

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: 28.05.2024
Az.: 48b K 034/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

**67/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf den im
Grundbuch von Hofstede, Blatt 0580 unter lfd. Nr. 204 des
Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hofstede	15	845

**Dorstener Straße 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335, 44809 Bochum,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14
bezeichneten Wohnung im Untergeschoss des Hauses Dorstener Straße 333,
in Abteilung II unter Nr. 13 auf die Dauer von 99 Jahren
seit dem Tage der Eintragung (17. Juli 1973)**

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hofstede	1036	1



Bewertung nach äußerem Anschein

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts Nr. 14**
wurde zum Stichtag 02.05.2024 ermittelt mit rd.

63.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Dorstener Straße 333	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten im Haus Dorstener Straße 333 (gem. Aufteilungsplan)	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Zustand des Gebäudes.....	19
4.3	Garagen.....	19
4.4	Außenanlagen	19
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14.....	20
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
4.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	20
4.5.2.1	Wohnung	20
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.2	Erbbaurecht und Erbbauzins.....	25
5.3	Grundstücksdaten	25
5.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungserbbaurechts am Gesamterbbaurecht.....	25
5.5	Bodenwertermittlung	26
5.5.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	26
5.5.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	26

5.5.3	Bodenwertermittlung des unbelasteten Gesamtgrundstücks	26
5.5.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungserbbaurecht	27
5.5.5	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht.....	28
5.5.6	Bodennutzungswert des Erbbaurechts nach dem ZVG	28
5.5.7	Ermittlung des anteiligen Bodennutzungswerts des Wohnungserbbaurechts.....	28
5.6	Ertragswertermittlung.....	29
5.6.1	Ertragswertberechnung	29
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
5.7	Vergleichswertermittlung	31
5.7.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Durchschnittswerten	31
5.7.2	Beschreibung des zu bewertenden Wohnungserbbaurechts Nr. 14.....	31
5.7.3	Vergleichswertberechnung für das zu bewertende Wohnungserbbaurecht	32
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
5.8.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	33
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
5.8.3	Verkehrswert.....	34

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	67/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Hofstede, Blatt 0580, unter lfd. Nr. 204 des Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücks, Gemarkung Hofstede, Flur 15, Flurstück 845, Dorstener Straße 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335, 44809 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Untergeschoss im Haus Dorstener Straße 333	
Wertermittlungstichtag	02.05.2024	
Ortstermin	02.05.2024	
Wohnungserbbaugrundbuch	Hofstede, Blatt 1036	
Katasterangaben	Gemarkung Hofstede Flur 15, Flurstück 845	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus	
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungserbbaurecht	
Baujahr des Wohnhauses (gemäß Schlussabnahmeschein)	1975	
Anzahl der Nutzungseinheiten (gem. Teilungserklärung)	95 Wohnungen, 47 Garagen	
anrechenbare Wohnfläche des Wohnungserbbaurechts	rd. 51 m ²	
Grundstücksfläche gesamt	10.750 m ²	
Dauer des Erbbaurechts vom Tage der Eintragung	99 Jahre	
Restlaufzeit des Erbbaurechts	48 Jahre	
anteiliger tatsächlicher Erbbauzins (jährlich)	426,83 €	
ermittelter Ertragswert	63.100 €	
ermittelter Vergleichswert	62.800 €	
unbelasteter Verkehrswert: Wohnungserbbaurecht Nr. 14	63.000 €	
Wert pro m ² -Wfl.	1.235,00 €	

Der **Verkehrswert** des erbbauzinsfreien **Wohnungserbbaurechts Nr. 14**
Dorstener Straße 333, 44809 Bochum

wurde zum Stichtag 02.05.2024 ermittelt mit rd.

63.000 €

in Worten: dreiundsechzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungserbbaurecht im Mehrfamilienwohnhaus Dorstener Straße 333 (9 Wohnungen im Gebäude)
	Die Wohnanlage besteht aus 8 Mehrfamilienwohn- häusern mit insgesamt 95 Wohneinheiten, 47 Gara- gen und 50 Stellplätzen (gemäß Teilungserklärung).
Objektadresse:	Dorstener Straße 321, 323, 325, 327, 329, 331, <u>333</u> , 335 44809 Bochum
Grundbuchangaben:	• Amtsgericht Bochum • Wohnungserbbaugrundbuch von Hofstede • Blatt 1036 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 67/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetra- gen auf den im Grundbuch von Hofstede, Blatt 0580 unter lfd. Nr. 204 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks Gemarkung Hofste- de, Flur 15, Flurstück 845, Gebäude- und Freiflä- che, Wohnen, Dorstener Straße 321, 323, 325, 327, 329, 331, <u>333</u>, 335, 10.750 m² groß, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Unterge- schoss des Hauses Dorstener Straße 333

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 12.03.2024 (Datum des Gerichtsbeschlusses)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungs- verfahren i. S. d. § 74 a ZVG
Wertermittlungstichtag:	02.05.2024
Datum der Ortsbesichtigung:	02.05.2024

Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige nebst Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2024 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte eingeholt und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 25.03.2024 • Grundrisse, Ansichten, Schnitte aus der städtischen Bauakte • Auszüge der Teilungserklärung vom 14.01.1974 • Kopie des Erbbaurechtsvertrags vom 18.04.1973, UR.-NR. 131, Doktor der Rechte Max Diekamp, Bochum • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 27.03.2024 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen vom 26.03.2024 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Bochum vom 02.04.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 25.03.2024 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW vom 27.03.2024 • behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum und örtlicher Mietspiegel (gültig vom 01.04.2023 - 31.03.2025) • Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises, gültig bis 08.10.2018 • Kopie der Jahresabrechnung 2022 vom 09.11.2023 • Kopie des Wirtschaftsplans 2024 vom 06.05.2024 • Beschlussammlungen/Protokoll der Eigentümergemeinschaft vom 29.11.2023

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV keine Anwendung. Der Verkehrswert ist lastenfrei d. h. ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert) zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungserbbaurecht¹. Ein Erbbaurecht ist das Recht auf einem (fremden) Grundstück ein Bauwerk zu haben². Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist das Erbbaugrundstück. Die Bestellung des Erbbaurechts ist als rechtliche Belastung in Abt. II des Erbbaugrundstücks eingetragen. Gleichzeitig wird für das Erbbaurecht ein besonderes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt. Das Erbbaurecht kann als grundstücksgleiches Recht belastet werden. Im vorliegenden Fall wurde an dem mit einer Wohnungsanlage bebaute Erbbaurecht Sondereigentum begründet. In diesem Fall spricht man von einem Wohnungserbbaurecht. Für die Zwecke der Zwangsversteigerung ist das Grundstück bzw. grundstücksgleiche Recht immer im unbelasteten Zustand zu bewerten. D.h. der „Grundstückswert“ i. S. d. § 74a Abs. 5 ZVG ist für das Zwangsversteigerungsverfahren als Verkehrswert für das erbbauzinsfreie Erbbaurecht, d. h. ohne Berücksichtigung der eingetragenen Erbbauzinsrealast zu ermitteln. Die Wertermittlung bezieht sich auf das erbbauzinsfreie Wohnungserbbaurecht.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 22.04.2024 über den Ortstermin am 02.05.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligte anwesend. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungserbbaurechts war nicht möglich. Mieter wurden nicht angetroffen. Nach äußerem Anschein macht das zu bewertende Wohnungserbbaurecht einen unbewohnten Eindruck.

Für das Risiko eines abweichenden Zustands von einer normalen Unterhaltung wird ein Sicherheitsabschlag von dem ermittelten Wert des Wohnungserbbaurechts vorgenommen.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und den Feststellungen im Ortstermin.

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

¹ Begriffsbestimmung: Wohnungserbbaurecht ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miterbbaurechtsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Vgl. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG), Teil 1. Wohnungseigentum, 4. Abschnitt, § 30 (1) WEG - Wohnungserbbaurecht

² vgl. § 1 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 373.280 Einwohner³
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhr-
- Stadtbezirk Wattenscheid, ca. 72.811
- Stadtteil Westenfeld, ca. 10.497 Einwohner

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sechs Hochschulen mit insgesamt über 50.000 Studierenden.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,7 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,5 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier⁴.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

³ Stand: 03/2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 04/2024

⁵ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgrößere Städte/Entfernungen⁷:

Dortmundca. 22 km

Essen.....ca. 15 km

Gelsenkirchenca. 12 km

Herne.....ca. 6 km

nächste Flughäfen:

Dortmundca. 31 km

Düsseldorfca. 41 km

Bundesstraßen:

226, 235

Autobahnzufahrt:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Hamme,
ca. 0,4 km entfernt

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 4 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlich gelegenen Ortsteil Bochum-Hofstede im Stadtbezirk Bochum-Mitte, ca. 3,5 km vom Bochumer Zentrum entfernt. Die Wohnanlage befindet sich unmittelbar an der Dorstener Straße (B 226) im Straßenabschnitt nördlich der A 40. Nahversorgungsmöglichkeiten (Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgungsmöglichkeiten) sind im Bereich der Dorstener Straße und dem nahe gelegenen Einkaufszentrum „Hannibal“, Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindergärten, Schulen) sind im Ortsteil Hofstede und Hamme vorhanden. Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestelle) sind im Bereich der Dorstener Straße in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die nähere Umgebungslage ist durch eine aufgelockerte Bauweise mit Grünflächen zwischen den Häusern geprägt.

Es handelt sich um eine innerstädtisch einfache Wohnlage⁸.

⁷ bis Zentrum

⁸ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

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

- wohnbauliche und gemischte Nutzungen
- Überwiegend mehrgeschossige Bauweise
- Einkaufszentrum „Hannibal“
- Hallenfreibad „Hofstede“
- Bezirkssportanlage Nordwest

Beeinträchtigungen:

bis auf innerstädtische Verkehrsimmissionen durch Straßenverkehr waren keine Beeinträchtigungen feststellbar

Topografie:

von der Straßenseite abfallendes, eingeebnetes Grundstück

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 101 m
- mittlere Tiefe: ca. 99 m

Grundstücksgröße: 10.750 m²

Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- klassifizierte Bundesstraße (226)

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- vierspurig ausgebaut
- Straßenbahnschienen im Mittelstreifen
- Fahrbahn aus Bitumen
- beidseitig befestigte Gehwege
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- keine Grenzbebauung
- eingefriedet durch Anpflanzungen, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungserbbaugrundbuchs von Hofstede, Blatt 1036 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden.

Lfd. Nr. 1 - lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:
Ein Erbbauzins von 3,50 DM (drei 50/100 Deutsche Mark) jährlich je Quadratmeter Grundstücksfläche für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Hofstede, Blatt 0580 unter Nr. 204 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. April 1973 eingetragen am 17. Juli 1973.

Lfd. Nr. 2 - lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:
Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Hofstede Blatt 0580 unter lfd. Nr. 204 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. April 1973 eingetragen am 17. Juli 1973.

Sind bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 1015 hierher und bezüglich des Rechts Abt. II Nr. 1 zur Mithaft in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher, Hofstede Blätter 1023 – 1215 übertragen.

Lfd. Nr. 6 - lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks:
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 06.02.2024

Angaben zum Erbbaurechtsvertrag:

Beginn des Erbbaurechts: 17.07.1973
(Datum der Eintragung)

Ablauf des Erbbaurechts: 16.07.2072

Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Restlaufzeit zum Stichtag: rd. 48 Jahre

vereinbarter Erbbauzins:

Gemäß Eintragung vom 17.07.1973 und Bewilligung vom 18.04.1973 vereinbarter Erbbauzins 3,50 DM jährlich je m²-Grundstücksfläche (Zahlweise: halbjährlich vorschüssig)

derzeit gezahlter Erbbauzins (anteilig für das Bewertungsobjekt): 426,83 €/Jahr (zahlbar: halbjährlich vorschüssig); die letzte Erbbauzinsanpassung erfolgt vor 2023 (genaue Anpassungszeitpunkt nicht bekannt)

vereinbarter Anpassungsmaßstab für den Erbbauzins:

Veränderung des Lebenshaltungskostenindex (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen des allein verdienenden Haushaltvorstandes) um mehr als 10 Punkte nach oben und unten seit dem 01.01.1973 bzw. der letzten vorangegangenen Anpassung des Erbbauzinses.

Die im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Vereinbarungen entsprechen den üblichen vertraglichen Regelungen, sodass sich hieraus keine Besonderheiten ergeben, die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht der gesetzlichen Wohnungsbindung.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlas-

tenkataster der Stadt Bochum verzeichnet.

„Im Bereich des Grundstücks ist jedoch ein Baufeld aus dem Jahr 1974 verzeichnet. Zusätzlich sind in der Luftbildauswertung der Stadt Bochum im Bereich des Grundstücks zwei mit unbekannten Materialien verfüllte Bombentrichter eingetragen.

Kenntnisse über die auf dem Grundstück lagernden Böden liegen der Unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht vor. Mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen sind nicht auszuschließen.

In der aktuellen Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung (u.a. ehem. Wembers Hof aus dem Jahr 1886) zu erkennen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Grundstück vorhanden sind.“

Diese Hinweise sind ggf. im Falle der Neubebauung zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, vom 27.03.2024 liegt das angefragte Grundstück über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Constantin I“ und über dem auf Steinkohle und Eisenstein „ver. Hannibal 3“ und über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Constantin“.

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

„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er 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 Wer-

termittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Weitere Hinweise sind zu beachten.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das betreffende Grundstück besteht kein Eintrag in der Denkmalliste der Stadt Bochum.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Für die betreffende Wohnanlage sind in der städtischen Bauakte folgende Sachverhalte dokumentiert:

28.12.1973 – 1. Teilbaugenehmigung für Ausschachtungsarbeiten für die zu errichtenden Mehrfamilienwohnhäuser

08.01.1974 – Baugenehmigung für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern

10.02.1975 – Rohbauabnahme für den Neubau von 3 Wohnblocks mit 95 Wohnungen

25.06.1975/09.09.1975/25.11.1975 – Schlussabnahmeschein für die Fertigstellung von 3 Wohnblocks mit 95 Wohnungen

02.12.1974 – Baugenehmigung zum Einbau einer Gaszentralheizungsanlage

10.09.1975 – Schlussabnahmeschein zur Fertigstellung der Heizungsanlage

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden von der baurechtlichen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁹.

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 Erbbaugrundstück ist mit einer Wohnanlage bestehend aus acht Mehrfamilienwohnhäusern und einem Garagenhof bebaut. Die Häuser verfügen über befestigte Zuwegungen und Stellplatzflächen vor den Hauseingängen. Der rückwärtige Grundstücksbereich besteht aus befestigten Hof- und Zuwegungsflächen, Grün- und Spielplatzflächen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Untergeschoss des Hauses Dorstener Straße 333. Das zu bewertende Wohnungserbbaurecht war nicht zugänglich. Nach äußerem Anschein steht das Bewertungsobjekt leer.

⁹ Gemäß Auskunft aus der Straßendatenbank der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Bochum. Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen 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.

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

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61 a Landeswassergesetz NW sowie der Energieeinsparungsverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde keine Innenbesichtigung der Wohnung vorgenommen.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Dorstener Straße 333

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil einer Mehrfamilienwohnanlage bestehend aus acht Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 95 Wohneinheiten. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Für die nicht besichtigten Wohnhäuser Dorstener Straße 321, 323, 325, 327, 329, 331, 335 wird ein gleicher Ausbau- und Ausstattungszustand unterstellt wie für das besichtigte Gebäude. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Ge-

werke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten • viergeschossig • Zweispänner • unterkellert • Flachdach
Baujahr:	1975 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Außenansicht:	Kratzputzfassade mit Anstrich und Dämmung
Energieeffizienz ¹⁰ :	Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 08.10.2018 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 07.10.2028 vor. Der Energieverbrauchskennwert ist mit 87,7 kWh (m ² a) angegeben.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Haus Dorstener Straße 333 (gem. Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Abstellräume, die dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet sind (gemäß Plan bezeichnet mit Nr. 14 - 21), Gemeinschaftskeller (bezeichnet als Fahrradkeller, Hausanschlussraum, Waschkeller und Trockenkeller) Wohnung bestehend aus 2 Räumen, Küche, Diele, Bad/WC, Abstellraum, Loggia (im Plan bezeichnet mit Nr. 14)

Erd- und Obergeschosse (1. und 3. OG):

je 2 Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 15 - 22)

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Stampfbeton
Keller:	Mauerwerk

¹⁰ 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.

Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> • Stahlbeton mit Kunststeinbelag • Eisengeländer • Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich)/Treppenraum:	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil mit Briefkasten- und Klingelanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbeton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dachhaut:</u> • Bitumenschweißbahn • innenliegende Entwässerung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

(gem. Baubeschreibung)

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungsspezifische Ausstattung (Steckdosen, Lichtauslässe) in durchschnittlichem Standard, Antennenanlage, Kabelanschluss, Gegensprech- und Klingelanlage an der Haustür, Telefonanschluss
Heizung:	Gaszentralheizung
Lüftung:	• herkömmliche Fensterlüftung • vermutlich einfache Schachtlüftung oder mechanische Lüftung in innenliegenden Räumen (Bädern)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

4.2.5 Nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

- Eingangstreppe in Stahlbetonkonstruktion
- Eingangsüberdachung

Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude macht in den besichtigten Bereichen einen altersentsprechenden, normal instand gehaltenen Eindruck. Größere Modernisierungen und energetische Sanierungsmaßnahmen wurden am Gebäudebestand bisher augenscheinlich nicht durchgeführt. Der Modernisierungsgrad wird als gering im Rahmen der Instandhaltung eingestuft¹¹.

Es wird unterstellt, dass durchzuführende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage abgedeckt sind.

Kleinere Rückstände und Schäden sind im Übrigen im Wertansatz der Instandhaltungskosten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

4.3 Garagen

- Reihengaragen in Massivbauweise
- Außenansichten: Glattputz mit Anstrich
- Flachdach
- Stahlschwingtore

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Kfz-Stellplatzflächen, Garagenzufahrten mit Asphalt, Betonsteinpflaster und -platten, Kiesbeete
- Grünanlagen mit Rasen und Aufwuchs, Baumbestand
- Spielplatzanlage
- Einfriedungen (Hecken, Randbepflanzung), Müllboxen

¹¹ gem. Anlage 2 ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im Untergeschoss (Gartengeschoss) im Haus Dorstener Straße Nr. 333.
Wohnfläche:	Die Wohnflächenberechnung wurde in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit anhand der Grundrisspläne mit rd. 51 m ² ermittelt. Die Berechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Gemäß Plan hat die Wohnung folgende Räume:</u> 2 Räume, Küche, Diele, Bad/WC, Loggia, Loggia <u>Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt:</u> • Wohnzimmer, ca. 21,20 m² (gartenseitig) • Schlafzimmer, ca. 14,00 m² (gartenseitig) • Küche, ca. 4,60 m² (gartenseitig) • Diele, ca. 5,10 m² (innenliegend) • Bad/WC, ca. 3,65 m² (innenliegend) • Loggia: ca. 1,60 m² (anteilig gerechnet)¹²

4.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Das zu bewertende Wohnungserbbaurecht war nicht zugänglich. Über den Zustand der Wohnung liegen der Verfasserin keine Erkenntnisse vor. Die nachfolgende Ausbau- und Ausstattungsbeschreibung wurde der Baubeschreibung entnommen. Die tatsächliche Ausstattung kann von dem beschriebenen Standard abweichen. Deshalb erfolgt ein Risikoabschlag an dem ermittelten Wert.

4.5.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, vermutlich mit verschiedenen Bodenbelägen
Wandbekleidungen:	• nicht bekannt; vermutlich Glattputz oder Tapete mit Anstrich • Bad: vermutlich umlaufend gefliest und Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen:	vermutlich Glattputz

¹² anteilige Anrechnung der Loggia mit 50 % der Grundfläche

Fenster und -türen:	• Kunststofffenster mit Isolierverglasung • Dreh-/Kippbeschläge
Türen:	• glatte Türen • Stahlzargen • durchschnittliche Türdrücker und Beschläge
Sanitäre Installation:	• Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • innenliegendes Bad (gemäß Plan) • innenliegende Lüftung • vermutlich übliche Sanitärobjekte (Einbauwanne oder -dusche, Waschbecken, WC-Topf) und Armaturen aus Chrom; es wird ein baujahresentsprechender Standard unterstellt
Grundrissgestaltung:	funktional
Belichtung und Besonnung:	normale Fensterbelichtung
Allgemeiner Zustand des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt. Es wird ein normaler Unterhaltungszustand unterstellt. Für das Risiko von Abweichungen eines ordnungsgemäßen Zustands wird ein Sicherheitsabschlag am ermittelten Wert im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Wohnungserbbaurecht ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miterbbaurechtsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE) wurden nicht festgestellt.
Abweichende Regelung:	Von dem Miterbbaurechtsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sind nicht bekannt.
Erhaltungsrücklage:	Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters beträgt die gemeinschaftliche Rücklage für das betreffende Wohnungserbbaurecht zum Wertermitt-

Hausgeld:

lungstichttag rd. 2.760,00 €.

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt monatlich 171,00 €.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Gepflegte, durchschnittlich instandgehaltene Wohnanlage mit großzügig gestalteten Freiflächen, Spielplatzanlage, Stellplatz- und Garagenflächen.

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 den 67/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Hofstede, Blatt 0580 unter lfd. Nr. 204 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks, Gemarkung Hofstede, Flur 15, Flurstück 845, Dorstener Straße 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335 in 44809 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Untergeschoss

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hofstede	1036	1	Hofstede	15	845	10.750 m ²

zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für die Bewertung nach äußerem Anschein ermittelt.

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:

- 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.

Im vorliegenden Fall ist der Miterbbaurechtsanteil an einem grundstücksgleichen Recht (Erbbaurecht) in Verbindung mit dem Sondereigentum an einer Wohnung zu bewerten.

Nach § 48 ImmoWertV ist der Verkehrswert von Erbbaurechten in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im direkten und indirekten Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Maßgeblich für die Verfahrenswahl ist eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise von veräußerten Erbbaurechten und die Qualität der verfügbaren Daten (objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor i.S.d. § 22 ImmoWertV, objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient i. S.d. § 19 ImmoWertV).

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Da Wohnungserbbaurechte quasi mit Eigentumswohnungen in Volleigentum vergleichbar sind, könnten Wohnungserbbaurechte im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen bzw. im vorliegenden Fall vergleichbare Wohnungserbbaurechte, oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bei dem als „finanzmathematische Methode“ zur Ermittlung von Erbbaurechten bezeichneten Bewertungsmodell wird der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und erzielbaren Erbbauzins gebildet.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts bestehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wert abzuzinsen und abziehen.

Nach § 50 (3) ImmoWertV ist der angemessene Erbbauzins (Z) auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt wird, zu ermitteln.

Der erzielbare Erbbauzins Z' ist der nach den vertraglichen Vereinbarungen aus dem Erbbaurechtsvertrag und den gesetzlich zulässigen Anpassungsmöglichkeiten zulässige Erbbauzins.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der sog. finanzmathematischen Methode herangezogen werden.

Für das Stadtgebiet Bochum hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum zonale Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen für Wohnungseigentum abgeleitet, die für die Vergleichswertermittlung von Wohnungserbbaurechten bedingt herangezogen werden können. Im vorliegenden Fall erfolgt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Wertermittlung des Bewertungsobjekts auf Basis des Immobilienwerts für Wohnungseigentum in der ausgewiesenen Lage des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung von Anpassungen an das Wohnungserbbaurechts.

Da Wohnungseigentume und -erbbaurechte üblicherweise auch zu Anlagezwecken gehalten werden und entsprechende Mietdaten zur Bestimmung einer marktüblichen erzielbaren Miete zur Verfügung stehen, bietet sich zur Wertermittlung im vorliegenden Fall das

Ertragswertverfahren an. Neben dem Vergleichswertverfahren kommt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

5.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	17.07.1973
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	3,50 DM /m ² pro Jahr pro m ² Grundstücksfläche
Zahlweise	monatlich vorschüssig
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	16.07.2072

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Anpassungsmaßstab:	Verbraucherpreisindex (Veränderung von 10 Punkten)

5.3 Grundstücksdaten

67/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Hofstede, Blatt 0580 der im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 204 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücken Dorstener Straße 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335 44809 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung Nr. 14 im Untergeschoss, zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 ermittelt:

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hofstede	1036	1	Hofstede	15	845	10.750 m ²

5.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungserbbaurechts am Gesamterbbaurecht

Der dem Wohnungserbbaurecht zugeordnete Miterbbaurechtsanteil am gemeinschaftlichen Erbbaurecht entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungserbbaurechts am Gesamterbbaurecht.

5.5 Bodenwertermittlung

5.5.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **340 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	090
Bodenrichtwert	340 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II - IV
Tiefe	35 m

5.5.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	02.05.2024
Entwicklungsstand	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche	10.750 m ²

5.5.3 Bodenwertermittlung des unbelasteten Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	340,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	340,00 €/m ²
Fläche (m ²)	> 2.000 m ²	10.750	× 0,91	
Entwicklungs-	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

stufe				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	309,40 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 309,40 €/m²	
Fläche als Wohnbauland	×	8.100 m² ¹³
beitragsfreier Bodenwert	=	2.506.140,00 €
zzgl.		
Fläche für Garagen und Stellplätze	=	1.600 m²
beitragsfreier Bodenwert	×	340,00 €
Zuwegungen, Verkehrsflächen und Stellplatzflächen	×	0,50 ¹⁴
beitragsfreier Bodenwert	=	272.000,00 €
zzgl.		
Fläche für private Wegeflächen mit dem Charakter einer öffentlichen Straße	=	1.050 m²
beitragsfreier Bodenwert	×	340,00 €
Zuwegungen, Verkehrsflächen und Stellplatzflächen	×	0,10
beitragsfreier Bodenwert	=	35.700,00 €
Bodenwert gesamt	= 2.813.840,00 € rd. 2.814.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 insgesamt **2.814.000,00 €**.

5.5.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungserbbaurecht

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungserbbaurecht zugehörigen 67/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.814.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 67/10.000
anteiliger Bodenwert	= 18.853,80 €
	rd. 18.900,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 rd. **18.900,00 €**.

¹³ Anrechnung als Baulandfläche

¹⁴ nutzbare Flächen

5.5.5 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann, sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsrealast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

5.5.6 Bodennutzungswert des Erbbaurechts nach dem ZVG¹⁵

Bei der Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt die Wertermittlung des Bodenwertes ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast. D. h. der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück.

5.5.7 Ermittlung des anteiligen Bodennutzungswerts des Wohnungserbbaurechts nach dem ZVG¹⁶

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		18.900,00 €	
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag	×	1,20 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	=	226,80 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 48,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ($p = 1,20$ %)	×	36,327	
Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts			
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)			
		=	8.238,96 €
		rd.	8.239,00 €

¹⁵ Da es sich bei der Ausübung des Erbbaurechts um ein Nutzungsrecht am Boden handelt, wird nachfolgend der Begriff „Bodennutzungswert“ verwendet.

¹⁶ ZVG = Zwangsversteigerungsgesetz

Der **anteilige Bodennutzungswert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 insgesamt rd. **8.239,00 €**.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus Dorstener Straße 333	Wohnung Nr. 14 (UG)	51,00	6,20	316,20	3.794,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.794,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 2.594,71 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,20 % von 18.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.367,91 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,20 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 31$ Jahren Restnutzungsdauer	×
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 60.997,36 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 79.897,36 €
Bodenwert des Grundstücks	– 18.900,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	= 60.997,36 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+ 8.239,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	– 0,00 €
finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbau- rechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	= 69.236,36 €
Erbbaurechtsfaktor	×
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erb- baurechts	= 69.236,36 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (erbbauzinsfrei)	–
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 69.236,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–
Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	= 63.136,36 €
	rd. 63.100,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde durch Ableitung aus den Grundrissen überschlägig und in einer für die Wertermittlung hinreichenden ermittelt. Sie dient ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum/-erbaurecht ortsüblich nachhaltig 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 zu bewertenden Wohnungseigentum/-erbaurecht vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2023 bis 31.03.2025 als mittelfristiger Durchschnittswert, entsprechend der Baujahresklasse und unter Berücksichtigung ausstattungsbedingter Zu- und Abschläge, abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Wohnung = 420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	Whg. 13,80 x 51 m ² = 703,80
Mietausfallwagnis	2 % v. 3.794,40	----	= 75,89
Summe	(rd. 32% des Rohertrags)		1.199,69 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 für unvermietetes Wohnungseigentum in einer einfachen Lage mit einem Mittelwert von 0,6 % (Standardabweichung: 2,1) und für vermietetes Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 2,1 % (Standardabweichung: 2,2) in der entsprechenden Lage angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz von 1,2 % als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhal-

tungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des überwiegend baujahrestypischen Zustands und des Gebäudealters mit 31 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 sind folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für das Risiko eines von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung	-6.100,00 €

5.7 Vergleichswertermittlung

5.7.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Durchschnittswerten

Für Wohnungseigentume im Stadtgebiet Bochum wurden zum 01.01.2024 zonale Immobilienrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum abgeleitet. Für die Lage des Bewertungsobjekts ist der Immobilienrichtwert mit folgenden Merkmalen definiert:

Immobilienrichtwertnummer	10091
Immobilienrichtwert	1.840 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m²)	61 – 80
Ausstattung	mittel
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.7.2 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungserbbaurechts Nr. 14

Wertermittlungsstichtag	02.05.2024
Baujahr	1975
Wohnfläche (m²)	rd. 51 m²

Ausstattung	einfach/mittel
Anzahl der Wohneinheiten	9
Geschosslage	UG
Balkon	vorhanden
Vermietungsstand	unvermietet

5.7.3 Vergleichswertberechnung für das zu bewertende Wohnungserbbaurecht

Nachfolgend wird der Immobilienrichtwert an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungserbbaurechts angepasst.

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.840 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	02.05.2024	× 1,00
Baujahr	1965	1975	× 1,07
Wohnfläche (m²)	61 - 80	51	× 0,95
Ausstattung	mittel	einfach/mittel	× 0,95
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	9	× 0,95
Geschosslage	1. OG	UG	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	baujahrestypisch	× 1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= rd. 1.688,00 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts für das Wohnungserbbaurecht Nr. 14	
vorläufiger relativer Vergleichswert	1.688,00 €/m²
Wohnfläche	× 51 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 86.088,00 €
Marktanpassung wegen Erbbaurecht	× 0,80
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 68.870,40 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.100,00 €
Vergleichswert	= 62.770,40 € rd. 62.800,00 €

Der **Vergleichswert** für das **Wohnungserbbaurecht Nr. 14** wurde zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 mit rd. **62.800 €** ermittelt.

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit **rd. 62.800 €**
der Ertragswert mit **rd. 63.100 €**
ermittelt.

5.8.2 Zur Aussagefähigkeit und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Für das Ertragswertverfahren und der Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts standen die erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, Liegenschaftszinssatz) in guter Qualität zur Verfügung. Aufgrund der Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem angewandten Verfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Der für die Vergleichswertermittlung herangezogene Immobilienrichtwert wurde aus Kauffällen von Wohnungseigentum ermittelt. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnungserbbaurecht. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichsverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,50 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[63.100 \text{ €} \times 1,00 + 62.800 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } 63.000 \text{ €}$.

5.8.3 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für den 67/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Hofstede, Blatt 0580 unter lfd. Nr. 204 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks, Gemarkung Hofstede, Flur 15, Flurstück 845, Dorstener Straße 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335 in 44809 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Untergeschoss

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hofstede	1036	1	Hofstede	15	845	10.750 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für die Bewertung nach äußerem Anschein mit rd.

63.000 €

(in Worten: dreiundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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

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

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des WEB Nr. 14



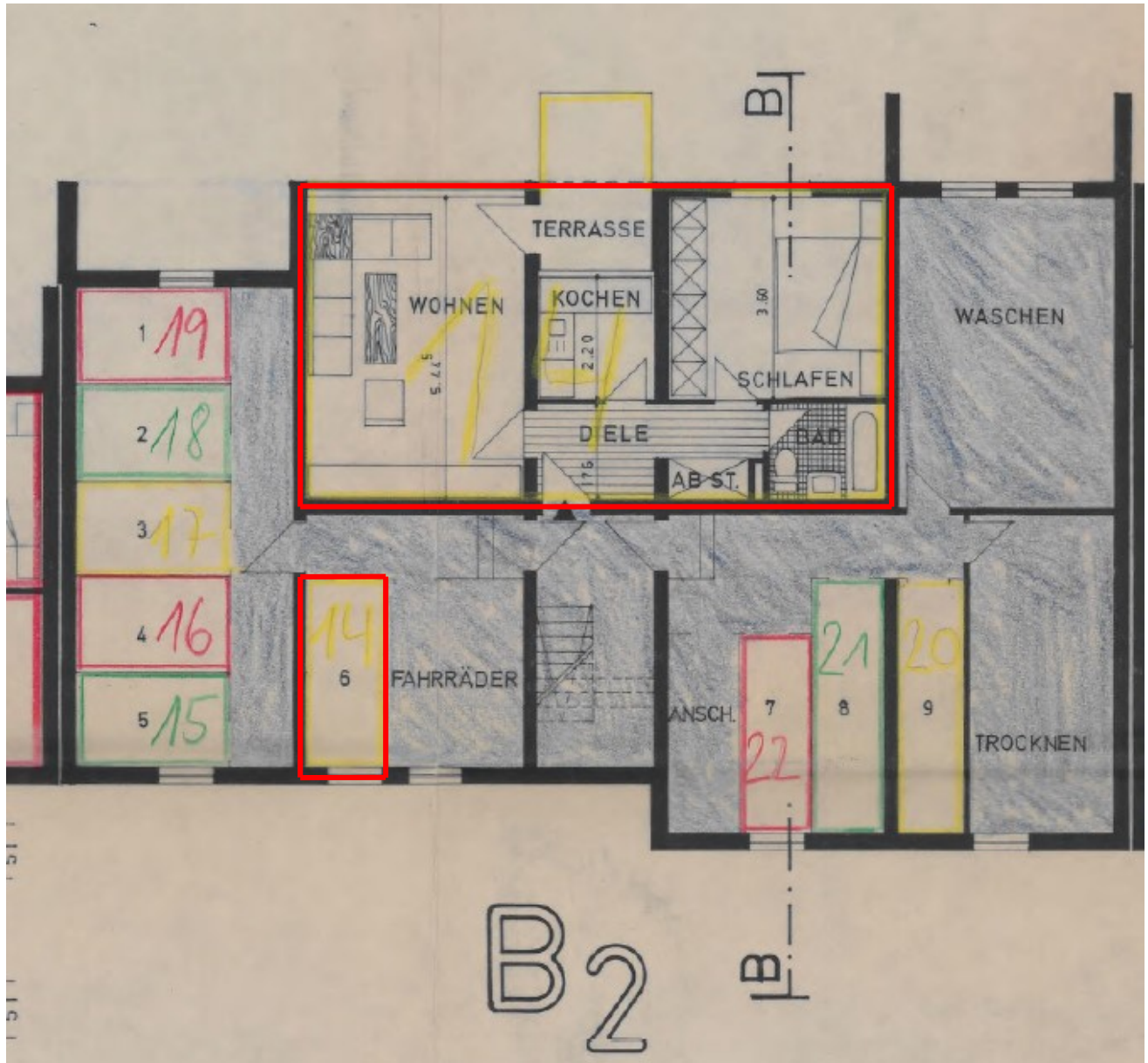
Foto Nr. 3 – Außenansicht hofseitiger Hauseingang



Foto Nr. 4 – Innenansicht Treppenhaus/Hauseingangsflur



Grundriss Souterrain-/Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungserbbaurechts und Kellerraums Nr. 14



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

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