



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

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

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

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

03.05.2024

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 105.745/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in Bochum, Goerdtsstraße 41,
Gemarkung Altenbochum, Flur 3, Flurstück 632,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE 3
gekennzeichneten Raumeinheit



Geschäftsnummer:	48b K 041/23
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	57.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	12
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	12
5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung	14
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	15
6. Verkehrswertermittlung	16
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2. Bodenwertermittlung	17
6.3. Vergleichswertermittlung	18
6.4. Ertragswertermittlung	20
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
7. Verkehrswert.....	24
8. Anlagen	26
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	26
Anlage 2 – Massenberechnung	27
Anlage 3 – Bauzeichnungen	28
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	31
Anlage 5 – Fotodokumentation	32

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 02.11.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Bochum-Altenbochum mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Altenbochum Blatt 4409

105.745/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Altenbochum, Flur 3, Flurstück 632, Gebäude und Freifläche, Goerdtsstraße 41

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE 3 gekennzeichneten Raumeinheit

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 18.03.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

Gemäß Grundbuch:

105.745/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Altenbochum, Flur 3, Flurstück 632, Gebäude- und Freifläche, Goerdtsstraße 41

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE 3 gekennzeichneten Raumeinheit

Grundstücksfläche gesamt: 739 m² Bodenwert anteilig: 27.000,00 €

Stellplatz/Garage: nicht vorhanden

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	35 m ²	rd. 214,00 €	nicht bekannt

Baujahr: ca. 1968 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 420,00 €
 Instandhaltung: rd. 480,00 €
 Mietausfallwagnis: rd. 50,00 €

Jahresrohertrag: rd. 2.600,00 € Jahresreinertrag: rd. 1.600,00 €

Vorläufiger Vergleichswert rd. 67.000,00 € Vorläufiger Ertragswert rd. 54.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Fehlende Instandhaltungsrücklage - 1.500,00 €
 Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung 1.750,00 €

Verkehrswert: 57.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 18.03.2024

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 31.08.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.09.2022

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 31.08.2022

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 31.08.2022

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Altenbochum Blatt 4409
vom 24.08.2023

Teilungserklärung vom 18.02.2022 und Ergänzung zur Teilungserklärung
vom 30.03.2022

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 22.09.2022

Ortsbesichtigungen: 29.02.2024 und 18.03.2024

Hinweis: Zu beiden Ortsterminen war die zu bewertende Wohnung nicht
zugänglich, eine Innenbesichtigung war deshalb nicht möglich.

Im Kellergeschoss waren lediglich die Räume des Gemeinschaftseigentums zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Altenbochum.

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

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Bochum
ca. 374.000 Einwohner

Lage: Stadtteil Altenbochum, südöstlich der Innenstadt.

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 2,5 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 2,0 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Der Hauptbahnhof von Bochum ist ca. 2,0 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage: Die Goerdtsstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Mehrfamilienhaus Goerdtsstr. 41 liegt an einer zweigleisigen Stichstraße.

Die umliegende Bebauung besteht aus einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe.

Kindergarten, Schule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Altenbochum
Flur 3
Flurstück 632

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, trapezförmig

Grundstücksfläche: 739 m²

Topografie: Leichte Hanglage, nach Osten abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Goerdtstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Befestigte Fahrbahnfläche
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht an.</p> <p>Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Fernwärme, Strom
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Goerdtstraße 41 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.</p> <p>Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über zwei Bergwerksfeldern. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum

Wohnungsgrundbuch von Altenbochum Blatt 4409

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Goerdtstraße 41 ausweislich der dort vorliegenden Unterlagen nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Grundstück Goerdtstraße 41 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen.
Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1967 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses und eines Garagengebäudes mit zwei Boxen erteilt.
2011 wurde eine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses erteilt.
2022 wurde die Abgeschlossenheit bescheinigt zur Aufteilung in Wohnungseigentum.

Teilungserklärung:

Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Gemäß Teilungserklärung vom 18.02.2022 ist jeder Sondereigentümer zur ordnungsgemäßen Erhaltung folgender Gebäudeteile des gemeinschaftlichen Eigentums verpflichtet:
für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür);
für die Fenster und Türen einschließlich der Glasscheiben sowie die Rolläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums;
die baulichen Teile eines etwa zu seinem Sondereigentum gehörenden Balkons, insbesondere die Auflage des Balkons einschließlich Isolierungen und Abdichtungen.

Jeder Miteigentümer hat in der Eigentümerversammlung so viele Stimmen wie sein Miteigentum Tausendstel-Anteile umfasst.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Feststellungen zur Ortsbesichtigung.

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

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

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

Die zu bewertende Wohnung liegt in dem Mehrfamilienhaus Goerdtsstraße 41 im Erdgeschoss. In dem Mehrfamilienhaus sind insgesamt 4 Wohnungen vorhanden, zur Liegenschaft zugehörig sind außerdem 2 Garagen und 2 Stellplätze.

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus
Ausgebautes Dachgeschoss
Satteldach
Unterkellert

Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: 4 Wohnungen
2 Garagen
2 Stellplätze vor dem Haus

Baujahr: Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1968

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Wärmdämmverbundsystem

Innenwände: Gemäß den vorliegenden Unterlagen überwiegend massiv

Geschossdecken: Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Treppenhaus:

Böden: Betonwerksteinplatten

Wände und Decken: Verputz und Anstrich

Treppenlauf: Massiv, Belag aus Betonwerkstein

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Hauseingangstür: Leichtmetallrahmenkonstruktion, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, Füllungen aus Ornamentglas, integrierte Briefkastenanlage

Kellergeschoss:

Böden: Zementestrich

Wände: Teilweise Kalkzementputz, teilweise Fugenglattstrich

Decken: Unbekleidet

Türen: Überwiegend einfache Holzwerkstofftüren, zum Treppenhaus und zum Heizungsraum als Stahltüren

Außenanlagen:

Hauszuwegung und Stellplätze mit Betonverbundsteinpflaster befestigt

Garagenzufahrt mit Betonsteinplatten befestigt

Vorgarten mit Schotterfläche, Solitärgehölze

Rückseitige Gartenfläche mit Rasenbewuchs, Solitärgehölzen

Terrassenflächen an der Giebel- und Rückseite jeweils mit

Betonsteinplatten befestigt

5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die zu bewertende Wohnung WE 3 liegt im Obergeschoss rechts des Hauses und besteht gemäß Teilungsplan aus Wohnraum mit offener Küche, Schlafrum, Flur, Bad und Abstellraum. Zugehörig ist gemäß Teilungserklärung ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Die Wohnung war zu beiden Ortsterminen nicht zugänglich, über die Ausstattung und die tatsächliche Grundrissaufteilung war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Grundrissgestaltung: Gemäß Teilungsplan sind alle zugehörigen Räume vom Flur aus zugänglich.

Es sind die folgenden Räume zur Wohnung zugehörig, Angabe mit Ausrichtung:

Flur:	4,5 m ²	innenliegend
Bad:	3,0 m ²	innenliegend
Küche	:	2,5 m ² innenliegend
Wohnraum:	10,5 m ²	Straßenseite, Südosten
Schlafrum:	13,5 m ²	Gartenseite, Nordwesten
Abstellraum:	1,5 m ²	innenliegend

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 35 m².

Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig.

Fenster: Nicht bekannt

Böden: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Türen: Nicht bekannt

Installationen:

Heizung: Über Fernwärmeübergabestation mit Standort im Kellergeschoss

Elektro: Nicht bekannt

Sanitär: Nicht bekannt

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

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

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

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zum Ortstermin zugänglich, in einem insgesamt guten bis befriedigenden baulichen Zustand, Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war die zu bewertende Wohnung zu beiden Ortsterminen nicht zugänglich, über den baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Eigentumswohnungen werden in der Regel am Markt mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt, deshalb kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Für die Wertermittlung können Quadratmeterpreise geeigneter Vergleichsobjekte oder vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte herangezogen werden.

Da Eigentumswohnungen auch als Mietwohnungen zur Ertragserzielung vermietet werden, die Wohnung zum Stichtag der Wertermittlung auch vermietet war, zudem für die Stadt Bochum ein aktueller Mietspiegel zur Verfügung steht und durch den Gutachterausschuss in der Stadt Bochum Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet wurden, wird als vergleichendes Verfahren das Ertragswertverfahren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert

Das Grundstück Goerdtsstraße 41 liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von ausgewiesen ist.

350,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

erschließungsbeitragsfrei.

Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück Goerdtsstraße 41 stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des typischen Richtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird deshalb wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	739 m ²	
Bodenrichtwert	350,00 €/m ²	
Bodenwert	258.650,00 €	rd. <u>259.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt, für die folgende Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wird die Übereinstimmung angenommen.

Bodenwert	259.000,00 €	
Miteigentumsanteil	105.745 / 1.000.000	
Bodenwert anteilig	27.387,96 €	rd. <u>27.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen nicht ausgewiesen ist, es wird deshalb der Wert einer vergleichbaren Zone mit Lage westlich des Bewertungsobjekts und ebenfalls einer Mischnutzung in der Umgebung herangezogen, der zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen ist mit 1.990,00 €/m² Wohnfläche.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

Baujahr 1965,
Wohnfläche 61 m² - 80 m²,
Ausstattungsstufe mittel,
Modernisierungstyp baujahrestypisch, nicht modernisiert,
Geschosslage 1. Obergeschoss,
Balkon vorhanden,
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude: 3 bis 6 Wohnungen.

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr – Gebäudealter

Das Gebäude wurde ca. 1968 errichtet, dafür wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,02 angenommen.

Anzahl der Wohneinheiten

In dem Gebäude Goerdtsstraße 41 sind 4 Wohnungen vorhanden, dazu ist eine Anpassung nicht erforderlich, Umrechnungsfaktor 1,00.

Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung liegt im Obergeschoss, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,00.

Wohnfläche

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 35 m², dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,96 ausgewiesen.

Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben. Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, ist über den Ausstattungsstandard nichts bekannt. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen, Umrechnungsfaktor 1,0.

Modernisierungszustand

Es wurden bereits Teilmodernisierungen des Gemeinschaftseigentums vorgenommen, hier Wärmedämmung der Fassade. Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, ist über den Modernisierungszustand nichts bekannt. Für die durchgeführte Fassadendämmung wird ein Zuschlag in Höhe von 5 % vorgenommen, Umrechnungsfaktor 1,05.

Balkon

Zu der zu bewertenden Wohnung ist ein Balkon nicht zugehörig, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,93 ausgewiesen.

Mietsituation

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung war die Wohnung zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet, Umrechnungsfaktor 1,0.

Die Umrechnungskoeffizienten sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit dem ausgewiesenen Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche		35 m ²
Immobilienrichtwert		1.990,00 €/m ²
Zu- bzw. Abschläge:		
Baujahr	ca. 1968	1,02
Anzahl der Wohnungen	4 Wohnungen	1,00
Geschosslage	Obergeschoss	1,00
Wohnfläche	35 m ²	0,96
Ausstattung	mittel	1,00
Modernisierungstyp	Wärmedämmung Fassade	1,05
Balkon	nicht vorhanden	0,93
Mietsituation	Nicht vermietet	1,00
		1.902,82 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert	66.598,55 €	rd. <u><u>67.000,00 €</u></u>

6.4. Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Ermittlung des Rohertrags

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

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet. Die marktübliche Miete wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2023, ermittelt. Der Mietspiegel differenziert nach Lage, Baujahresgruppen, Wohnungsgröße sowie Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmalen.

Gemäß Straßenverzeichnis liegt das Bewertungsgrundstück im statistischen Viertel Kortumpark, in dem für Gebäude mit der Baujahresgruppe 1925-1994 bei einer Wohnfläche von 35 m² eine Grundmiete von 6,40 €/m² Wohnfläche als marktüblich ermittelt wurde.

Über die Ausstattung der Wohnung war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, dafür ist gemäß Mietspiegel ein Zuschlag in Höhe von 0,11 €/m² Wohnfläche vorzunehmen.

Auf der Grundlage der Angaben im Mietspiegel errechnet sich daraus eine Miete wie folgt:

Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

Mietwert gem. Mietspiegeltabelle		6,01 €/m ²	
Beheizung durch Fernwärme		<u>0,11 €/m²</u>	
		6,12 €/m ²	
Miete monatlich gesamt	35 m ² x	6,12 €/m ²	214,20 €

Hinweis: Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist der Rohertrag aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle abzuleiten, Modellvorgabe ist demnach der Ansatz der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel und nicht die tatsächlich vereinbarte Miete.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 420,00 € jährlich für die Wohnung angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 13,80 €/m² Wohnfläche jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, differenziert nach Lage und Vermietungsstatus. Gemäß dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 350,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich um eine einfache bis mittlere Lage, die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet, für nicht vermietete Eigentumswohnungen in einfacher Lage hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 0,6 % ermittelt, für unvermietete Eigentumswohnungen in mittlerer Lage von 0,8 %. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 71 m² bzw. 79 m².

Gemäß Darstellung im Teilungsplan ist der Grundrisszuschnitt zweckmäßig. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ist mit rd. 35 m² deutlich abweichend vom Durchschnitt der o.g. Auswertung.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,0 % angenommen.

Alterswertminderung

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Mehrfamilienhaus Goerdtsstraße 41 ca. 1968 errichtet. Am Gemeinschaftseigentum wurden bereits Teilmodernisierungen durchgeführt, Dämmung der Fassade. Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt, ob in der Wohnung ebenfalls Modernisierungen durchgeführt wurden. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des zu den Ortsterminen feststellbaren Modernisierungszustands geschätzt auf 35 Jahre.

Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohnung	35 m ² x	6,12 €/m ²	214,20 €	
			gesamt per anno		2.570,40 €
Verwaltungskosten				420,00 €	
Instandhaltungsaufwand		35 m ² x	13,80 €/m ²	483,00 €	
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrages		51,41 €	<u>-954,41 €</u>
Reinertrag					1.615,99 €
Verzinsung des Bodenwertes					
		Bodenwertanteil	27.000,00 €		
		Liegenschaftszinssatz 2,0%			<u>-540,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen					1.075,99 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer 35 Jahre			2,0% 24,999		
Ertragswert der baulichen Anlagen					26.898,72 €
zzgl. Bodenwertanteil					<u>27.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			53.898,72 €	rd.	<u>54.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der Wohnung zu beiden Ortsterminen nicht möglich, über Ausstattungsstandard und baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Es besteht deshalb ein Risiko für mögliche Baumängel bzw. Bauschäden und damit verbundenen Instandsetzungsbedarf. Zur Berücksichtigung dieses Risikos erfolgt deshalb eine Wertminderung in Höhe von 50,00 €/m² Wohnfläche, **1.750,00 €.**

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Auskünften und Informationen ist ein WEG-Verwalter bestellt, eine Instandhaltungsrücklage jedoch nicht vorhanden. Da üblicherweise eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist und dies auch bei der Auswertung der Kauffälle von Eigentumswohnungen zur Ableitung von Immobilienrichtwerten, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätzen enthalten ist, ist die fehlende Instandhaltungsrücklage hier durch einen Wertabschlag zu berücksichtigen, der unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustands mit **1.500,00 €** angenommen wird.

7. Verkehrswert

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

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

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Werte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 67.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 54.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Innerhalb des Ertragswertverfahrens erfolgt die Wertermittlung anhand der marktüblich erzielbaren Miete, dazu stand ein aktuelle Mietspiegel zur Verfügung, die Miethöhe richtet sich hier nach der kleinteiligen Lage im Stadtgebiet. Innerhalb des Vergleichswertverfahrens wird über den Immobilienrichtwert ebenfalls die Lage des Bewertungsobjekts berücksichtigt.

Die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen erfolgt deshalb zu gleichen Anteilen:

Vorläufiger Vergleichswert	67.000,00 €	x	50%	=	33.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert	54.000,00 €	x	50%	=	<u>27.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					60.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Fehlende Instandhaltungsrücklage	-1.500,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	<u>-1.750,00 €</u>

Verkehrswert 57.250,00 € rd. 57.000,00 €

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 105.745/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 44803 Bochum, Goerdtsstraße 41

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE 3 gekennzeichneten Raumeinheit

Grundbuch:
Blatt 4409

Gemarkung:
Altenbochum

Flur:
3

Flurstück:
632

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 geschätzt auf rd.

57.000,00 €

in Worten: Siebenundfünfzigtausend Euro.

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

Dortmund, 03.05.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

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

Anlage 2 – Massenberechnung

Berechnung der Wohnflächen

Wohnung 3

Flur	1,35 m	x	1,375 m	=	1,86 m ²	
	+ 1,15 m	x	0,24 m	=	0,28 m ²	
	+ 1,485 m	x	1,64 m	=	<u>2,44 m²</u>	= 4,57 m ²
Abst	0,80 m	x	1,64 m			= 1,31 m ²
WC	1,85 m	x	1,64 m			= 3,03 m ²
Wohnen	3,10 m	x	3,325 m			= 10,31 m ²
Küche	1,65 m	x	1,375 m			= 2,27 m ²
Schlafen	3,10 m	x	4,40 m			= <u>13,64 m²</u>
						<u>35,13 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



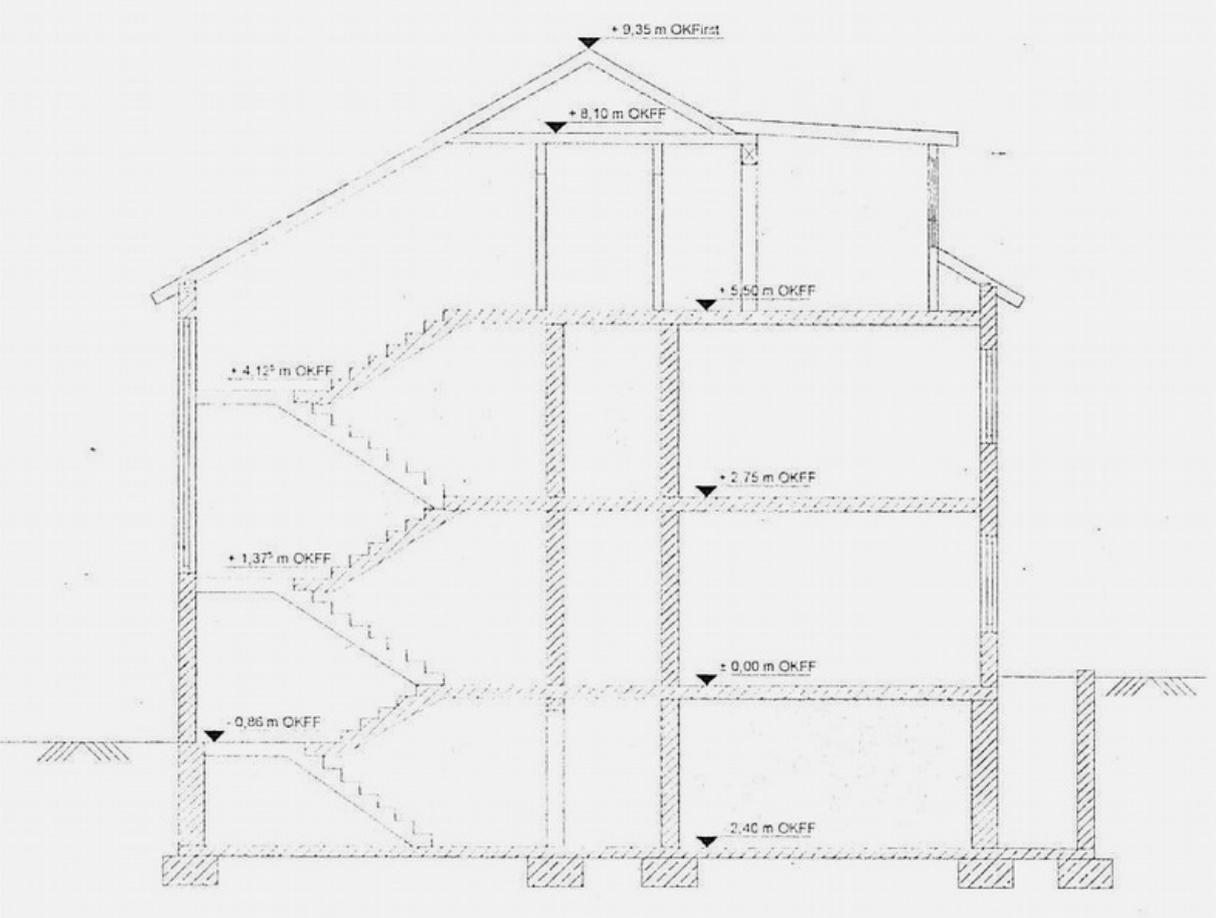
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Ansicht Giebelseite



Hauseingangstür



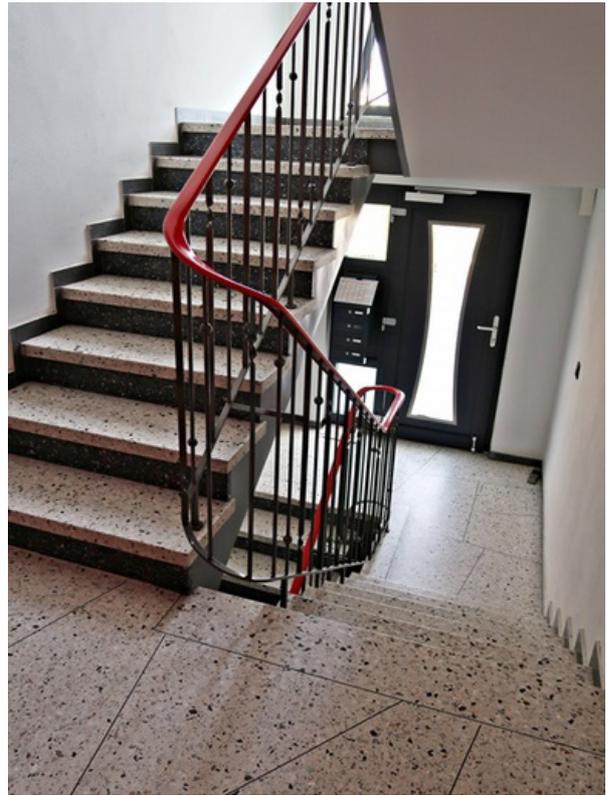
Ansicht Giebel- und Rückseite



Ansicht Rückseite



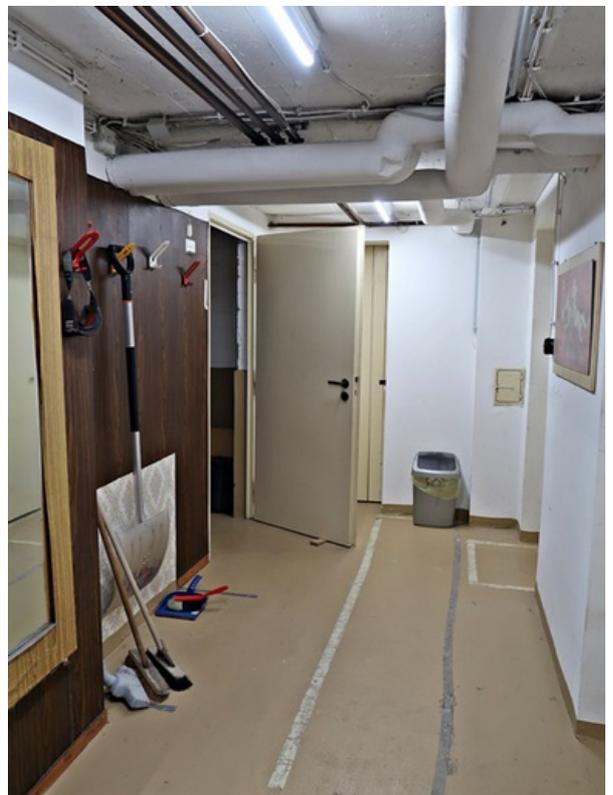
Kelleraußentreppe



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



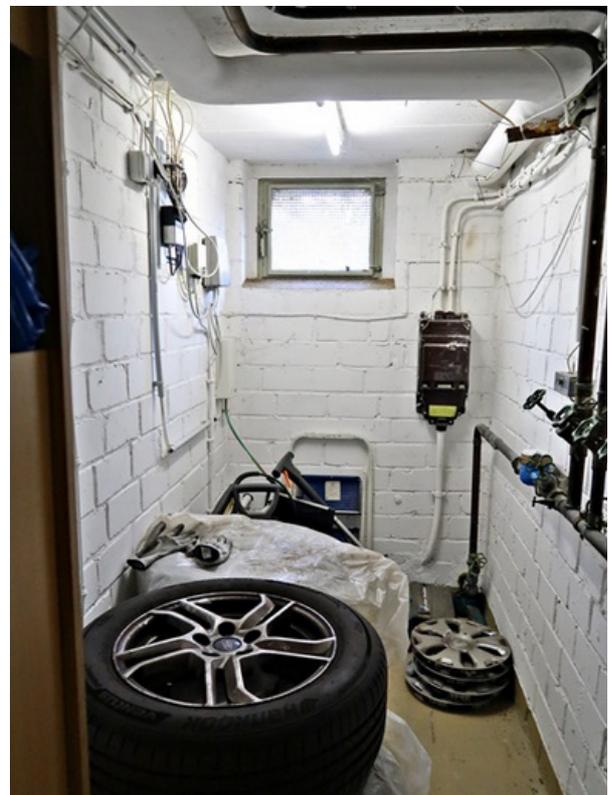
Kellergeschoss: Flur mit Tür zum Treppenhaus



Heizungsraum mit Fernwärmeübergabestation



Flur



Hausanschlussraum



WC-Raum



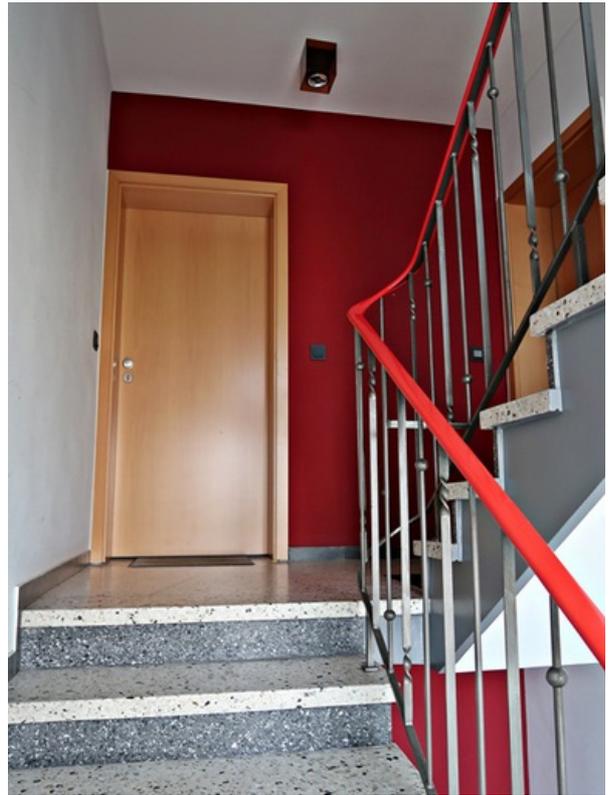
Waschküche



Elektronterverteilung



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppenhaus Obergeschoss



Treppenhaus Obergeschoss mit
Wohnungseingangstür