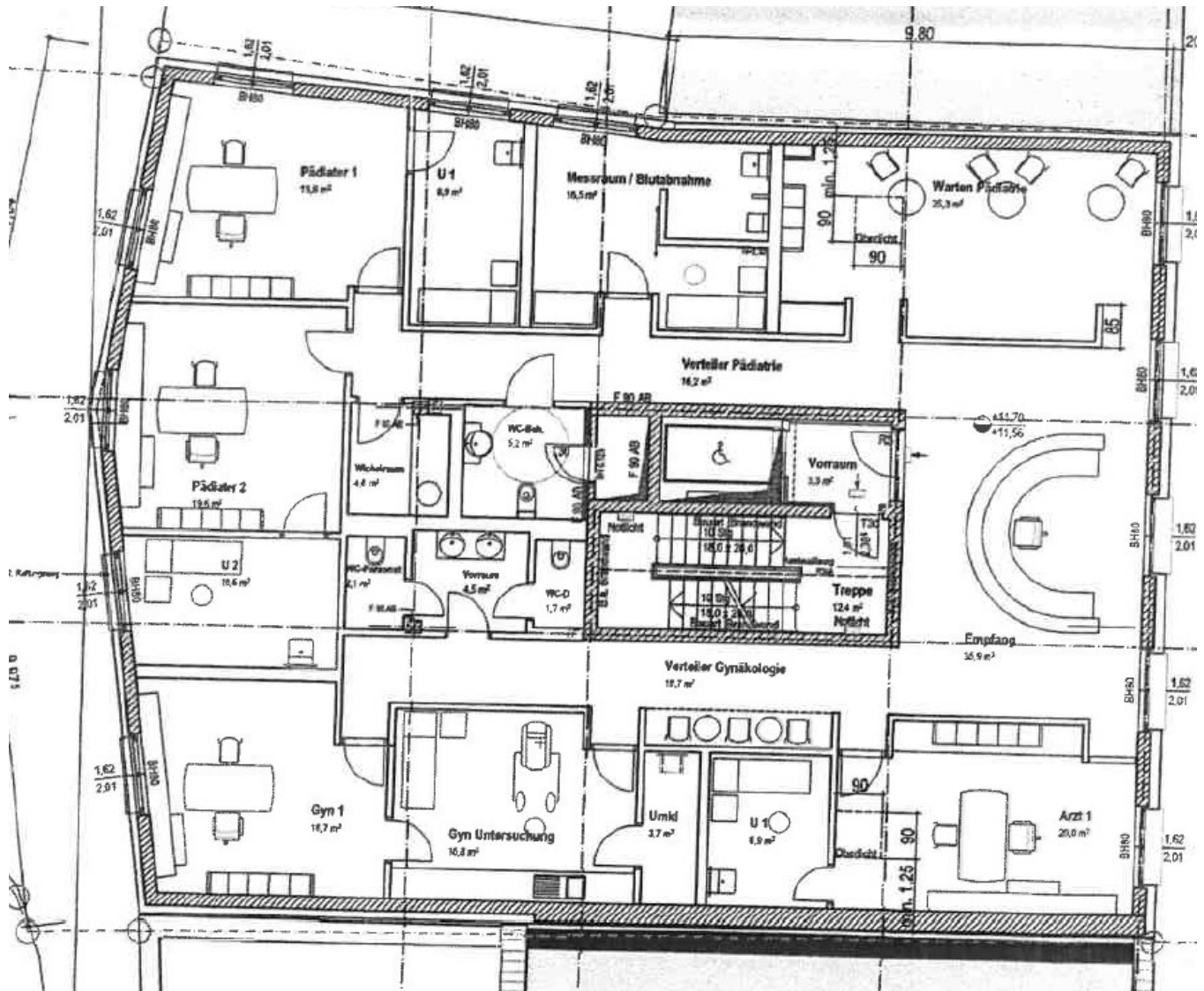
## Grundriss 2. Obergeschoss



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.

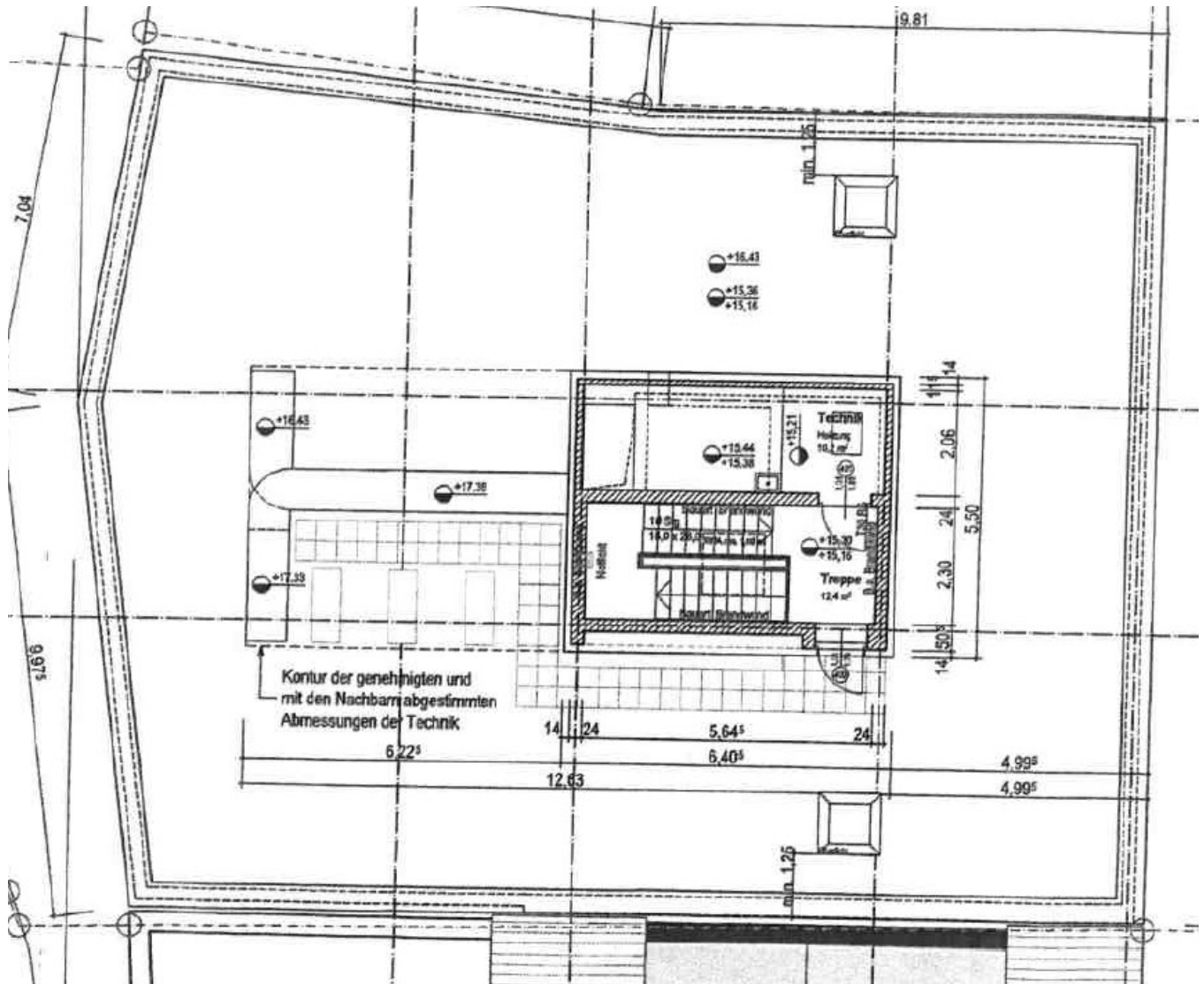


### Grundriss 3. Obergeschoss



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 Dach



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 beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Bau-  
lichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaß-  
nahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.