

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: 18.06.2021
Az.: 48b K 042/20

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das Wohnhausgrundstück
Elbestraße 7, 44791 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Harpen</i>	2612	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Harpen</i>	4	504



Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 11.05.2021 ermittelt mit rd.

360.000 €

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	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	14
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	17
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Garagen	19
4.4	Außenanlagen	19
4.5	Beurteilung des Gesamtobjekts	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.2	Bodenwertermittlung	21
5.3	Ertragswertermittlung	23
5.3.1	Ertragswertberechnung	23
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5.3.3	Plausibilitätskontrolle	27
5.4	Verkehrswert	27

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Wohnhausgrundstück Elbestraße 7, 44791 Bochum
Wertermittlungstichtag	11.05.2021
Ortstermin	11.05.2021
Grundbuch	Harpen, Blatt 2612, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Harpen, Flur 4, Flurstück 1217
Grundstücksgröße	673 m ²
Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr (gemäß Bauakte)	1960
ermittelte Wohnfläche	rd. 365 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 668 m ²
Anzahl der Wohnungen	7 Wohnungen
Anzahl der Garagen	5 Fertiggaragen
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
ermittelter Bodenwert	rd. 181.700 €
ermittelter Ertragswert	rd. 360.000 €
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 360.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 986 €/m ²

Der unbelastete **Verkehrswert**
für das **Wohnhausgrundstück**
Elbestraße 7, 44791 Bochum

wurde zum Stichtag 11.05.2021
ermittelt mit

360.000 €

in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro

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.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienwohnhaus (7 Wohnungen) und 5 Garagen
Objektadresse:	Elbestraße 7, 44791 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Harpen• Blatt 2612• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• Gemarkung Harpen• Flur 4• Flurstück 1217• Gebäude- und Freifläche• Elbestraße 7• Grundstücksgröße: 673 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 18.01.2021 (Datum des Gerichtschreiben)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	11.05.2021
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	11.05.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Miteigentümer (Antragsteller), anwesende Mieter und die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Bereiche zugänglich:

¹ Gemäß § 4 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

- Räumlichkeiten der Wohnungen im Erdgeschoss, im Obergeschoss links und mitte sowie im Dachgeschoss rechts
- die gemeinschaftlich nutzbaren Kellerräume
- Außenanlagen

Die Mieterkellerräume sowie die Wohnungen im Obergeschoss rechts und Dachgeschoss links waren nicht zugänglich.

Hinweis: Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglichen Bereiche wird zunächst unterstellt, dass sie dem Zustand der besichtigten und zugänglichen Räumlichkeiten und dem Gesamteindruck der baulichen Anlagen entsprechen.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2020 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1:1000 vom 29.01.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 02.02.2021
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 02.02.2021
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 29.01.2021
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 15.02.2021
- bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Bochum
- sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Bochum, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2021 - 31.03.2023)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 29.04.2021 über den Ortstermin am 11.05.2021 in Kenntnis gesetzt. Ein Verfahrensbeteiligter (Antragsteller) war zum Ortstermin anwesend. Das Bewertungsgrundstück war zum angekündigten Besichtigungstermin zugänglich.

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 dem Zweck dieser Wertermittlung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl²:

- Bochum, 370.899 Einwohner
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Bochum-Nord (35.653 Einwohner)
- Ortsteil: Bochum-Harpen (8.573 Einwohner)

Stadtinformationen:

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt.

² Stand: 31.12.2020 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen. Die Arbeitslosenquote von rd. 9,9 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,5 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich³.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere und angrenzende Städte⁶:

Dortmund.....ca. 18 km entfernt
Essen.....ca. 22 km entfernt
Gelsenkirchen.....ca. 21 km entfernt
Herne.....ca. 9 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund.....ca. 27 km entfernt
Düsseldorf.....ca. 49 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 – Anschlussstelle Kreuz-Bochum in 2,8 km Entfernung

Bundesstraßen:

51, 226, 235

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 05/2021

⁴ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁵ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

⁶ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum.....ca. 4 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 4,6 km östlich der Bochumer Innenstadt im Stadtteil Harpen in einer Nebenstraße zum Sheffield-Ring. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im 2 km entfernten Ruhr Park Bochum. Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in einem Umkreis von ca. 1,5 km erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- innerstädtische Wohnlage als Hinterliegergrundstück an einer Durchgangsstraße
- zwei- bis dreigeschossige Wohnimmobilien im Bestand

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage⁷.

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

- freistehende Wohnhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise in aufgelockerter Bebauung
- Überwiegend Bestandsimmobilien mit Grünflächen zwischen den Häusern

Beeinträchtigungen:

- in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel für Schienenverkehr (24 h) von $> 65 \leq 70$ $L_{den}/dB(A)$ ausgewiesen
- in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel für Straßenverkehr (24 h) von $> 55 \leq 60$ $L_{den}/dB(A)$ ausgewiesen⁸
- das Bewertungsgrundstück befindet sich als Hinterliegergrundstück ca. 50 m von der Elbestraße entfernt; vom Straßenverkehr der Elbestraße waren keine erhöhten Immissionen am Standort des Bewertungsobjekts feststellbar

Topografie:

eben

⁷ vgl. Bochumer Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Bochum

⁸ Vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

3.2 Gestalt und Form

- Gestalt und Form:
- Straßenfront: ca. 19 m
 - mittlere Tiefe: ca. 35 m
 - Flurstück 1217 – Grundstücksgröße: 673 m²
 - nahezu rechteckiger Grundstückszuschnitt

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Die Elbestraße ist eine fertige Ortsstraße. Von der Elbestraße besteht eine ca. 80 m lange befestigte Stichstraße, die der Erschließung der Wohnhäuser Elbestraße 1, 3, 5, 7, 13a, 13b und Garagen im westlich gelegenen Grundstücksgelände der Elbestraße dient.

- Straßenausbau:
- zweispurige Fahrbahn aus Bitumen
 - vorhandene Gehwege, befestigt mit Bitumen
 - Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
 - Straßenbeleuchtung vorhanden

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
- elektrischer Strom
 - Gas
 - Kanalanschluss
 - Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2020 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Harpen, Blatt 2612 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

lfd. Nr. 2 – 6 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Je eine Grunddienstbarkeit – Entwässerungskanalrecht – für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Harpen Flur 4

Flurstück 1214, Harpen Blatt 2580

Flurstück 1214, Harpen, Blatt 2581

Flurstück 1214, Harpen, Blatt 2582

Flurstück 1214, Harpen, Blatt 2583

eingetragenen Wohnungseigentums und des Grundstücks Flur 4

Flurstück 1220, Harpen, Blatt 0319

eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.07.1983 am 24.11.1983.

lfd. Nr. 7 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Eingetragen am 22.12.2020.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Altlasten:

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

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 15.02.2021 liegt das angefragte Grundstück über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz von Preußen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Gemäß Mietaufstellung vom 15.05.2021 bestehen folgende Mietverhältnisse:

Nutzungseinheit	Mietbeginn	Nettokaltmiete
Wohnung EG links	01.09.1993	306,72 €
Wohnung EG rechts	01.04.2018	450,00 €
Wohnung 1. OG links	01.11.2012	289,85 €
Wohnung 1. OG mitte	01.11.2020	220,00 €
Wohnung 1. OG rechts	01.01.2001	249,50 €
Wohnung DG links	01.09.2001	289,10 €
Wohnung DG rechts		Leerstand
Garage	01.09.1993	50,00 €
Garage	01.04.2018	50,00 €
Garage	01.09.2001	50,00 €
Garage	01.06.2012	50,00 €
Garage	k. A.	50,00 €
Stellplatz	01.12.2012	15,00 €
Stellplatz	01.09.2001	15,00 €

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Mitteilung vom Bauordnungsamt der Stadt Bochum ist das angefragte Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütztes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte sind über die baulichen Anlagen folgende Sachverhalte dokumentiert:

06.07.1959 – Das Bewertungsobjekt war Bestandteil einer ehemaligen Siedlungsmaßnahme für Bergarbeiterwohnungen mit Baugenehmigung zum Neubau von 8 Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 42 Wohnungen.

10.12.1959 – Baugenehmigung für den Neubau von zwei Garagengebäuden mit 5 und 7 Boxen

09.06.1983 – Baugenehmigung zum nachträglichen Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken

29.12.1986 - Baugenehmigung vom 29.12.1986 zur Errichtung von 3 Stahlbeton-Fertigaragen

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplin erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben⁹.

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 Wohnhaus wird über eine Stichstraße der Elbestraße und durch einen vorderseitigen Hauseingang aus erschlossen. Im Wohngebäude befinden sich insgesamt sieben Wohnungen. Bis auf die Wohnung im Dachgeschoss rechts sind alle Wohnungen vermietet.

Vor dem Gebäude befindet sich ein befestigter Garagenvorplatz mit zwei Stellplätzen und fünf Fertiggaragen, welche ebenfalls vermietet sind. Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine kleine eingegrünte Gartenfläche, die mit Hecken eingefriedet ist.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen 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 mitgeteilt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorgelegten Unterlagen, erhaltenen Hinweisen während der Ortstermine 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.

⁹ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

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

Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe, wie z. B. Asbest, Formaldehyd etc. untersucht. Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61a und § 161 Landeswassergesetz NW sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Wohnhaus mit 7 abgeschlossenen Wohnungen
- zweigeschossig
- voll unterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

1960 (gemäß Bauakte)

Modernisierungen:

Gemäß Aufstellung der Miteigentümerin vom 15.05.2021 wurden folgende Erneuerungsmaßnahmen in den Wohnungen durchgeführt:

- 1982 und in den Folgejahren: Austausch von Fenstern
2010 – Neuverfliesung Bad (EG links)
2013 – Erneuerung der Bodenbeläge (EG links)
- Erneuerung Fliesenbelag und Fenster (Bad in der Wohnung (OG mitte)
- Erneuerung Heiztherme (OG links)
2016 – Erneuerung Heizthermostate (EG links)
- Erneuerung der Fenster und Feininstallation

der Elektrik sowie neue Sanitärobjekte (DG rechts)

2017 – Erneuerung der Heiztherme (DG rechts)

2020 – Erneuerung der Bodenbeläge (OG mitte)

Des Weiteren wurden die Wohnungen mit Rauchmeldern ausgestattet.

Außenansicht:

- Putzfassade mit Anstrich (Gebäuderückseite mit Wärmedämmputz)
- Eternitplattenverblendung im Giebelbereich und an den Dachgauben

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis lag nicht vor¹⁰.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

Tlw. bestehen Abweichungen zu den Darstellungen im Grundriss. Die nachfolgende Aufstellung bezieht sich auf die vorgefundene Raumaufteilung.

Kellergeschoss:

10 Kellerräume, Waschküche, Trockenraum, Kellerflur

Erdgeschoss:

2 Wohnungen bestehend aus 3 bzw. 4 Räumen, Küche, Flur, Bad/WC (anrechenbare Wohnfläche: rd. 59 m² links, rd. 69 m² rechts); Balkon (Wohnung EG rechts)

Obergeschoss:

3 Wohnungen bestehend aus 1, 2 bzw. 3 Räumen, Küche, Flur, Bad/WC (anrechenbare Wohnfläche: rd. 59 m² links, rd. 28 m², rd. 42 m² rechts); Balkon (Wohnung OG mitte)

Dachgeschoss:

2 Wohnungen bestehend aus 3 Räumen, Küche, Flur, Bad/WC (anrechenbare Wohnfläche: rd. 56 m² links, rd. 52 m² rechts)

Wohnfläche gesamt:

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage von den amtlichen Unterlagen des städtischen Bauaktenarchivs und den Ableitungen aus den Grundrissplänen in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genau-

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.

igkeit mit rd. 365 m² ermittelt.¹¹Die Wohnflächen wurden für die Wertermittlung auf volle Werte gerundet. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivkonstruktion
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Stahlbeton mit geschlossenen Trittstufen aus Kunststein • Treppengeländer aus Metall mit Mipolam-Handlauf <u>Kelleraußentreppe:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Stahlbeton mit geschlossenen Trittstufen und Fliesenbelag
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus- und -flure:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstür aus Metall mit Kunststoffbeschichtung und Briefkasten- und Klingelanlage • Hauseingangsbereich (innen): Boden mit Kunststein und Wände mit Putz und Anstrich • Eingangsüberdachung aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Pfanneneindeckung • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer an den Dachaufbauten aus Zink

¹¹ Die Balkonflächen wurden mit 25 % der Grundfläche angerechnet.

- Besondere Bauteile:
- Eingangsüberdachung aus Holz
 - Kelleraußentreppe
 - 4 Dachaufbauten
 - 2 Balkone

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation: wohnungstypische Ausstattung in einfachem Standard (Steckdosen, Lichtauslass je Raum, Klingel-/ Türöffneranlage), Rauchmelder
- Heizung/Warmwasser:
 - Gasetagenheizungen (unterschiedliche Baujahre)
 - Warmwasserversorgung über Heizung
 - Flächenheizkörper
- Lüftung: herkömmliche Fensterlüftung
- Sanitärinstallation:
 - Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz
 - Wasserzapfstellen im Kellergeschoss
 - Wohnungen: Bäder mit weißen Sanitärobjekten (Einbauwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten) und Armaturen aus Chrom in einfachem Standard, Fensterbelichtung/-belüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

- Kellerräume:
 - Böden: Fliesen, tlw. nur Zementestrich
 - Wände: Putz mit Anstrich, tlw. Fliesen
 - Decken: Sichtbeton, tlw. Holzpaneele, tlw. Styroporverkleidung
- Wohnungen:
 - Böden: Estrich mit unterschiedlichen Oberböden (überwiegend Laminat, Fliesen, Teppich); Balkone: Fliesen
 - Bäder/Sanitärräume: Bodenfliesen
 - Wände: Glattputz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich; Bäder umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest ansonsten tapeziert und gestrichen

Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Decken: Glattputz/Tapete mit Anstrich, tlw. Holzpaneele
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Wohnungen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen • Rollläden aus Kunststoff • Dachgeschoss: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
Kücheneinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: Lattentüren aus Holz • Wohnungen: Türblätter glatt oder profiliert aus Holzwerkstoffen (Buchenfurnier und weiß beschichtet), tlw. mit Glaseinsatz, Holzzargen • Drücker und Beschläge in einfacher Ausstattung <p>nicht in Wertermittlung enthalten</p>

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/ Grundrissbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> • im Erdgeschoss ist ein Raum der Wohnung rechts zugeordnet, statt wie im Grundriss der Wohnung links • im Obergeschoss sind drei Wohnungen abgeteilt, statt wie im Grundriss zwei Wohnungen • die Raumaufteilungen sind mit „gefangenen“ Räumen und Durchgangsräumen sowie tlw. individuellen Grundrissen veraltet • zwei Wohnungen verfügen jeweils über einen Balkon
-----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten ¹² :	<p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Beeinträchtigungen augenscheinlich erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Fassade (Vorder- und Giebelansicht) ist mauleremäßig aufzuarbeiten • verrostete Regenfallrohre an der rückwärtigen Gebäudeseite und Rissbildungen an der Gebäudetrennwand • an den Balkonkragplatten besteht Sanierungsbedarf (Risse, Schäden und Feuchtigkeitseinwirkungen am Beton, abblättrender Putz und Anstrich, Risse im Fliesenbelag) • Abplatzungen an Dachziegeln
--------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹² Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

- im Kellerbereich sind Feuchtigkeitseinwirkungen und Rissbildungen im Mauerwerk zu beseitigen
- die Holzverkleidungen an den Dachuntersichten und an den Dachaufbauten sind malermäßig aufzuarbeiten (Schutzanstriche erneuern)
- in der Wohnung im Erdgeschoss sind jeweils fehlende Türblätter zu ersetzen
- Feuchtigkeitseinwirkungen im Deckenbereich in der Wohnung im EG rechts sind zu beseitigen
- die Renovierung der Wohnung im Dachgeschoss rechts ist fertigzustellen (Einbau von Türrahmen und Innentüren, fehlende bzw. unvollständige Wand- und Deckenbeläge ersetzen bzw. austauschen und erneuern, Anpassung der Wohnungseingangstür wegen geringer Türhöhe, altes Bad erneuern, Folgeschäden von Feuchtigkeitseinwirkungen im Deckenbereich überwiegend am Kamin beseitigen)

Zustand des Gebäudes:

Abgesehen von den gebrauchsmäßigen Abnutzungen sind am Gebäude und den Außenanlagen Unterhaltungsrückstände zu beseitigen. Die Ausstattungen der Wohnungen entsprechen überwiegend einem älteren und einfachen Standard. Vorgenommene Erneuerungen erfolgten in geringem Umfang im Rahmen der Instandhaltung.

4.3 Garagen

- 5 Stahlbetonfertigaragen
- Kratzputzfassade
- Stahlschwingtore
- Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Zustand: baujahresentsprechend; der Fassadenanstrich ist erneuerungsbedürftig; an der rückwärtigen Garagenseite sind stark wachsende Baumwurzeln zu entfernen

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Wege- und Stellplatzflächen, Garagenvorplatz mit Betonsteinpflaster befestigt
- Grünanlage (Rasen, Aufwuchs)
- Einfriedung mit Hecken

4.5 Beurteilung des Gesamtobjekts

Das Gebäude macht in den besichtigten Bereichen einen altersentsprechenden, jedoch einfachen Eindruck. Die Gebäude- und Grundrisskonzeption sowie die Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale der Wohnungen erfüllen für Vermietungs- und Nutzungszwecke Standards, die einfachen Wohnansprüchen genügen. Für eine nachhaltige Nutzung und Vermietbarkeit der Immobilie sind neben der Beseitigung der aufgeführten Besonderheiten längerfristig Investitionen aufgrund länger zurückliegender und überwiegend vereinzelter Erneuerungen erforderlich. Die Marktgängigkeit wird unter Berücksichtigung der anhaltenden Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt als gegeben eingeschätzt.

Am örtlichen Grundstücksmarkt wurde auf dem Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2020 im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang bei den Fallzahlen von rd. 11 % und ein konstantes Preisniveau registriert. Für die Baujahresklasse des Bewertungsobjekts ist die Anzahl im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr lag in der betreffenden Baujahresklasse bei +1 %¹³.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und 5 Garagen bebaute Grundstück Elbestraße 7, 44791 Bochum zum Wertermittlungstichtag 11.05.2021 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harpen	2612	1	Harpen	4	1217	673 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

¹³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Bochum

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Bei den herangezogenen Wertermittlungsverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

Der Bodenrichtwert ist einer aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

¹⁴ §§ 15 und 16 ImmoWertV

¹⁵ § 16 (1) ImmoWertV

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **270 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	240
Bodenrichtwert	270 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I - II
Tiefe	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	11.05.2021
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	2
Grundstückstiefe	35 m
Grundstücksfläche	673 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 270,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2021	11.05.2021	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
abgabefreier Bodenrichtwert			=	270,00 €/m ²
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Geschosszahl	I - II	II	×	1,00
Grundstückstiefe	bis 35 m	35 m	×	1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert			=	270,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts				
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert			=	270,00 €/m²
Fläche			×	673 m ²
Bodenwert			=	181.710,00 € rd. 181.700,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2021 insgesamt **rd. 181.700 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete				
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)		
Mehrfamilienhaus	Wohnung EG rechts	69,00		Ø 6,52	450,00	5.400,00		
	Wohnung EG links	59,00		Ø 5,20	306,72	3.680,64		
	Wohnung OG rechts	42,00		Ø 5,94	249,50	2.994,00		
	Wohnung OG mitte	28,00		Ø 7,86	220,00	2.640,00		
	Wohnung OG links	59,00		Ø 4,91	289,95	3.479,40		
	Wohnung DG rechts	52,00		--	leer	leer		
	Wohnung DG links	56,00		Ø 5,16	289,10	3.469,20		
	Garage				5	50,00	250,00	3.000,00
	Stellplatz				2	15,00	30,00	360,00
Summe		365,00	7		2.085,27	25.023,24		

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokalt- miete			
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Mehrfamilienhaus	Wohnung EG rechts	69,00		5,75	396,75	4.761,00	
	Wohnung EG links	59,00		5,70	336,30	4.035,60	
	Wohnung 1. OG rechts	42,00		6,10	256,20	3.074,40	
	Wohnung 1. OG mitte	28,00		6,95	194,60	2.335,20	
	Wohnung 1. OG links	59,00		5,70	336,30	4.035,60	
	Wohnung DG rechts	52,00		5,70	296,40	3.556,80	
	Wohnung DG links	56,00		5,70	319,20	3.830,40	
	Garage			5,00	60,00	300,00	3.600,00
	Kfz-Stellplatz			2,00	15,00	30,00	360,00
Summe		365,00	5,00		2.465,75	29.589,00	

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	29.589,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 7.620,48 €
jährlicher Reinertrag	= 21.968,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,70 % von 181.700 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 6.722,90 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.245,62 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,70\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 20$ Jahren Restnutzungsdauer	× 13,959
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 212.813,61 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 181.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 394.513,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 35.000,00 €
Ertragswert	= 359.513,61 €
	rd. 360.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den amtlichen Unterlagen des städtischen Bauaktenarchivs und den Ableitungen aus den Grundrissplänen. Die Ergebnisse wurden mit aufgerundeten Werten für die Wertermittlung herangezogen. Die Wohnflächenangaben sind ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Bewertungsobjekt ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2021 bis 31.03.2023 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Für die betreffende Wohnlage weist der örtliche Mietspiegel in der Wohngebietseinstufung 13 für die Baujahresspanne 1925 – 1994 je nach Wohnungsgröße Mietwerte zwischen 5,16 €/m² - 6,70 €/m² sowie Zu- und Abschläge für weitere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale aus.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten für Wohnen analog der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	7 Wohnungen x 298,00 € = 2.086,00 € 7 Garagen/Stpl. x 39,00 € = 273,00 €
Instandhaltungskosten	----	11,70	11,70 € x 365 m ² = 4.270,50 € 5 Garagen x 69,20 € = 346,00 € 2 Kfz-Stellplätze x 26,60 € = 53,20 €
Mietausfallwagnis	2 % v. 29.589,00 €	----	Wohnen = 591,78 €
Summe			7.620,48 € (ca. 25,75 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Für Mietwohnobjekte mit 5 – 7 Wohneinheiten wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 3,7 % (Standabweichung 1,3) angegeben. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer,

Objektgröße und des geringen Modernisierungsgrades des Objekts wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,7 % 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Ermittlungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen angewendet. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des geringen Modernisierungsgrads mit überwiegend länger zurückliegenden Erneuerungen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 20 Jahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt¹⁶:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. 4.2.5.1)	- 23.000,00 €
Abschlag für Fertigstellung Ausbau der Wohnung im DG rechts einschl. Risikozuschlag für und Unwägbarkeiten i. V. m. erforderlichen Arbeiten (20 %)	- 12.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

¹⁶ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze Vgl. 6.2 [8]. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen zur Beseitigung des Instandhaltungstaus und Fertigstellung von Ausbaurbeiten im Dachgeschoss. Der Abschlag berücksichtigt keine Modernisierung und erfolgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

5.3.3 Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle kann mittels Ertragsfaktoren erfolgen. Ertragsfaktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Für Mehrfamilienwohnhäuser mit 5 - 7 Wohneinheiten hat der örtliche Gutachterausschuss aus einer Anzahl von 115 Kaufverträgen aus dem Jahre 2019 Rohertragsfaktoren in einer Spanne von 10,5 – 22,5 (Ø 15,4) und einer Standardabweichung von ± 22% ermittelt. Der Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt liegt bei rd. 12,16. Für die betreffende Baujahresspanne 1950 – 1974 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² - Wfl. in einer Spanne von 950 € - 1.450 €/m². Der Wert für das Bewertungsobjekt liegt bei 986 €/m².-Wfl. Die ermittelten Werte für die zu bewertende Immobilie liegen in den angegebenen Spannen (Rohertragsfaktor, Ø-Preis pro m²-Wfl.).

5.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und 5 Garagen bebaute Grundstück Elbestraße 7, 44791 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harpen	2612	1	Harpen	4	1217	673 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.05.2021 mit rd.

360.000 €

in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



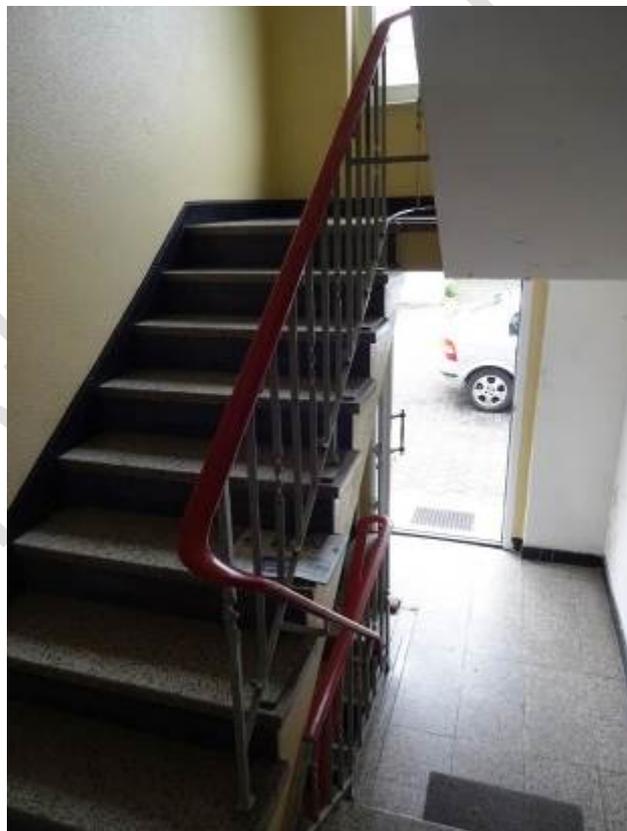
Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



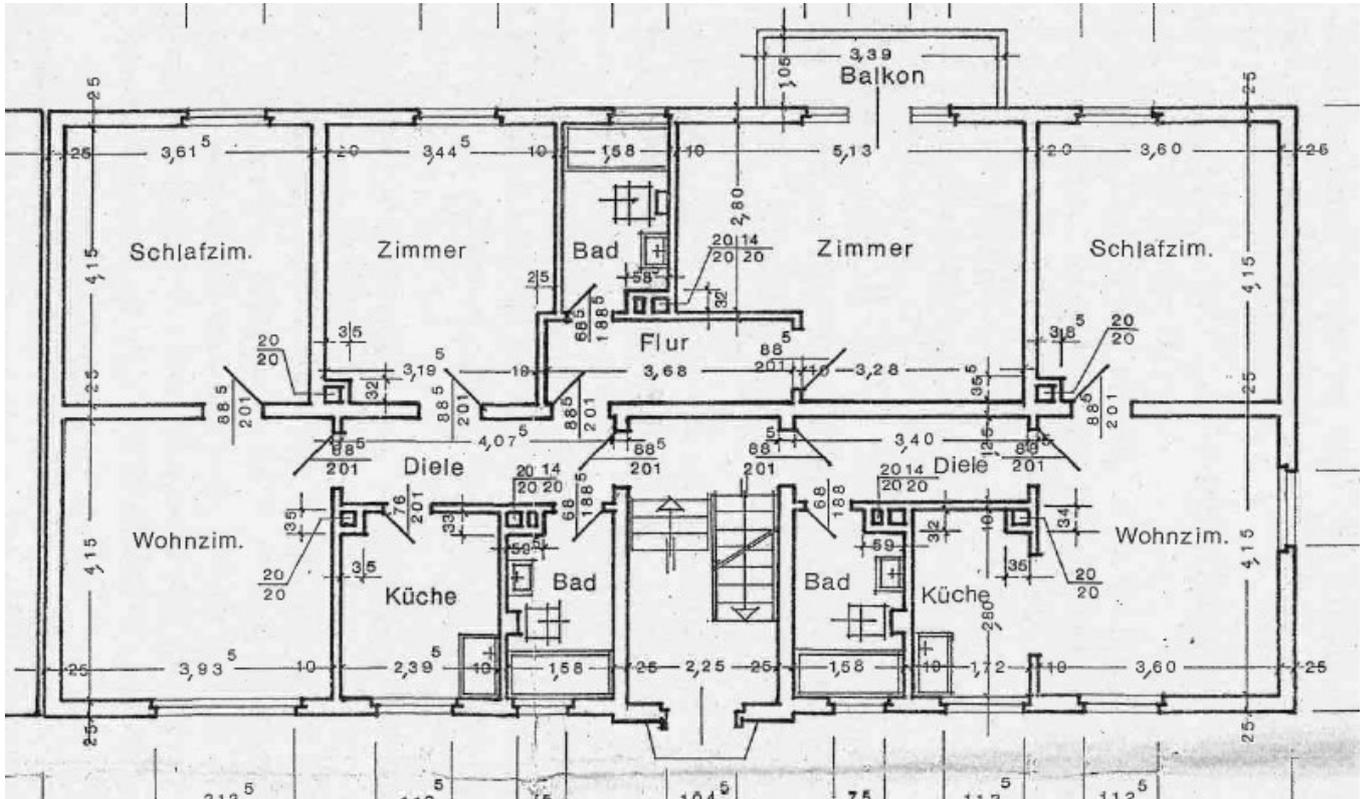
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus

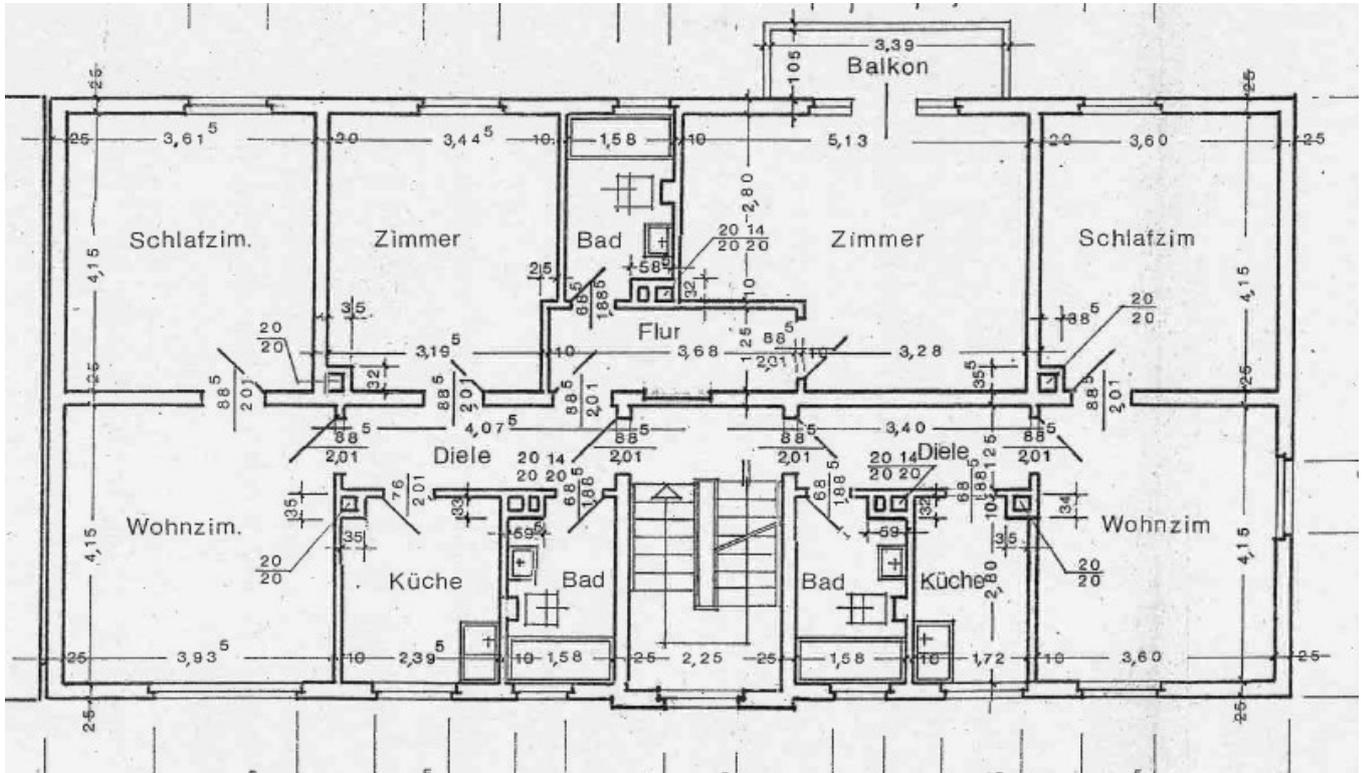


Grundriss Erdgeschoss



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

Grundriss Obergeschoss



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

