



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

17.01.2025

**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



<b>Geschäftsnummer:</b>	48b K 48/23
<b>Für die Liegenschaft:</b>	Am Chursbusch in 44879 Bochum Gemarkung Dahlhausen, Flur 17, Flurstücke 489 und 490 zu 1/2 Anteil
<b>Art der Liegenschaft:</b>	4 Garagen als Reihengaragenanlage
<b>Verkehrswert, lastenfrei:</b>	26.000,00 €

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung .....	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4
3. Grundlagen des Gutachtens .....	5
4. Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1. Lage und Einbindung .....	6
4.2. Eigenschaften .....	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....	11
5. Gebäudebeschreibung .....	13
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand .....	13
6. Verkehrswertermittlung .....	14
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	14
6.2. Bodenwertermittlung .....	15
6.3. Sachwertermittlung .....	16
6.4. Ertragswertermittlung.....	17
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
7. Verkehrswert, lastenfrei.....	21
8. Einzelverkehrswerte.....	23
9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs .....	25
10. Anlagen .....	27
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	27
Anlage 2 – Bauzeichnungen .....	28
Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	29
Anlage 4 – Fotodokumentation.....	30

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 01.07.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung

ein Gutachten über den Wert der folgenden Grundstücke erstellt werden:

Grundbuch von Dahlhausen Blatt 1886

lfd. Nrn. 5 und 6 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Dahlhausen, Flur 17, Flurstücke 489 und 490,

Gebäude- und Freifläche, Am Chursbusch

zu 1/2 Anteil

in 44879 Bochum erstellt werden.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.10.2024, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

1/2 Miteigentumsanteil an zwei Garagengrundstücken  
Am Chursbusch  
44879 Bochum

Bodenwert zu 1/2 Anteil rd. 21.000,00 €      Grundstücksgrößen: Flurstück 489      109 m<sup>2</sup>  
Flurstück 490      88 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1980      Übliche Gesamtnutzungsdauer:      40 Jahre  
Restnutzungsdauer:      15 Jahre

Vorl. Sachwert zu 1/2 Anteil: 26.000,00 €      Vorl. Ertragswert zu 1/2 Anteil:      26.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wertminderung wegen Stellplatzbaulast, anteilig zu 1/2      -250,00 €  
Flurstück 255: Kapitalisierte Überbaurente, anteilig zu 1/2      -20,00 €  
Flurstück 256: Kapitalisierte Überbaurente, anteilig zu 1/2      -96,00 €

**Verkehrswert, lastenfrei 26.000,00 €      Wertermittlungstichtag:      23.10.2024**

### Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Grundbuch von Dahlhausen Blatt 1886

Lfd. Nr. 1-5: Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht)  
zu Gunsten verschiedener Eigentümer      rd. 650,00 €

### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum für 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 16.07.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 17.07.2024

Anliegerbescheinigung der Stadt Bochum vom 16.07.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.07.2024

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum Blatt 1886 vom 12.10.2023

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 21.01.2025

Ortsbesichtigung: 23.10.2024

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil Linden.

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:	Südwestliches Stadtgebiet von Bochum, innerhalb eines Wohngebietes
-------	--

Die Straße am Chursbusch ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## 4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind 2 Flurstücke zu je 1/2 Anteil zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Dahlhausen  
Flur 17  
Flurstücke 489, 490

Grundstückszuschnitt: Flurstück 489 unregelmäßig  
Flurstück 490 weitestgehend rechteckig, regelmäßig, im vorderen, straßenseitig gelegenen Grundstücksbereich leicht unregelmäßig

Grundstücksfläche:	Flurstück 489	109 m <sup>2</sup>
	Flurstück 490	<u>88 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt:	197 m <sup>2</sup>
	davon 1/2 Miteigentumsanteil	rd. 99 m <sup>2</sup>

Topografie: Leichte Hanglage, nach Nordwesten, zur Straße, abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Am Chursbusch als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an.</p> <p>Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bleiben dadurch unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Nicht vorhanden
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Grundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über den Einflussbereichen eines ehemaligen Bergwerks. In den dort vorliegenden Unterlagen sind im südlichen Umfeld des Auskunftsbereichs Kohlegrabungen eingetragen. Ein heute noch Tagesbruch auslösender Abbau ist in den dort vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert, eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht jedoch erst seit Inkrafttreten des allgemeinen Berggesetzes vom 24.06.1865. Die dem sogenannten alt- oder widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden in tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen. Eine exakte Projektion der Ausbisslinien der Steinkohleflöze ist aufgrund der dort vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lagegenauigkeit der historischen Darstellungen nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat, vgl. dazu auch Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.</p>

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Dahlhausen Blatt 1886

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Bochum, Band 19, Blatt 91 eingetragenen Bergwerkseigentums

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Bochum, Band 19, Blatt 88 eingetragenen Bergwerkseigentums

Lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Hattingen, Band 1, Blatt 1 eingetragenen Bergwerkseigentums

Lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Hattingen, Band 1, Blatt 38 eingetragenen Bergwerkseigentums

Lfd. Nr. 5

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Hattingen, Band 1, Blatt 37 eingetragenen Bergwerkseigentums

Baulasten:

Zu Lasten des Flurstücks 490 ist eine Stellplatzbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, auf dem Flurstück 490 eine Fläche von ca. 18 m<sup>2</sup> als Stellplatz für ein Kraftfahrzeug zu Gunsten des Grundstücks Am Chursbusch 65 a ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen, das Gleiche gilt für die Anlegung und Benutzung der Zu- und Abfahrt zu dieser Stellplatzfläche.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche  
Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 374 mit den folgenden Festsetzungen:

WR – reines Wohngebiet  
II – 2-geschossige Bauweise  
GRZ – 0,4  
GFZ – 0,8  
o – offene Bauweise

Es bestehen weitere Festsetzungen zur Firstrichtung und zur Dachneigung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung lag die Akte des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum in digitaler Form vor. Demnach wurde 1980 eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Garagen auf dem Flurstück 490 erteilt.

Die Baugenehmigung wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen für alle 4 auf den beiden Flurstücken vorhandenen Garagen beantragt, wegen abweichender Eigentumsverhältnisse erfolgte die Baugenehmigung jedoch getrennt.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die nachfolgende Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen, insbesondere der Baubeschreibung zum Bauantrag.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den 1/2 Miteigentumsanteil an zwei Garagengrundstücken, die beiden Flurstücke sind mit einer Reihengaragenanlage, insgesamt 4 Garagen, bebaut.

Hinweis: Die beiden Garagen auf dem Flurstück 489 wurden jeweils als Überbau auf dem jeweils östlich angrenzenden Flurstück errichtet, vgl. dazu auch die nachfolgenden Ausführungen.

Art der Gebäude:	Pkw-Garagen als Reihengaragenanlage Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes als Fertigteilgaragen Flachdach
Baujahr:	Gemäß den Unterlagen im Archiv Bauordnungsamt 1980
Rohbau:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung Wand- und Dachplatten aus Porenbeton Schwingtore aus Stahlblech
Außenanlagen:	Garagenzufahrten mit Betonverbundsteinpflaster befestigt

### 5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Die auf den zu bewertenden Flurstücken vorhandenen Garagen waren zur Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

An den Außenwandflächen sind Verfärbungen vorhanden.

## 6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

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.“

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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den 1/2 Miteigentumsanteil an zwei mit Garagen bebauten Flurstücken, die Bebauung besteht aus einer Reihengaragenanlage mit 4 Garagen.

Garagen dienen sowohl der Vermietung als auch der Eigennutzung. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.

Als vergleichendes Verfahren kommt zusätzlich das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten zur Anwendung.

## 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 Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die mit Stichtag zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von ausgewiesen ist.

**420,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzung	– 1- und 2-Familienhäuser
Geschosszahl	– II
Grundstückstiefe	– 35 m
ebf	– erschließungsbeitragsfrei

### Ermittlung des Bodenwertes

Die zu bewertenden Flurstücke weichen hinsichtlich der Art der Bebauung und der Grundstückstiefe von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks ab, der Bodenwert wird deshalb mit 50 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes angenommen.

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 489	109 m <sup>2</sup>
Flurstück 490	88 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	197 m <sup>2</sup>

Bodenrichtwert	420,00 €/m <sup>2</sup>
davon 50 %	210,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt	41.370,00 €
Davon 1/2 Anteil	20.685,00 € rd. <u><b>21.000,00 €</b></u>

### 6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Die Herstellungskosten für besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden, werden überschlägig geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Die Garagengebäude wurden gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1980 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Vorgabe der Sachwertrichtlinie mit 40 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands auf 15 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlagen, hier befestigte Zufahrtsfläche, wird pauschal mit 5% des Gebäudewertes angesetzt.

Wie bereits ausgeführt sind die beiden Garagen auf dem Flurstück 489 teilweise als Überbau auf den jeweils östlich angrenzenden Flurstücken errichtet worden. Maßgeblich ist, von welchem Grundstück aus übergebaut wurde, dieses Grundstück wird als Stammgrundstück bezeichnet. Im vorliegenden Fall wird das Bewertungsgrundstück, das Flurstück 489, als Stammgrundstück angenommen, da sich auf diesem Flurstück die Zufahrt und die Toranlagen der Garagen befinden.

Hinweis: Zu der als Entschädigung für die Überbauung zu zahlende Überbaurente wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.5. verwiesen.

#### Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		rd. 70 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp 14.1			
Gebäudestandardkennzahl 3		210,00 €/m <sup>2</sup>	
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex		1,84	
Herstellungswert			27.048,00 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre		
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	0,3750	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			10.143,00 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes			+ 507,15 €
Bodenwert gesamt			+ <u>41.370,00 €</u>
<b>Sachwert gesamt</b>		52.020,15 €	rd. <u><b>52.000,00 €</b></u>

#### 6.4. Ertragswertermittlung

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung, wenn die Liegenschaft geeignet ist, Erträge zu erzielen.

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 Objektes 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 Rohertrages

Der Rohertrag ist auf der Grundlage einer marktüblichen Miete zu ermitteln, Auswertungen dazu liegen für die Stadt Bochum nicht vor. Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde deshalb eine Internetrecherche durchgeführt, auf dieser Grundlage wird marktübliche Miete auch unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung mit 70,00 € monatlich angenommen.

##### Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 46,00 € jährlich je Garage angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 104,00 € jährlich je Garage angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Nutzung mit 5 % angenommen.

### Restnutzungsdauer

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Die Garagengebäude wurden gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1980 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Vorgabe der Sachwertrichtlinie mit 40 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Alters und des baulichen Erhaltungszustands auf 15 Jahre geschätzt.

### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten wegen einer nicht ausreichenden Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Flurstücke, bebaut mit vier Garagen. Unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzung, Wohnhäuser überwiegend als Einfamilienhäuser, wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,0 % angenommen.

### Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	4 Garagen	280,00 €	
		gesamt per anno	3.360,00 €
Verwaltungskosten	184,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	416,00 € per anno		
Mietausfallwagnis	5% des Jahresrohertrags		<u>-768,00 €</u>
Reinertrag			2.592,00 €
Verzinsung des Bodenwertes			
	Bodenwert gesamt	41.370,00 €	
	Liegenschaftszinssatz	4,0%	<u>-1.654,80 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen			937,20 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz 4,0% und RND 15 Jahren		11,118	
Ertragswert der baulichen Anlagen			10.419,79 €
zzgl. Bodenwert gesamt			<u>41.370,00 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		51.789,79 € rd.	<u><b>52.000,00 €</b></u>

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu Lasten des zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücks 490 ist eine Stellplatzbaulast zugunsten des Flurstücks 248, Am Chursbusch 65 a, eingetragen des Inhalts, das für das belastete Flurstück die Verpflichtung besteht die belastete Teilfläche des Flurstücks als Stellplatz für ein Kraftfahrzeug zugunsten des begünstigten Flurstücks ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen, das Gleiche gilt für die Anlegung und Benutzung der Zu- und Abfahrt zu dieser Stellplatzfläche.

Bei Baulasten handelt es sich um öffentlich rechtliche Verpflichtungen, im vorliegenden Fall zum Nachweis des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzes.

Mit der Baulast ist für den Begünstigten Grundstückseigentümer kein Recht verbunden, diesen Stellplatz tatsächlich nutzen zu dürfen, es handelt sich ausschließlich um den Nachweis der erfüllten Stellplatzpflicht gegenüber der Gemeinde.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Flurstücks kann über den Stellplatz frei verfügen, allerdings kann er nicht nochmals bauordnungsrechtlich als Nachweis zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dienen.

Mit der Baulasteintragung ist eine Wertminderung verbunden, die im vorliegenden Fall nach sachverständiger Einschätzung jedoch gering ist, dafür wird für den zu bewertenden  $\frac{1}{2}$  Anteil eine pauschale Wertminderung in Höhe von **250,00 €** vorgenommen.

Wie bereits mehrfach ausgeführt, wurden die beiden auf dem Flurstück 489 vorhandenen Garagen als Überbau jeweils auf den östlich angrenzenden Flurstücken errichtet. Die überbaute Fläche der angrenzenden Flurstücke wird jeweils anhand der Flurkarte ermittelt. Demnach ist die an der südlichen Grundstücksgrenze vorhandene Garage auf dem angrenzenden Flurstück 255 mit einer Fläche von rd. 2,5 m<sup>2</sup>, die nördlich gelegene Garage mit einer Fläche von rd. 12 m<sup>2</sup> auf dem östlich angrenzenden Flurstück 256 errichtet worden.

Gemäß der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Akte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes erfolgt die Errichtung als Überbau bedingt durch die schwierigen Geländeverhältnisse sowie durch die Wegeplanung östlich der Flurstücke abweichend von den vorgegebenen Flurstücksgrenzen, sodass hier davon auszugehen ist, dass jeweils die zur Straße Am Chursbusch ausgerichteten Flurstücke als Stammgrundstücke anzusehen und deshalb Bestandteil des Bewertungsumfangs sind.

Dem jeweiligen Eigentümer der überbauten Flurstücke steht eine angemessene Entschädigung als Geldrente zu. Für die Höhe der Geldrente ist der Bodenwert zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend. Die Höhe der Überbaurente soll den Nutzungsverlust ausgleichen, den der Eigentümer des überbauten Grundstücks im Zeitpunkt des Überbaus erleidet.

Im vorliegenden Fall lässt sich dieser Verlust nicht ermitteln, so dass die angemessene Verzinsung des Wertes der überbauten Grundstücksfläche angenommen wird.

Die Geldrente ist jährlich im Voraus zu entrichten.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurden die Garagen ca. 1980 errichtet.

Durch den Gutachterausschuss in der Stadt Bochum wurde der Bodenrichtwert 1980 mit 140,00 DM/m<sup>2</sup>, rd. 71,58 €/m<sup>2</sup> mitgeteilt

Auf dieser Grundlage wird der Bodenwert der überbauten Grundstücksflächen und die zu zahlende Überbaurente wie folgt ermittelt:

Flurstück 255

Überbaute Grundstücksfläche	rd.	2,5 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert 1980 140,00 DM	rd.	71,58 €/m <sup>2</sup>	
davon 50% wegen abweichender Bebauung	rd.	35,79 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert überbaute Grundstücksfläche		89,48 €	
Jährliche Verzinsung		4,0%	3,58 €
Restnutzungsdauer des Garagengebäudes		15 Jahre	
Vervielfältiger		11,118	
Kapitalisierte Überbaurente		39,79 €	
Davon ½ Anteil		19,90 €	rd. <u><u>20,00 €</u></u>

Flurstück 256

Überbaute Grundstücksfläche	rd.	12 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert 1980 140,00 DM	rd.	71,58 €/m <sup>2</sup>	
davon 50% wegen abweichender Bebauung	rd.	35,79 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert überbaute Grundstücksfläche		429,48 €	
Jährliche Verzinsung		4,0%	17,18 €
Restnutzungsdauer des Garagengebäudes		15 Jahre	
Vervielfältiger		11,118	
Kapitalisierte Überbaurente		191,00 €	
Davon ½ Anteil		95,50 €	rd. <u><u>96,00 €</u></u>

## 7. Verkehrswert, lastenfrei

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 Objektes 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.

Der vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit rd. 52.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 52.000,00 €.

Zur Ermittlung des Sachwertes wurden die Herstellungskosten auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie durchgeführt und zur Berücksichtigung des Gebäudealters eine Alterswertminderung vorgenommen.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wurde eine marktübliche Miete angenommen und ein in seiner Höhe das Risiko der langfristigen Ertragsfähigkeit berücksichtigende Liegenschaftszinssatz.

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

Vorläufiger Verkehrswert 1/1 Anteil	52.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung wegen Stellplatzbaulast	-250,00 €
Flurstück 255: Kapitalisierte Überbaurente	-40,00 €
Flurstück 256: Kapitalisierte Überbaurente	<u>-190,00 €</u>
Verkehrswert, lastenfrei	51.520,00 €
davon 1/2 Anteil	<u>25.760,00 €</u>
<b>Verkehrswert des 1/2 Anteil, lastenfrei</b>	25.760,00 € rd. <b><u>26.000,00 €</u></b>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 1/2 Anteil an dem mit vier Garagen bebauten Grundstück

Am Chursbusch in 44879 Bochum

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Blatt 1886	Dahlhausen	17	489, 490

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2024 ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rd.

**26.000,00 €**

**in Worten: Sechszwanzigtausend 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, 17.01.2025

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte der beiden zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke zu ermitteln.

Die beiden Flurstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit.

### Flurstück 489

Das Flurstück 489 hat eine Grundstücksgröße von 109 m<sup>2</sup> und ist bebaut mit zwei Garagen als Bestandteil einer Reihengaragenanlage.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6. wird der Einzelverkehrswert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche Flurstück 489	109 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	420,00 €/m <sup>2</sup>	
davon 50 %	210,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert Flurstück 489 zu ½ Anteil		11.440,00 €
Gebäudewert: 2 Garagen zu je ½ Anteil		<u>2.660,00 €</u>
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 489</b>		<b><u>14.100,00 €</u></b>

### Flurstück 490

Das Flurstück 489 hat eine Grundstücksgröße von 88 m<sup>2</sup> und ist bebaut mit zwei Garagen als Bestandteil einer Reihengaragenanlage.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6. wird der Einzelverkehrswert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche Flurstück 490	88 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	420,00 €/m <sup>2</sup>	
davon 50 %	210,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert Flurstück 489 zu ½ Anteil		9.240,00 €
Gebäudewert: 2 Garagen zu je ½ Anteil		<u>2.660,00 €</u>
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 490</b>		<b><u>11.900,00 €</u></b>

### Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Einzelverkehrswert	Flurstück 489	14.100,00 €
	Flurstück 490	<u>11.900,00 €</u>
<b>Einzelverkehrswerte, lastenfrei, gesamt</b>		<b><u>26.000,00 €</u></b>

## 9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen.

Abteilung II, lfd. Nr. 1 bis 5:

Grunddienstbarkeit als Bergschädenminderwertverzicht zu Gunsten unterschiedlicher Eigentümer.

Die Eintragungsbewilligung vom 10.04.1968 lag zur Erstellung dieses Gutachtens vor. Demnach sind die jeweiligen Grundstückseigentümer nicht berechtigt, Schadensersatzforderungen gegen die Begünstigten zu erheben, und zwar bis zur Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes. Demgemäß ist der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet, schädliche, von den Bergwerksunternehmen des jeweiligen Eigentümers, der Begünstigten, ausgehende Einwirkungen wie Bodenbewegungen, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und der Gleichen mehr mit der Maßgabe zu dulden, dass für einen dadurch verursachten Minderwert der Grundstücke einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von insgesamt 10 v. H. des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

Sollte durch Bundes- oder Landesrecht die Verpflichtung zum Ersatz von Bergschäden ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen werden, so erlischt der vereinbarte Bergschädenminderwertverzicht wenn und soweit dann ein Dritter zum Ersatz von Bergschäden verpflichtet ist.

Der vereinbarte Bergschädenminderwertverzicht erlischt jedoch nicht, sofern die Übertragung der Verpflichtung zum Ersatz von Bergschäden auf einen Dritten die Käuferin bzw. die Gesamtheit oder Teile des Ruhrbergbaus belasten sollte.

Die Käuferin verpflichtet sich, die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude und Anlagen gegen Bergschäden zu sichern. Die Art der Sicherungsmaßnahmen wird von den Begünstigten der Grunddienstbarkeiten bestimmt.

Zur Überprüfung, inwieweit Sicherungsmaßnahmen für das Gebäude bei Errichtung geplant wurden, wurde die Akte der Gebäudestatik im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum angefordert, diese Unterlagen liegen dort jedoch nicht vor. Es konnte deshalb nicht überprüft werden, inwieweit tatsächlich die vertraglich vereinbarten Sicherungsmaßnahmen dort angegeben sind.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.3. sind die Einwirkungen des bis in die 1970er Jahre durchgeführten senkungs- und setzungsauslösenden Bergbaus abgeklungen, mit Einwirkungen aus diesem Bergbau ist auf die Tagesoberfläche demnach nicht mehr zu rechnen. Die konstruierten Ausbisslinien von Steinkohleflözen sind auf alten Grubenbildern innerhalb der Grenzen oder nahe der Grenzen des Auskunftsbereichs eingetragen, eine exakte Projektion der Ausbisslinien ist aufgrund der vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lageunge nauigkeit der historischen Darstellungen nicht möglich. Es bestehen Hinweise darauf, dass in diesem Bereich vom Tage aus Kohleabbau stattgefunden hat und als solcher dokumentiert wurde. Es kann deshalb nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Den vorliegenden Unterlagen aus dem Archiv des Bauordnungsamtes kann weiterhin nicht entnommen werden, ob die gemäß den vorangegangenen Ausführungen erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei Errichtung der Garagen vorgenommen wurden.

Gemäß Eintragungsbewilligung hat der jeweilige Grundstückseigentümer schädliche, von dem Bergbau verursachte Einwirkungen wie u. a. Bodenbewegungen zu dulden mit der Maßgabe, dass für einen dadurch verursachten Minderwert einschließlich vorhandener Baulichkeiten und

Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von insgesamt 10 v.H. des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Finanzierung des Kaufpreises eine mit einem Bergschädenverzicht belasteten Grundstücks mit erheblichen Einschränkungen verbunden ist, da hier seitens der Kreditinstitute ein deutlich höheres Risiko angenommen wird. Nach sachverständiger Einschätzung ist trotz der Beschränkung auf den Minderwertverzicht von 10 v.H. des verursachten Minderwertes von ungünstigeren Voraussetzungen auszugehen als für unbelastete Grundstücke. Es wird deshalb eine Wertminderung vorgenommen, die auf der Grundlage der vorgenannten Ausführungen geschätzt wird auf 2,5 % des ermittelten lastenfremen Verkehrswertes für den 1/2 Anteil, **rd. 650,00 €.**

## 10. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| (1) Kleiber                     | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>8. Auflage 2017                                      |
| (2) Kleiber-digital             | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH   |
| (3) ImmoWertV                   | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Fassung vom 14.07.2021  |
| (4) WertR                       | Wertermittlungsrichtlinien<br>12. Auflage November 2015  |
| (5) NHK 2010                    | Normalherstellungskosten 2010<br>Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und<br>Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) Baugesetzbuch               | Fassung vom 03.11.2017   |
| (7) Baunutzungsverordnung       | Fassung vom 11.06.2013   |
| (8) Sachwertrichtlinie<br>SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung<br>Bekanntmachung vom 05.09.2012                                 |



### **Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 4 – Fotodokumentation



Teilansicht Reihengaragenanlage



Teilansicht Garage



Teilansicht Garage



Ansicht von der Rückseite