



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

06.09.2023

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer:	48b K067/22
Für die Liegenschaft:	Wittener Str. 201, Lindengraben 14 44803 Bochum
Art der Liegenschaft:	Grundstück mit Mischnutzung: Wohn- und Geschäftshaus, 1-geschossiges Gewerbegebäude
Verkehrswert:	772.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	6
4. Grundstücksbeschreibung	7
4.1. Lage und Einbindung	7
4.2. Eigenschaften	9
4.3. Erschließungszustand	11
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	13
5. Gebäudebeschreibung	14
5.1. Ausführung und Ausstattung	14
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	20
6. Verkehrswertermittlung	22
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6.2. Bodenwertermittlung	23
6.3. Sachwertermittlung.....	24
6.4. Ertragswertermittlung	27
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
7. Verkehrswert.....	34
8. Einzelverkehrswerte.....	37
9. Anlagen	40
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	40
Anlage 2 – Massenberechnungen	41
Anlage 3 – Bauzeichnungen	46
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	49
Anlage 5 – Fotodokumentation	50

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 06.04.2023 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der in Bochum belegenen Grundstücke ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von

Altenbochum Blatt 1492

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Altenbochum, Flur 3, Flurstück 653, Gebäude- und Freifläche, Lindengraben 14,

Altenbochum Blatt 1493

lfd. Nr. 22 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Altenbochum, Flur 3, Flurstück 430, Gebäude- und Freifläche, Wittener Str. 201,

Altenbochum Blatt 3156

lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Altenbochum, Flur 3, Flurstücke 452, 596, 654, Gebäude- und Freifläche Lindengraben 14, Gebäude- und Freifläche, Lindengraben 14,

erstellt werden.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der 1. Ortsbesichtigung, der 27.06.2023, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstück mit Mischnutzung:
Wohn- und Geschäftshaus
1-geschossiges Gewerbegebäude, Einzelhandelsmarkt
Wittener Str. 201, Lindengraben 14
44803 Bochum

Grundstücksfläche: 2.258 m² Bodenwert gesamt: 674.000,00 €

Marktübliche bzw. tatsächlich vereinbarte Mieten:

	Lage/ Geschoss	Nutzung	Wohn-/ Nutzfläche	Nettokaltmiete	Miete/m ²
Wittener Str. 201	EG	Büro/Praxis	180 m ²	1.851,05 €	10,28 €
	OG	Wohnung	162 m ²	795,00 €	4,91 €
	DG	Büro	153 m ²	675,00 €	4,41 €
Lindengraben 14	EG	Gewerbe/ Einzelhandel	727 m ²	2.908,00 €	4,00 €
12 Stellplätze	Hoffläche			420,00 €	
Gesamt				6.649,05 €	

Liegenschaftszinssatz: Wittener Straße 201, Wohn- und Geschäftshaus 5,5 %
Lindengraben 14, Gewerbe 8,0 %

Bewirtschaftungskosten: Wittener Straße 201 rd. 11.100,00 €
Lindengraben 14 rd. 7.300,00 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: Wittener Straße 201 rd. 619.000,00 €
Lindengraben 14 rd. 210.000,00 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert gesamt: rd. 829.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: Wittener Straße 201 rd. 542.000,00 €
Lindengraben 14 rd. 312.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert gesamt: 854.000,00 €

Konjunkturelle Marktanpassung: -10 %

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf - 25.000,00 €
Abbruch- und Entsorgungskosten Garagen - 5.000,00 €
Mehrertrag Mieteinnahmen Lindengraben 14 33.000,00 €

Verkehrswert: 772.000,00 € **Wertermittlungstichtag: 27.06.2023**

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Wittener Straße 201	Einzelverkehrswert		458.000,00 €
Lindengraben 14			
	Flurstück 653 Einzelverkehrswert	66.850,00 €	
	Flurstück 452 Einzelverkehrswert	26.200,00 €	
	Flurstück 596 Einzelverkehrswert	125.750,00 €	
	Flurstück 654 Einzelverkehrswert	<u>95.200,00 €</u>	<u>314.000,00 €</u>
Einzelverkehrswerte gesamt			<u><u>772.000,00 €</u></u>

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 17.04.2023

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 18.04.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 17.04.2023

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.04.2023

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Bochum vom 19.12.2022

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, vom 21.04.2023

Auskunft der Bergbauberechtigten vom 02.05.2023

Ortsbesichtigungen: 27.06.2023 und 14.07.2023

Hinweis:

Im Kellergeschoss waren lediglich der Kellerflur und einige der Kellerräume zugänglich.

Es konnten lediglich zwei der Garagen besichtigt werden.

Der Spitzboden des Hauses Wittener Straße 201 war zu beiden Ortsterminen nicht zugänglich.

Ein Zugang zu der hinter und neben dem Gebäude Lindengraben 14 gelegenen Grundstücksflächen war zum Ortstermin ebenfalls nicht möglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil 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. 373.000 Einwohner

Lage: Südöstlich der Innenstadt.

Das Stadtzentrum ist ca. 2,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 ist ca. 2,5 km entfernt.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof Bochum beträgt ca. 2,0 km.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere auch der Stadtbahn, sind fußläufig zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage: Die Wittener Straße ist eine überörtliche Durchgangsstraße, qualifiziert als Bundesstraße B226, und im Bereich des Bewertungsgrundstücks 4-spurig ausgebaut.
Die Straße Lindengraben ist eine innerörtliche Erschließungsstraße.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, teilweise mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Grundschule und Kindergarten sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind 5 Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Altenbochum
Flur 3
Flurstücke 430, 452, 596, 653, 654

Grundstückszuschnitt: Flurstück 430 als Eckgrundstück
Übrige Flurstücke insgesamt als ein Grundstück

Länge der Straßenfront: Wittener Straße ca. 26,5 m
Lindengraben ca. 74 m

Grundstücksfläche:	Flurstück 430:	952 m ²
	Flurstück 452:	109 m ²
	Flurstück 596:	523 m ²
	Flurstück 653:	278 m ²
	Flurstück 654:	<u>396 m²</u>
	Gesamt:	2.258 m ²

Topografie: Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Wittener Straße und Straße Lindengraben jeweils als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Beide Straßen vollständig ausgebaut, Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an.</p> <p>Beiträge nach KAG, Kommunalabgabengesetz, bleiben davon unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas
Grundstücksgrenzen:	<p>Die Reihengaragenanlage ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Straße Lindengraben nahezu grenzständig errichtet.</p> <p>Die Bebauung Lindengraben 14, eingeschossiges Gewerbegebäude, ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze insgesamt grenzständig errichtet.</p>
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, sind die zu bewertenden Flurstücke nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet.</p> <p>In der Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Flurstücks 430 eine ehemalige Eigentankanlage verzeichnet, mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen können somit nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Außerdem ist in der Luftbildauswertung im Bereich der Flurstücke 596 und 430 eine Altbebauung zu erkennen, in diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sein.</p> <p>Die Flurstücke liegen außerdem in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, aufgrund möglicherweise auftretender Gaszustromungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, vgl. auch Anlage 4.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über einem Bergwerksfeld. Im Bereich des Grundstücks ist demnach in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts Steinkohle abgebaut worden. Der hier dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden und möglicherweise auch noch tagesbruchauslösenden Bergbau zuzuordnen.</p>

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann ausschließlich durch weitere Untersuchungen, z. B. Bohrungen, ermittelt werden.

Nach Auskunft der Bergbauberechtigten ist eine Sicherungsanfrage vor Errichtung des Gebäudes Lindengraben 14 gestellt worden, an diesem Gebäude sind keinerlei Bergschäden bekannt bzw. der Bergbauberechtigten gemeldet worden.

An dem Gebäude Wittener Straße 201 wurden nach den dort vorliegenden Unterlagen im Jahr 1955 letztmalig Bergschäden gemeldet, vgl. auch hier Anlage 4.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen sowie den Feststellungen zur Ortsbesichtigung werden für die folgende Wertermittlung altlastenfreie, nicht kontaminierte Bodenverhältnisse ohne Bergschadensgefährdung angenommen, sollten sich nach dem Stichtag der Wertermittlung Hinweise ergeben, nach denen ein Altlastenverdacht besteht oder eine Bergschadensgefahr vorhanden ist, so wäre das Ergebnis dieses Gutachtens entsprechend zu modifizieren.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Altenbochum Blatt 3156

Grundbuchlich
gesicherte Rechte und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Altenbochum Blatt 1492

Grundbuchlich
gesicherte Rechte und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Altenbochum Blatt 1493

Grundbuchlich
gesicherte Rechte und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist zu Lasten des Flurstücks 430 eine Stellplatzbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, eine Fläche von ca. 17,50 m x 5,00 m, ca. 87,50 m² entlang der Straße Lindengraben und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze als Stellplatz für 7 Kraftfahrzeuge zu Gunsten des Grundstücks Lindengraben 14, Flurstücke 596, 654 und 652, und dem hierauf geplanten Neubau eines eingeschossigen Ladengebäudes ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen, vgl. auch Anlage 4.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die zulässige Bebauung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte beim Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen.
Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurden die folgenden Baugenehmigungen erteilt:
1949 Errichtung einer Wagenhalle
1955 Errichtung eines Anbaus am Haus Wittener Str. 201
1964 Errichtung eines Garagengebäudes
1967 Errichtung einer Eigenverbrauchsanlage, Tankstelle
1972 Neubau eines Ladengebäudes

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, Wittener Straße 201, und um ein 1-geschossiges Gewerbegebäude, derzeit als Einzelhandelsmarkt genutzt, Lindengraben 14.

Wittener Straße 201: Wohn- und Geschäftshaus

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus
Ausgebautes Dachgeschoss
Walmdach
Unterkellert

Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: 1 Praxis im Erdgeschoss
1 Wohnung im Obergeschoss
1 Büroeinheit im Dachgeschoss

Baujahr: Unbekannt

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich

Innenwände: Teilweise massiv, teilweise gemäß den sichtbaren Konstruktionsmerkmalen als Holzständerkonstruktion mit massiver Ausfachung,
Nachträglich errichtete Wände als Leichtbauwände

Geschossdecken: Decke über Kellergeschoss massiv als Gewölbedecke, übrige Decken gemäß den sichtbaren Konstruktionsmerkmalen als Holzbalkendecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Nicht bekannt
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Treppenhaus:

Treppenlauf:	Holz Wangentreppe, Oberfläche lackiert
Hauseingangstür:	2-flügelige Holzwerkstoffkonstruktion, Lichtausschnitte, offenes Oberlicht
Böden:	Hauseingangsbereich und Podeste mit Steinzeugfliesen, im Dachgeschoss mit Kunststoffbelag
Wände:	Verputz und Anstrich, abgesetzter Sockelbereich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Ausbau:

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Teilweise mit Kalkzementputz, teilweise unverputzt
Decken:	Überwiegend verputzt
Türen:	Überwiegend als einfache Holzwerkstoffkonstruktion
Installationen:	
Heizung:	Gasheizkessel

Erdgeschoss:

Zahnarztpraxis:	Flur mit Empfang, Warteraum, 4 Behandlungsräumen, Büro, Labor, Werkstatt und Aufenthaltsraum sowie 2 WC-Räumen
Böden:	WC-Raum mit Mosaikfliesen, Büro mit Fliesenbelag, ansonsten überwiegend Kunststoffbelag

Wände:	WC-Raum umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rolläden Rückseitig gelegener Anbau und WC-Raum jeweils mit Holzrahmenfenster und Einfachverglasung Überwiegend mit Rolläden
Türen:	Zugangstür vom Treppenhaus als Holzwerkstoffkonstruktion, zweiflügelig, mit furnierter Oberfläche, Oberlicht Zum Büro als Ganzglastür Übrige Türen überwiegend als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, teilweise Stahlzargen, teilweise Holzzargen
Installationen:	WC-Raum 1 mit Stand-WC und Spülkasten, Waschbecken WC-Raum 2 mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken
Sanitär:	Bad mit Eckenbauwanne, bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken
Elektro:	Nutzungsgerechte Ausstattung
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss Überwiegend Rippenheizkörper, Thermostatventile

1. Obergeschoss:

Wohnung:	4-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, 3 Schlaf-räumen, Ankleide, Bad, Küche, Abstellraum, Diele und Dachterrasse, Balkon.
Böden:	Küche und Abstellraum mit Fliesenbelag, Flur und Bad mit Kunststoffplatten, ansonsten Laminatbelag
Wände:	Bad umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Diele umlaufend halbhoch mit Paneelbekleidung, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Bad mit Paneelbekleidung, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstür als 2-flügelige Holzwerkstofftür, Lichtausschnitte mit Bleiverglasung, Oberlicht mit Bleiverglasung, Innentüren überwiegend als einfache Holzwerkstofftüren, Holzzargen

Installationen:	
Sanitär:	Bad mit Wanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken Warmwasseraufbereitung über Gas-Durchlauferhitzer mit Standort in der Küche
Elektro:	Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss Rippenheizkörper
Dachgeschoss	Nutzungseinheit als Büro, bestehend aus 3 Büroräumen, Be- sprechungs-/Büroraum, Küche, Bad, WC-Raum, 2 Abstellräu- men, Flur Die Nutzungseinheit war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet
Böden:	Bad mit Fliesenbelag, Küche, WC-Raum und Flur mit Kunst- stoffbelag, 2 Büroräume mit Holzdielenbelag, ansonsten Textil- bzw. Laminatbelag
Wände:	Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag Flur umlaufend halbhoch mit Paneelbekleidung Besprechungsraum teilweise mit Paneelbekleidung Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und ge- strichen
Decken:	Teilweise mit Paneelbekleidung, teilweise mit Kunststoffplat- ten bekleidet, teilweise verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung in Dachschrägen als Dachflächenfenster, Holzrahmen mit Isolierverglasung
Türen:	Überwiegend als einfache Holzwerkstofftüren mit beschich- teter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Bad mit Eckenbauwanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkas- ten, Waschbecken Warmwasseraufbereitung über Gas-Durchlauferhitzer mit Standort im Bad WC-Raum mit Stand-WC und Druckspüler, Handwasch- becken, ohne Warmwasser
Elektro:	Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Teilweise Flachheizkörper, teilweise Rippenheizkörper
Nebengebäude:	6 Garagen, massive Bauweise, Dachkonstruktion als Bal- kenlage, Eindeckung aus Faserzementplatten, Schwingtore aus Stahlblech Abbruchreif, vgl. auch Ziffer 5.2. und Anlage 5.

Lindengraben 14: 1-geschossiges Gewerbegebäude – Lebensmitteleinzelhandel

Art des Gebäudes: 1-geschossiges Gewerbegebäude, derzeit als Einzelhandelsmarkt genutzt, nicht unterkellert, Flachdach

Baujahr: Nach den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1972

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Bekleidung aus Zinkblechpaneelen

Innenwände: Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen überwiegend massiv

Dach:

Dachkonstruktion: Nicht bekannt

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Schweißbahn

Ausbau:

Böden: Alle Räume mit Steinzeugplatten

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen

Decken: Im Verkaufsraum abgehängt, Nebenräume mit Verputz und Anstrich

Fenster: Nebenräume mit Kunststoffrahmenfenster und Isolierverglasung, abschließbare Innengitter
Fenster zur Straßenseite als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit 1-Verglasung

Türen: Kundeneingang Verkaufsraum mit 2-flügeliger Automatiktür
Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren, Stahlzargen

Installationen:

Heizung: Verkaufsraum über Gasbrenner mit Deckengebläse
Nebenräume mit Gaseinzelöfen

Sanitär: Getrenntes Damen- und Herren-WC, jeweils eine WC-Kabine mit Stand-WC und Spülkasten, Vorraum mit Waschbecken, Warmwasseraufbereitung über Untertischgeräte

Elektro: Nutzungsgerechte Ausstattung

Außenanlagen:

Freifläche vor dem Gebäude Lindengraben 14 mit Verbundsteinpflaster befestigt
Zufahrt und Hoffläche hinter dem Gebäude Wittener Straße 201 mit Asphaltfeinbeton, schadhaft
Unbefestigte und unbebaute Freifläche neben dem Gebäude Wittener Straße 201 mit wassergebundener Decke
Eingefriedete Freifläche neben dem Gebäude Wittener Straße 201, angrenzend an die Straße Lindengraben, mit feinkörnigem Schotter befestigt

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien ö. ä. durchgeführt. Die Bauwerke wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Wittener Straße 201

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen in einem insgesamt befriedigenden Zustand, die Instandhaltung ist teilweise vernachlässigt.

Zu den Ortsterminen wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Kellergeschoss

Feuchteschäden im Sockelbereich einiger Wandflächen

Freiliegende Stahlträger der Kappendecke teilweise mit Korrosionsschäden

Erdgeschoss

Feuchteanzeigen in dem rückseitig gelegenen Anbau an der Innenseite der rückseitigen Außenwand

Obergeschoss

Schlafraum zur Hofseite links mit erheblichen Feuchteschäden an der rückseitig gelegenen Außenwand und im Bereich des Bodens, angrenzender Balkon mit erheblichen Feuchteschäden, Stahlträgerkonstruktion mit erheblichen Korrosionsschäden, Bodenplatte mit Risschäden, Brüstung mit erheblichen Abplatzungen, vgl. auch Anlage 5.

Abstellraum außerhalb der Wohnung mit Zugang zum Treppenhaus mit Feuchteschäden an der zur Grundstückszufahrt gelegenen Wandfläche, zur Ortsbesichtigung war messbare Feuchtigkeit vorhanden

Dachgeschoss

Dachflächenfenster teilweise defekt

Wandfliesenbelag und Deckenbekleidung Bad an einigen Stellen mit Instandsetzungsbedarf, dauerelastische Fuge Einbauwanne erneuerungsbedürftig

Fassade

Verfärbungen/Feuchteanzeigen oberhalb der Überdachung Hoftür

Verfärbungen/Verschmutzungen im Bereich der Gesimse

Kleiner Schäden an der Beschichtung

Risschäden rückseitige Fassadenfläche, vgl. Anlage 5.

Dach

Schäden an der Beschichtung des Traufgesimses

Hofseitiges Fallrohr der Dachentwässerung defekt

Einfriedung

Einfriedung aus massivem Mauerwerk entlang der Straße Lindengraben mit Fehlstellen, Risschäden und abplatzender Beschichtung

Lindengraben 14

Das 1-geschossige Gewerbegebäude, derzeit als Einzelhandelsmarkt genutzt, war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden bis ausreichenden baulichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr, sie ist insgesamt nicht mehr zeitgemäß und überwiegend überaltert.

Garagen

Bei 3 der insgesamt 6 Garagen ist die Dachkonstruktion zerstört. Zur Ortsbesichtigung waren lediglich 2 Garagen zugänglich, über den Zustand der übrigen Garagen ist nichts bekannt. Nach Auskunft des Zwangsverwalters werden die Garagen wegen Einsturzgefahr des Daches nicht mehr vermietet. Für die folgende Wertermittlung wird deshalb der Abbruch angenommen.

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.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Wohn- und Geschäftshäusern bzw. von gewerblich genutzten Grundstücken erfolgt üblicherweise im Ertragswertverfahren, da sie zur Renditeerzielung erworben werden. Der Ertragswert wird auf der Grundlage der erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des Bodenwertes ermittelt.

Als weiteres Verfahren kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, die Wertermittlung erfolgt dabei auf der Grundlage der Herstellungskosten.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen auf der Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

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 mit einem zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von

420,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	III-IV
Grundstückstiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das Flurstück 430, Wittener Str. 201, stimmt hinsichtlich der o.g. Merkmale weitestgehend mit dem Richtwertgrundstück überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Bodenwertes

Flurstück 430 952 m²

Bodenrichtwert 420,00 €/m²

Bodenwert Flurstück 430 399.840,00 € rd. **400.000,00 €**

Bei den übrigen Flurstücken 653, 452, 596 und 654 handelt es sich um ein Grundstück mit vom Bodenrichtwert abweichenden Merkmalen, lediglich eingeschossige Bebauung. Es wird deshalb ein Bodenwert von 50 % des ausgewiesenen Richtwertes angenommen:

Ermittlung des Bodenwertes

Flurstück 653 278 m²

452 109 m²

596 523 m²

654 396 m²

1.306 m²

Bodenrichtwert 420,00 €/m², davon 50% 210,00 €/m²

Bodenwert gesamt 274.260,00 € rd. **274.000,00 €**

6.3. Sachwertermittlung

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

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

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

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Wittener Str. 201

Das Baujahr des Gebäudes war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal auf 5 % des Gebäudewertes geschätzt.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		892 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp 5.1			
Standardstufe 2,5		775,00 €/m ²	
Einspanner		1,05	
Baupreisindex		1,779	
Herstellungswert			1.291.313,84 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre		
Restnutzungsdauer:	25 Jahre	0,3571	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			461.183,51 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes			23.059,18 €
Bodenwert	Flurstück 430		<u>400.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert		884.242,69 €	rd. 884.000,00 €

Lindengraben 14

Das Gebäude wurde nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1972 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 50 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 10 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlage wird pauschal auf 5 % des Gebäudewertes geschätzt.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	768 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 13.1 Standardstufe 2,0	650,00 €/m ²	
Baupreisindex	1,794	
Herstellungswert		895.564,80 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre		
Restnutzungsdauer: 10 Jahre	0,20	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		179.112,96 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes		8.955,65 €
Bodenwert		<u>274.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	462.068,61 €	rd. 462.000,00 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens bildet den vorläufigen Sachwert ab, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die besonderen Merkmale der Liegenschaft, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Die zu bewertende Grundstücksfläche ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem gewerblich genutzten Gebäude, derzeit als Lebensmitteleinzelhandelsfiliale genutzt. Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. für gewerblich genutzte Grundstücke liegen nicht vor, da u.a. die Anzahl der Kauffälle für gewerblich genutzte Liegenschaften zu gering ist. Es wird deshalb auf eine Empfehlung aus der Fachliteratur (2) zurückgegriffen, die für eingeschränkt marktgängige Gewerbeobjekte einen Sachwertfaktor zwischen 0,40 bis 0,50 empfiehlt, bei guter Drittverwendungsfähigkeit einen Sachwertfaktor von 0,55 bis 0,65.

Die Höhe der vorzunehmenden Marktanpassung ist abhängig von der Lage, der Ausstattung und den sonstigen Merkmalen.

Das Wohn- und Geschäftshaus Wittener Straße 201 liegt an einer Hauptverkehrsstraße mit guter Sichtbarkeit, jedoch auch mit erhöhten Immissionen des Kfz-Verkehrs.

Der Grundrisszuschnitt in den Geschossen ist insgesamt gut, die Erschließung erfolgt jeweils zentral, die Räume verfügen über eine gute natürliche Belichtung.

Der Ausstattungszustand der Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist insgesamt gut, für die Wohnung im Obergeschoss einfach bis mittel und in den Räumen im Dachgeschoss insgesamt einfach.

Es besteht insgesamt ein Instandhaltungsrückstau, vgl. die Ausführung unter Ziffer 5.2., der teilweise über die Alterswertminderung, teilweise über einen Wertabschlag bzw. über eine pauschale Wertminderung zur Berücksichtigung des unmittelbaren Instandsetzungsbedarfs, vergleiche die Ausführungen unter Ziffer 6.5., berücksichtigt wird.

Auf der Grundlage der vorgenannten Literaturempfehlung und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gebäudeart, hier in Abweichung zur Auswertung als Wohn- und Geschäftshaus, wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,7.

Das Gewerbegebäude Lindengraben 14 wurde zum Betrieb eines Lebensmittel-Discountmarktes errichtet, bisher wurden nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung keine durchgreifenden Modernisierungen durchgeführt, die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr. Der Ausstattungsstandard ist insgesamt einfach und überwiegend nicht mehr zeitgemäß.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Sachwertfaktor auf 0,5 geschätzt.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Wittener Straße 201	Vorläufiger Sachwert rd.	884.000,00 €	
Sachwertfaktor, geschätzt	0,7		
Vorläufiger marktangepasster Sachwert			618.800,00 €
Lindengraben 14	Vorläufiger Sachwert rd.	462.000,00 €	
Sachwertfaktor, geschätzt	0,5	231.000,00 €	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert			rd. <u>210.000,00 €</u>
Vorläufiger marktangepasster Sachwert gesamt		828.800,00 € rd.	<u><u>829.000,00 €</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 des Gebäudes wird über die Höhe des Vervielfältigers berücksichtigt.

Ermittlung des Rohertrages

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen. Die derzeit vereinbarten Nettokaltmieten wurden durch den Zwangsverwalter wie folgt mitgeteilt:

Lage	Geschoss	Nutzung	Wohn-/Nutzfläche	Nettokaltmiete	Miete / m ²
Wittener Str. 201	EG	Büro/Praxis	180 m ²	1.851,05 €	10,28 €
	OG	Wohnung	162 m ²	795,00 €	4,91 €
	DG	Büro	153 m ²	675,00 €	4,41 €
Lindengraben 14	EG	Gewerbe/ Einzelhandel	727 m ²	6.200,00 €	8,53 €

Die tatsächlich vereinbarten Mieten werden auf ihre Marktüblichkeit überprüft, dazu wird der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2023, herangezogen. Demnach ist für Wohnungen im statistischen Viertel Buselohstraße mit einer Wohnfläche von über 110 m² und einem Baujahr bis 1924 eine Miete von 5,73 €/m² Wohnfläche marktüblich. Für die zur Wohnung zugehörige Dachterrasse ist ein Zuschlag in Höhe von

0,26 €/m² Wohnfläche vorzunehmen, weitere Merkmale, für die lt. Mietspiegel ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen ist, sind nicht vorhanden.

Für die Höhe der zu erzielenden Miete zu berücksichtigen ist jedoch die übergroße Wohnfläche von rd. 162 m² sowie die großzügige Grundrissgestaltung, die Schlafräume habe jeweils eine Größe von mehr als 20 m², es sind deshalb lediglich ein Wohnraum und 3 Schlafräume vorhanden. Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Lage an einer Hauptverkehrsstraße, in diesem Bereich 4-spurig ausgebaut. Gemäß einer Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt die Belastung durch Immissionen des Kfz-Verkehrs durchschnittlich zwischen 65 – 69 dB(A), nachts zwischen 60 und 64 dB(A) und damit deutlich über den für Wohngebiete ausgewiesenen Grenzwerten.

Für die nachfolgende Ertragswertermittlung wird deshalb die tatsächlich vereinbarte Miete als marktüblich angenommen.

Auswertungen zu gewerblichen Mieten für die Stadt Bochum liegen nicht vor. Zur Erstellung dieses Gutachtens erfolgte deshalb eine Internetrecherche zu Mietangeboten in der Umgebung des Bewertungsobjekts. Die Angebotsmieten betragen zwischen 8,50 €/m² und 12,00 €/m² Nutzfläche, in Abhängigkeit von Lage und Ausstattungsstandard. Für die als Zahnarztpraxis genutzte Fläche im Erdgeschoss ist eine Miete von 10,28 €/m² Nutzfläche vereinbart, die als marktgerecht für die nachfolgende Ertragswertermittlung angenommen wird.

Unter Berücksichtigung der Lage im Dachgeschoss als 2. Obergeschoss, dem teilweise nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard und den sonstigen Gegebenheiten wird die vereinbarte Miete für die Bürofläche im Dachgeschoss von 4,41 €/m² Nutzfläche ebenfalls als marktgerecht angenommen.

Die Miete für die von einem Lebensmittel-Discounter genutzte Fläche des Gewerbegebäudes Lindengraben 14 ist mit 8,53 €/m² Nutzfläche vereinbart. Das Gebäude wurde gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1972 errichtet, durchgreifende Modernisierungen wurden bisher im und am Gebäude nicht durchgeführt, der Ausstattungsstandard ist einfach und insgesamt nicht mehr zeitgemäß. Nach sachverständiger Einschätzung ist bei einer Neuvermietung diese Miete nicht mehr erzielbar. Unter Berücksichtigung der Lage, des einfachen und überwiegend nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards und der für eine Nutzung Einzelhandel erforderlichen und hier nicht vorhandenen Stellplätze wird unter Berücksichtigung der Lage innerhalb einer Wohnbebauung, in der Gewerbebetriebe mit Lärmemissionen nicht zulässig sind, eine Nutzung als Lagerfläche o. ä. mit einer Miete von 4,00 €/m² Nutzfläche angenommen.

Die aus dem vorhandenen Mietvertrag vereinbarte Miete des derzeitigen Nutzers wird unter Ziffer 6.4. als Mehrertrag berücksichtigt.

Für die Garagen wird wie unter Ziffer 5.2. ausgeführt wegen des schlechten baulichen Zustands der Abbruch angenommen. Auf der Hofffläche sind nach Abbruch der Garagen 15 Stellplätze vorhanden, davon sind 3 gemäß Mietvertrag in der Miete der Nutzungseinheit Erdgeschoss enthalten. Für die übrigen 12 Stellplätze wird die erzielbare Miete wegen der eingeschränkten Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum mit monatlich 35,00 € angenommen.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 344,00 € jährlich für die Wohnung, mit 3 % für die gewerblich genutzten Einheiten und mit 45,00 € je Stellplatz angenommen.

- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der vorgenannten Grundlage mit 13,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche für die Wohnung, die Praxis und die Büronutzung, mit 6,75 €/m² für das gewerblich genutzte Gebäude Lindengraben 14 und mit 65,00 € je Stellplatz angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird wegen der überwiegend bzw. rein gewerblichen Nutzung mit 4 % des Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze u. a. für Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil von mehr als 50 % abgeleitet und einen Durchschnittswert von 4,8 % bei einer Standardabweichung von 1,9 ermittelt. Der Auswertung lagen lediglich 9 Kauffälle aus zwei Geschäftsjahren zugrunde. Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche betrug 686 m², die durchschnittliche Miete 6,15 €/m² und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 30 Jahre.

Für das Wohn- und Bürogebäude Wittener Straße 201 ist auch hier die Lage an einer Hauptverkehrsstraße zu berücksichtigen, die nach sachverständiger Einschätzung wegen der guten Sichtbarkeit lediglich für die Wohnnutzung ungünstig ist.

Der Anteil der Wohnungsmiete am gesamten Rohertrag beträgt rd. 24 %. Hier ist auch langfristig von einer eingeschränkten Vermietungsfähigkeit der Räume als Wohnung auszugehen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz mit 5,5 % angenommen.

Für Gewerbeflächen, Büro und Handel, hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 5,6 % bei einer Standardabweichung von 1,6 ermittelt, der Auswertung lagen 13 Kauffälle aus 2 Geschäftsjahren zu Grunde. Die durchschnittliche Nutzfläche betrug 2.905 m², die durchschnittliche Miete lag bei 8,68 €/m² und die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 20 Jahren.

Die zu bewertende Gewerbefläche weicht davon insbesondere hinsichtlich der Nutzfläche und der Restnutzungsdauer deutlich ab. Zudem ist, wie bereits ausgeführt, wegen des einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards des Gebäudes nach sachverständiger Einschätzung nicht von einem dauerhaften Bestand der derzeitigen Nutzung als Lebensmitteleinzelhandelsmarkt auszugehen, für die Ertragswertermittlung wird deshalb eine Nutzung als Lagerfläche angenommen und der Mehrertrag aus der derzeitigen Nutzung gesondert berücksichtigt, vgl. die Ausführungen unter 6.5.. Wegen der Lage innerhalb einer Wohnbebauung sind die Nutzungsmöglichkeiten jedoch eingeschränkt, ebenso wegen der baulichen Gegebenheiten. Es wird eine zukünftige Nutzung als Lagerfläche angenommen und der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale auf 8,0 geschätzt.

Alterswertminderung

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Das Baujahr des Gebäudes Wittener Straße 201 ist nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Vorgaben der Sachwertrichtlinie mit 70 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands mit 20 Jahren angenommen. Das Gebäude Lindengraben 14 wurde gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1972 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird ebenfalls auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie mit 40 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands auf 10 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

Wittener Straße 201 – Wohn- und Geschäftshaus

Rohertrag	Praxis	180 m ²	x	10,28 €/m ²	1.851,05 €		
	Wohnung	162 m ²	x	4,91 €/m ²	795,00 €		
	Büro	153 m ²	x	4,41 €/m ²	675,00 €		
	Stellplätze	12	x	35,00 €	420,00 €		
					<u>3.741,05 €</u>		
						gesamt per anno 44.892,60 €	
Bewirtschaftungskosten							
	Verwaltungskosten						
	Wohnung				344,00 €		
	Büro + Praxis	3% des Jahresrohertrages			909,38 €		
	Stellplätze	12	x	45,00 €	540,00 €		
	Instandhaltungskosten						
	Wohn-/Nutzfläche	495 m ²	x	13,50 €/m ²	6.682,50 €		
	Stellplätze	12	x	65,00 €	780,00 €		
	Mietausfallwagnis	4% des Rohertrages			<u>1.795,70 €</u>		
						<u>-11.051,58 €</u>	
Reinertrag						33.841,02 €	
Verzinsung des Bodenwertes	400.000,00 €						
Liegenschaftszinssatz	5,5%					<u>-22.000,00 €</u>	
Ertrag der baulichen Anlagen						11.841,02 €	
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 20 Jahren	5,5%			11,950			
Ertragswert der baulichen Anlagen						141.500,17 €	
zzgl. Bodenwert						<u>400.000,00 €</u>	
Vorläufiger Ertragswert					541.500,17 €	rd. <u><u>542.000,00 €</u></u>	

Ermittlung des Ertragswertes

Lindengraben 14 – Gewerbegebäude

Rohertrag	727 m ²	x	4,00 €/m ²	2.908,00 €	
				gesamt per anno	34.896,00 €
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten	3% des Rohertrages			1.046,88 €	
Instandhaltungskosten	727 m ²	x	6,75 €/m ²	4.907,25 €	
Mietausfallwagnis	4% des Rohertrages			<u>1.395,84 €</u>	<u>-7.349,97 €</u>
Reinertrag					27.546,03 €
Verzinsung des Bodenwertes	274.000,00 €				
Liegenschaftszinssatz	8,0%				<u>-21.920,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen					5.626,03 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 10 Jahre			8,0% 6,710		
Ertragswert der baulichen Anlagen					37.750,66 €
zzgl. Bodenwert anteilig					<u>274.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			311.750,66 €	rd.	<u>312.000,00 €</u>

Vorläufiger Ertragswert gesamt

Vorläufiger Ertragswert Wohn- und Geschäftshaus	rd.	542.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert Gewerbegebäude	rd.	<u>312.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert gesamt	rd.	<u>854.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wittener Straße 201

Wie unter Ziffer 5.2. ausgeführt besteht an dem Gebäude Wittener Straße 201 ein unmittelbarer Instandsetzungsbedarf, es sind Feuchteschäden an dem rückseitig gelegenen Anbau im Erdgeschoss sowie an der rückseitigen Außenwand im Bereich des Schlafraums der Wohnung Obergeschoss und in diesem Zusammenhang erhebliche Schäden an dem angrenzenden Balkon vorhanden, außerdem in dem Abstellraum im Obergeschoss mit Zugang vom Treppenhaus. Die Ursache für die festgestellten Schäden können im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ermittelt werden, dazu sind umfangreichere Untersuchungen erforderlich.

Im Dachgeschoss sind einige der Dachflächenfenster erneuerungsbedürftig, außerdem kleinere Instandsetzungsmaßnahmen im Bad erforderlich.

Eine Kostenschätzung für die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen ist innerhalb dieses Gutachtens nicht möglich. Zur Berücksichtigung des Schadensumfangs und des erforderlichen Instandsetzungsbedarfs wird deshalb eine pauschale Wertminderung vorgenommen, die sich an dem Schadensumfang orientiert und für die folgende Wertermittlung mit

25.000,00 €

angenommen wird.

Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes und zum Ausbau des Dachgeschosses liegen im Archiv des Bauordnungsamtes nicht vor, lediglich eine Baugenehmigung zur Errichtung des rückseitig gelegenen Anbaus. Ob die derzeitige Nutzung des Dachgeschosses genehmigt ist, war deshalb zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Es besteht nach sachverständiger Einschätzung ein Risiko, ob für die Nutzung der Räume ausreichende Maßnahmen zum Brandschutz, insbesondere auch ein 2. Rettungsweg, vorhanden sind.

Für die übrigen unter Ziffer 5.2. genannten Baumängel bzw. Bauschäden wird eine Wertminderung nicht vorgenommen, der sonstige bauliche Erhaltungszustand wurde im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt.

Garagen

Wie unter Ziffer 5.2. bereits ausgeführt, sind 3 der insgesamt 6 Garagen wegen Zerstörungen im Bereich des Daches, vergleiche Anlage 5, nicht mehr nutzbar. In den beiden besichtigten Garagen sind bereits Abstützungen an den Dachbalken vorhanden. Es wird deshalb der Abbruch angenommen und dafür unter Berücksichtigung der erforderlichen Arbeiten und der Entsorgungskosten für die vorhandene Konstruktion sowie von in den Garagen gelagerten Sperrmüll eine pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €** vorgenommen.

Lindengraben 14

Für das Gewerbegebäude Lindengraben 14 ist die monatliche Miete mit 6.200,00 € vereinbart, das entspricht rd. 8,53 €/m² Nutzfläche, diese Miete ist wegen des überalterten Ausstattungstandards nach sachverständiger Einschätzung nicht zu erzielen. Für die Ertragswertermittlung wurde deshalb die marktübliche Miete mit 4,00 €/m² Nutzfläche angenommen. Der Differenzbetrag, der aus dem aktuellen Mietvertrag derzeit tatsächlich noch erzielt wird, ist als Mehrertrag bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Gemäß der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Mietvertragsverlängerung ist das Mietverhältnis befristet bis zum 30.06.2024, zum Stichtag der Wertermittlung rd. 11 Monate. Der Mehrertrag aus der tatsächlich vereinbarten Miete im Verhältnis zur marktüblich zu erzielenden Miete wird deshalb für diesen Zeitraum wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Mehrertrages

Vereinbarte Miete monatlich		6.200,00 €	
		per anno	74.400,00 €
Marktübliche Miete	727 m ² x 4,00 €/m ²	2.908,00 €	
		per anno	<u>34.896,00 €</u>
Differenzbetrag			39.504,00 €
Kapitalisiert auf 11 Monate, rd. 0,9 Jahre, Liegenschaftszinssatz 8,0 %			
Vervielfältiger	0,837		
Mehrertrag		33.064,85 €	rd. <u>33.000,00 €</u>

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt ist zu Lasten des Flurstücks 430 eine Stellplatzbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, eine Fläche von ca. 87 m² entlang der Straße Lindengraben und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze als Stellplatz für 7 Kraftfahrzeuge zu Gunsten des Grundstücks Lindengraben 14, Flurstücke 653, 452, 596 und 654, freizuhalten.

Mit der Baulast ist für das Flurstück 430 eine Einschränkung verbunden, die mit der Baulast belastete Fläche darf bei einem erneut notwendigen Nachweis notwendiger Stellplätze nicht mehr für diesen Stellplatznachweis herangezogen werden. Zu berücksichtigen ist, dass auf dem Grundstück Wittener Straße 201 im rückseitigen Bereich eine große, unbebaute Freifläche vorhanden ist, um hier den Nachweis für weitere Stellplätze zu erbringen. Da Mieteinnahmen aus den belasteten Stellplätzen erzielt werden können und für die Wertermittlung die tatsächlich vorhandene Nutzung des Grundstücks angenommen wurde, wird eine Wertminderung nicht vorgenommen.

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 Wohn- und Geschäftshäusern bzw. von gewerblich genutzten Grundstücken vorrangig auf das Ertragswertverfahren abzustellen, da die Renditeerzielung im Vordergrund steht.

Zusätzlich wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, bei dem auf der Grundlage der Herstellungskosten der Substanzwert der Liegenschaft ermittelt wird.

Für beide Verfahren ist zudem für eine zuverlässige und marktgerechte Verkehrswertermittlung die Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten aus dem regionalen Grundstücksmarkt erforderlich.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Gewerbegebäude, derzeit von einem Lebensmittel-Discountmarkt genutzt.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 829.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 854.000,00 €.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wurde die tatsächlich vereinbarte Miete für die Wohnung im Obergeschoss auf der Grundlage des aktuellen örtlichen Mietspiegels auf ihre Marktüblichkeit überprüft, für die gewerblich genutzten Räume im Erd- und Dachgeschoss wurde, da ein Gewerbemietspiegel nicht vorliegt, eine Internetrecherche zur Überprüfung der Marktüblichkeit der Mieten durchgeführt. Außerdem standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum aus dem regionalen Markt abgeleitet wurden.

Zur Durchführung des Sachwertverfahrens standen keine aus dem regionalen Markt abgeleiteten Marktdaten zur Verfügung, die Marktanpassung erfolgte lediglich durch eine überschlägige Schätzung auf der Grundlage einer Literaturempfehlung.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Ertragswert.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.5. zu berücksichtigen.

Außerdem zu berücksichtigen ist die jeweils aktuelle Marktlage. Die verfügbaren Marktdaten des Gutachterausschusses stammen aus Kauffällen der Jahre 2021 und 2022. Durch den starken Anstieg der Zinsen ist die Anzahl der Kaufverträge für Immobilien deutlich zurückgegangen, in diesem Zusammenhang werden sinkende Kaufpreise festgestellt. Nach einer aktuellen Untersuchung der Universitäten Bonn und Köln auf der Grundlage von bundesweit erhobenen Daten der Gutachterausschüsse ist ein erheblicher Preisrückgang von bis zu 20 % festzustellen. Diese Entwicklung hält weiter an, nach Angabe in der o. g. Studie allerdings langsamer. Der konjunkturelle Markteinfluss ist bei Wertermittlung zu berücksichtigen, nach sachverständiger Einschätzung ist insbesondere bei Immobilien zur Kapitalanlage, wie bei dem Bewertungsobjekt, die zudem in einem energetisch weitestgehend unsanierten Zustand sind, nach den bisherigen Erfahrungen mit einem deutlich geringeren Kaufinteresse zu rechnen, in Folge dessen sind die auf der Grundlage der inzwischen nicht mehr aktuellen Marktdaten an das aktuelle Marktgeschehen anzupassen. Es wird deshalb ein konjunkturell bedingter zusätzlicher Marktabschlag unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts auf der Grundlage der aktuellen Auswertungen zum Immobilienmarkt in Höhe von 10 % vorgenommen und der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Ertragswert		854.000,00 €
Konjunkturelle Anpassung	-10%	-85.400,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf		-25.000,00 €
Abbruchkosten Garagen		-5.000,00 €
Mehrertrag		<u>33.000,00 €</u>
Verkehrswert		771.600,00 € rd. <u><u>772.000,00 €</u></u>

Der ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie mit einem Gewerbegebäude, derzeit als Einzelhandelsmarkt genutzt, bebaute Grundstück

Wittener Straße 201, Lindengraben 14 in 44803 Bochum

Grundbuch: Blätter 3159, 1492, und 1493	Gemarkung: Altenbochum	Flur: 3	Flurstücke: 430, 452, 596, 653, 654
---	---------------------------	------------	--

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Marktanpassung geschätzt auf rd.

772.000,00 €

in Worten: Siebenhundertzweiundsiebzigtausend 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, 06.09.2023

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte für alle zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke separat zu ermitteln.

Das Flurstück 430, Wittener Straße 201, bildet eine wirtschaftliche Einheit, die Flurstücke 452, 596, 653 und 654, Lindengraben 14, bilden ebenfalls eine wirtschaftliche Einheit.

Einzelverkehrswert Wittener Straße 201

Der Einzelverkehrswert für die Liegenschaft Wittener Straße 201 wird gemäß den Ausführungen unter Ziffer 7. unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung aus dem Ertragswert wie folgt abgeleitet:

Vorläufiger Ertragswert		542.000,00 €	
Konjunkturelle Anpassung	-10%	-54.200,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
	Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf	-25.000,00 €	
	Abbruchkosten Garagen	<u>-5.000,00 €</u>	
Einzelverkehrswert Wittener Straße 201		457.800,00 €	rd. <u><u>458.000,00 €</u></u>

Einzelverkehrswert Flurstücke 452, 596, 653 und 654, Lindengraben 14 gesamt

Die Flurstücke 452, 596, 653 und 654 bilden eine wirtschaftliche Einheit, sie sind bebaut mit dem Gebäude Lindengraben 14. Der Einzelverkehrswert für die wirtschaftliche Einheit Lindengraben 14 wird auf der Grundlage der Ausführungen unter Ziffer 7. auf der Grundlage des Ertragswertes wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Ertragswert		312.000,00 €	
Konjunkturelle Anpassung	-10%	-31.200,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
	Mehrertrag	<u>33.000,00 €</u>	
Einzelverkehrswert Lindengraben 14		313.800,00 €	rd. <u><u>314.000,00 €</u></u>

Wie bereits ausgeführt ist auftragsgemäß ein Einzelverkehrswert für jedes der vier zugehörigen Flurstücke zu ermitteln. Da die vorgenannten Flurstücke insgesamt mit einem 1-geschossigen Gewerbegebäude überbaut sind, kann hier lediglich ein ideeller Einzelverkehrswert je Flurstück unter Zuordnung eines Gebäudewertanteils im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche der Flurstücke vorgenommen werden:

Flurstück 653

Grundstücksfläche	278 m ²
Anteilige Grundstücksfläche	278 / 1.306 m ²
Gebäudewert gesamt	314.000,00 €
anteilig	66.839,20 €

Einzelverkehrswert Flurstück 653 rd. **66.850,00 €**

Flurstück 452

Grundstücksfläche	109 m ²
Anteilige Grundstücksfläche	109 / 1.306 m ²
Gebäudewert gesamt	314.000,00 €
anteilig	26.206,74 €

Einzelverkehrswert Flurstück 452 rd. **26.200,00 €**

Flurstück 596

Grundstücksfläche	523 m ²
Anteilige Grundstücksfläche	523 / 1.306 m ²
Gebäudewert gesamt	314.000,00 €
anteilig	125.744,26 €

Einzelverkehrswert Flurstück 596 rd. **125.750,00 €**

Flurstück 654

Grundstücksfläche	396 m ²
Anteilige Grundstücksfläche	396 / 1.306 m ²
Gebäudewert gesamt	314.000,00 €
anteilig	95.209,80 €

Einzelverkehrswert Flurstück 654 rd. **95.200,00 €**

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Wittener Straße 201	Einzelverkehrswert		458.000,00 €
Lindengraben 14			
	Flurstück 653 Einzelverkehrswert	66.850,00 €	
	Flurstück 452 Einzelverkehrswert	26.200,00 €	
	Flurstück 596 Einzelverkehrswert	125.750,00 €	
	Flurstück 654 Einzelverkehrswert	<u>95.200,00 €</u>	<u>314.000,00 €</u>
Einzelverkehrswerte gesamt			<u><u>772.000,00 €</u></u>

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Stand 19.05.2010 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (8) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche: Wittener Straße 201

Erdgeschoss

Praxis

Flur 1	9,76 m	x	1,77 m	=	17,28 m ²	
	- 0,70 m	x	0,885 m	x	0,5	= 0,31 m ²
	- 0,70 m	x	0,885 m	x	0,5	= <u>0,31 m²</u> = 16,66 m ²
Empfang	4,47 m	x	2,37 m	=	10,59 m ²	
	+ 3,25 m	x	2,44 m	=	<u>7,93 m²</u> = 18,52 m ²	
Abst	2,67 m	x	2,37 m	=	6,33 m ²	
	+ 1,23 m	x	1,39 m	=	<u>1,71 m²</u> = 8,04 m ²	
Wartezimmer	4,37 m	x	2,39 m	=	10,44 m ²	
	+ 2,90 m	x	2,44 m	=	7,08 m ²	
	+ 2,60 m	x	1,39 m	=	3,61 m ²	
	- 0,60 m	x	0,60 m	x	0,5	= <u>0,18 m²</u> = 20,95 m ²
WC 1	1,10 m	x	3,31 m	=	3,64 m ²	
	+ 1,05 m	x	1,15 m	=	<u>1,21 m²</u> = 4,85 m ²	
Flur 2	1,37 m	x	2,65 m			= 3,63 m ²
WC 2	1,37 m	x	1,98 m			= 2,71 m ²
Flur 3	0,98 m	x	1,20 m	=	1,18 m ²	
	+ 0,30 m	x	1,52 m	=	<u>0,46 m²</u> = 1,63 m ²	
Behandlung 1	4,37 m	x	4,09 m			= 17,87 m ²
Labor	2,98 m	x	1,55 m			= 4,62 m ²
Flur 4	0,98 m	x	2,20 m	=	2,16 m ²	
	+ 0,30 m	x	2,67 m	=	<u>0,80 m²</u> = 2,96 m ²	
Behandlung 2	2,98 m	x	3,85 m			= 11,47 m ²
Behandlung 3	2,48 m	x	4,88 m			= 12,10 m ²
Zahntechnik	4,05 m	x	2,00 m			= 8,10 m ²
Behandlung 4	3,44 m	x	4,77 m	=	16,41 m ²	
	- 0,66 m	x	0,38 m	=	<u>0,25 m²</u> = 16,16 m ²	
Flur 5	3,61 m	x	2,00 m			= <u>7,22 m²</u>
					Übertrag	157,50 m ²

				Übertrag	157,50 m ²
Teeküche	1,42 m	x	2,14 m	=	3,04 m ²
Personal	4,00 m	x	2,54 m	=	10,16 m ²
Büro	4,38 m	x	1,80 m	=	7,88 m ²
	+ 1,28 m	x	1,10 m	=	<u>1,41 m²</u>
				=	<u>9,29 m²</u>
Nutzfläche Praxis gesamt					<u>179,99 m²</u>

Berechnung der Wohnfläche

Obergeschoss

Flur	9,73 m	x	1,71 m	=	16,64 m ²
	- 0,85 m	x	1,00 m	x 0,5 =	0,43 m ²
	- 0,85 m	x	1,00 m	x 0,5 =	<u>0,43 m²</u>
				=	15,79 m ²
Bad	1,74 m	x	4,75 m	=	8,27 m ²
Ankleide	2,05 m	x	4,71 m	=	9,66 m ²
Küche	3,39 m	x	4,78 m	=	16,20 m ²
	- 0,38 m	x	0,41 m	=	<u>0,16 m²</u>
				=	16,05 m ²
Wohnen	4,33 m	x	4,78 m	=	20,70 m ²
	- 0,60 m	x	0,60 m	x 0,5 =	0,18 m ²
	+ 3,59 m	x	0,44 m	=	1,58 m ²
	+ 3,99 m	x	0,96 m	=	<u>3,83 m²</u>
				=	25,93 m ²
Schlafen 1	4,50 m	x	4,80 m	=	21,60 m ²
Schlafen 2	4,37 m	x	5,71 m	=	24,95 m ²
	- 0,80 m	x	1,00 m	x 0,5 =	<u>0,40 m²</u>
				=	24,55 m ²
Schlafen 3	4,38 m	x	5,78 m	=	25,32 m ²
	- 0,80 m	x	1,00 m	x 0,5 =	<u>0,40 m²</u>
				=	24,92 m ²
Abst	1,23 m	x	3,36 m	=	4,13 m ²
Balkon 1	6,38 m	x	3,74 m	x 0,25 =	5,97 m ²
	+ 3,84 m	x	3,51 m	x 0,25 =	3,37 m ²
	+ 4,71 m	x	1,10 m	x 0,25 =	<u>1,30 m²</u>
				=	10,63 m ²
Balkon 2	2,00 m	x	1,00 m	x 0,25 =	<u>0,50 m²</u>
Obergeschoss gesamt					<u>162,02 m²</u>

Dachgeschoss

Flur	9,06 m	x	1,75 m	=	15,86 m ²
WC	1,37 m	x	4,93 m	=	6,75 m ²
-	0,27 m	x	0,56 m	=	0,15 m ²
-	1,37 m	x	0,25 m	x 0,5 =	<u>0,17 m²</u>
				=	6,43 m ²
Büro 1	3,45 m	x	4,92 m	=	16,97 m ²
-	0,42 m	x	0,41 m	=	0,17 m ²
-	3,45 m	x	0,25 m	x 0,5 =	<u>0,43 m²</u>
				=	16,37 m ²
Bad	1,34 m	x	4,77 m	=	6,39 m ²
Küche	2,45 m	x	4,88 m	=	11,96 m ²
Büro 2	4,36 m	x	5,27 m	=	22,98 m ²
-	4,36 m	x	0,25 m	x 0,5 =	0,55 m ²
-	5,02 m	x	0,25 m	x 0,5 =	<u>0,63 m²</u>
				=	21,8 m ²
Büro 3	4,32 m	x	2,82 m	=	12,18 m ²
-	0,48 m	x	0,43 m	=	0,21 m ²
-	0,25 m	x	2,39 m	x 0,5 =	<u>0,30 m²</u>
				=	11,68 m ²
Abst 1	2,01 m	x	3,56 m	=	7,16 m ²
-	2,01 m	x	0,25 m	x 0,5 =	<u>0,25 m²</u>
				=	6,90 m ²
Abst 2	2,16 m	x	3,59 m	=	7,75 m ²
-	2,16 m	x	0,25 m	x 0,5 =	0,27 m ²
-	0,25 m	x	3,34 m	x 0,5 =	<u>0,42 m²</u>
				=	7,07 m ²
Besprechung/ Büro 4	8,96 m	x	4,94 m	=	44,26 m ²
+	3,92 m	x	1,46 m	=	5,72 m ²
-	0,55 m	x	0,41 m	=	0,23 m ²
-	0,35 m	x	0,40 m	=	0,14 m ²
-	5,04 m	x	0,25 m	x 0,5 =	<u>0,63 m²</u>
				=	<u>48,99 m²</u>
Dachgeschoss gesamt					<u>153,45 m²</u>

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoss	179,99 m ²
Obergeschoss	162,02 m ²
Dachgeschoss	<u>153,45 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche gesamt	<u>495,45 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	14,39 m	x	12,65 m	=	182,03 m ²		
	+ 2,90 m	x	7,60 m	=	22,04 m ²		
	+ 4,83 m	x	1,40 m	=	<u>6,76 m²</u>	=	210,84 m ²
Erdgeschoss	14,39 m	x	12,65 m	=	182,03 m ²		
	+ 2,90 m	x	7,60 m	=	22,04 m ²		
	+ 4,83 m	x	1,40 m	=	6,76 m ²		
	+ 2,90 m	x	2,50 m	=	7,25 m ²		
	+ 8,00 m	x	2,20 m	=	17,60 m ²		
	+ 5,90 m	x	3,00 m	=	<u>17,70 m²</u>	=	253,39 m ²
Obergeschoss	14,39 m	x	12,65 m	=	182,03 m ²		
	+ 2,90 m	x	10,10 m	=	29,29 m ²		
	+ 4,83 m	x	1,20 m	=	<u>5,80 m²</u>	=	217,12 m ²
Dachgeschoss	14,39 m	x	12,65 m	=	182,03 m ²		
	+ 2,90 m	x	7,60 m	=	22,04 m ²		
	+ 4,83 m	x	1,40 m	=	<u>6,76 m²</u>	=	<u>210,84 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt							<u>892,18 m²</u>

Berechnung der Nutzfläche: Lindengraben 14

Verkaufsraum	15,90 m	x	33,42 m	=	531,38 m ²	
	+	5,90 m	x	13,20 m	=	77,88 m ²
	+	7,90 m	x	14,72 m	x	0,5 = 58,14 m ²
	+	5,90 m	x	3,50 m	x	0,5 = <u>10,33 m²</u> = 677,73 m ²
Personal	6,00 m	x	3,80 m	=	22,80 m ²	
	+	2,35 m	x	1,20 m	x	0,5 = <u>1,41 m²</u> = 24,21 m ²
Herren-WC	4,25 m	x	3,10 m	x	0,5 = 6,59 m ²	
	+	4,80 m	x	2,00 m	x	0,5 = <u>4,80 m²</u> = 11,39 m ²
Damen-WC	1,50 m	x	3,45 m	=	5,18 m ²	
	+	4,65 m	x	1,50 m	x	0,5 = 3,49 m ²
	+	4,65 m	x	2,10 m	x	0,5 = <u>4,88 m²</u> = <u>13,55 m²</u>
Nutzfläche gesamt						<u>726,87 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

	16,12 m	x	33,86 m	=	545,82 m ²	
	+	14,00 m	x	31,76 m	x	0,5 = <u>222,32 m²</u> = <u>768,14 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt						<u>768,14 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Erdgeschoss



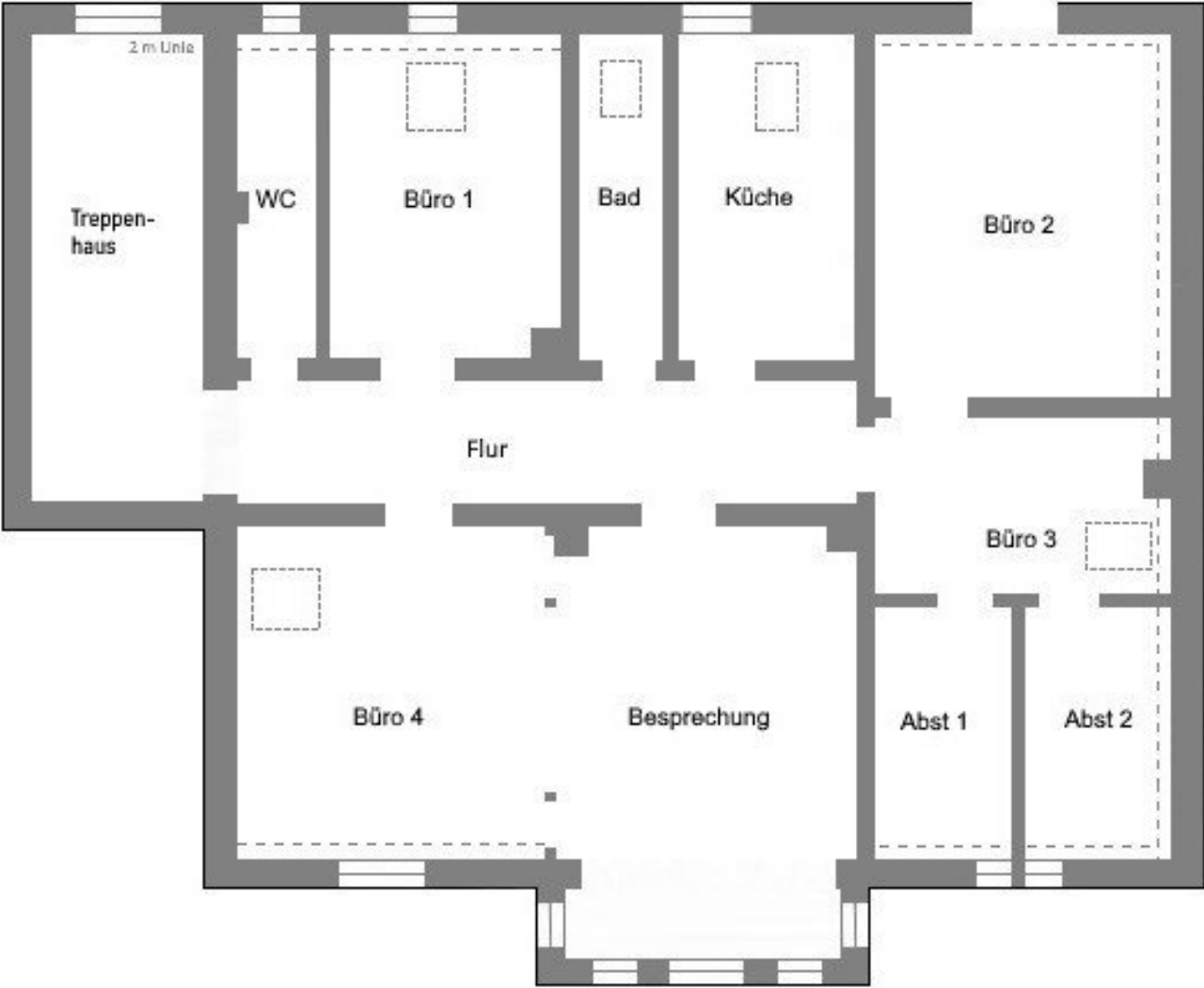
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Es haben nicht alle Mieter einer Veröffentlichung von Innenraumfotos in diesem Gutachten zugestimmt.



Wittener Straße 201



Ansicht von der Hofseite



Hoffläche



1-geschossiges Gewerbegebäude: Ansicht von der Straße Lindengraben



Lindengraben 14: Seiten- und Rückansicht



Hoffläche Wittener Straße 201 mit Seitenansicht des Gebäudes Lindengraben 14 und Toranlage zur Anlieferung

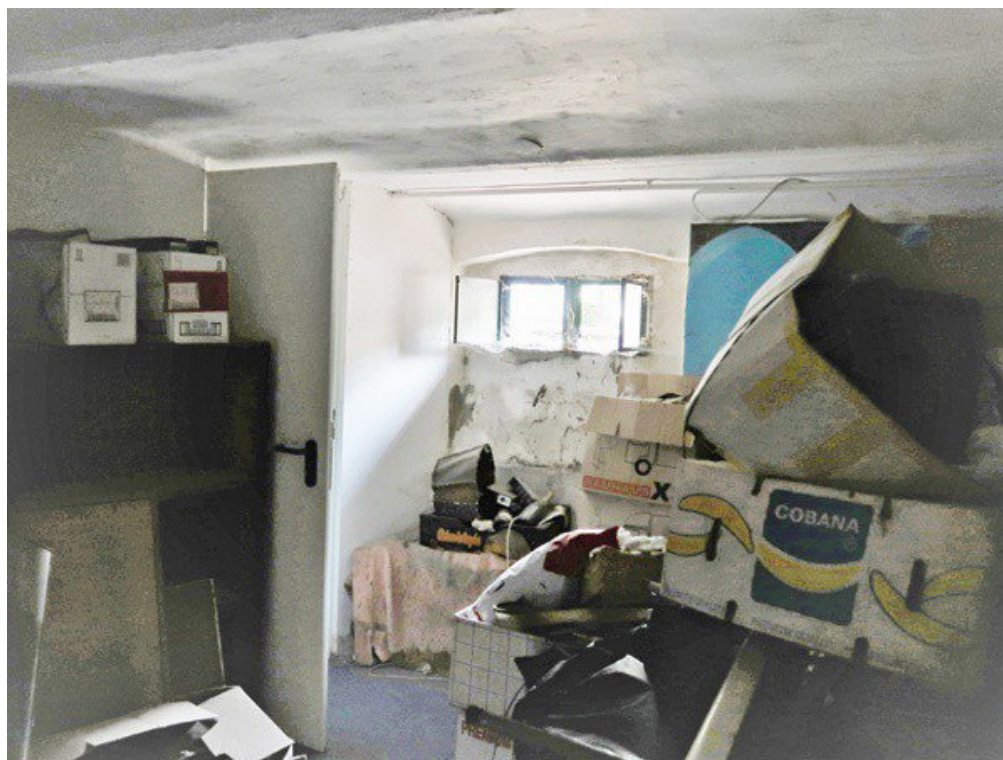
Wittener Straße 201



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellerraum



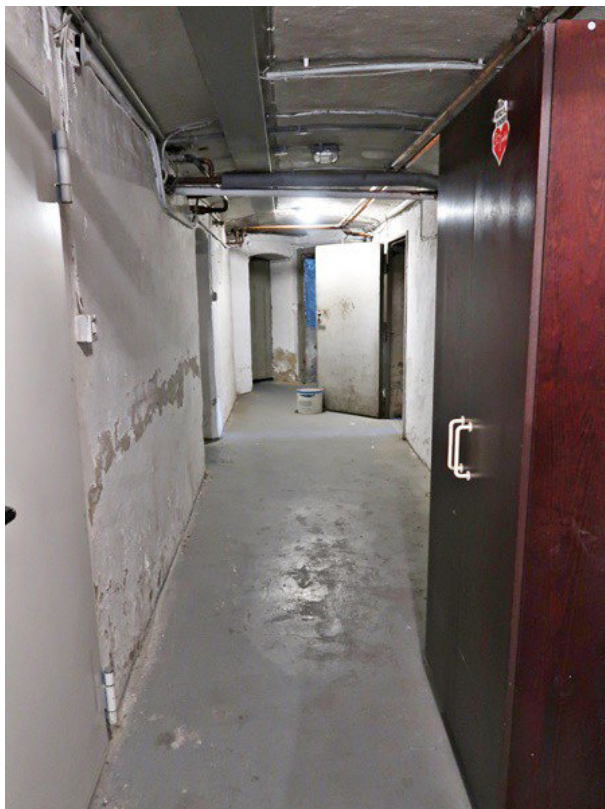
Kellerraum



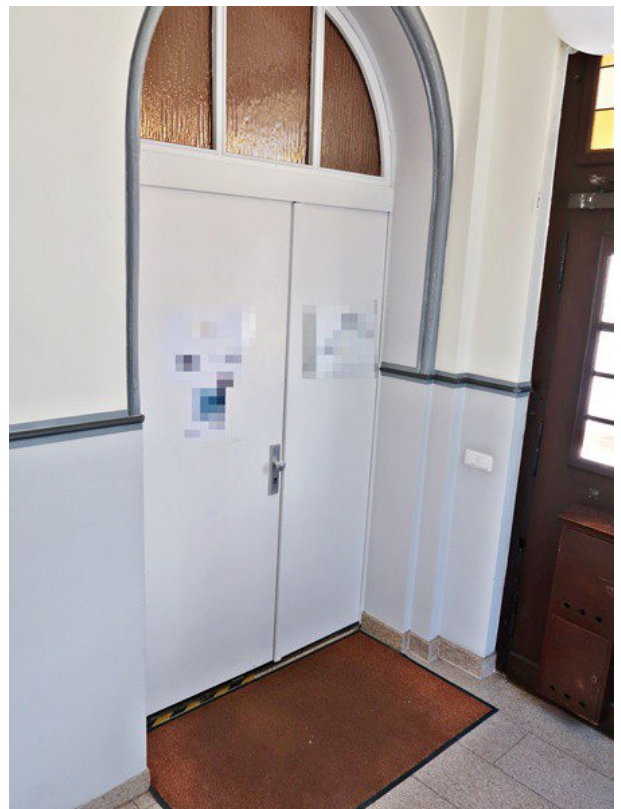
Stahlträger der Kappendecke mit
Korrosionsschäden



Gasheizkessel



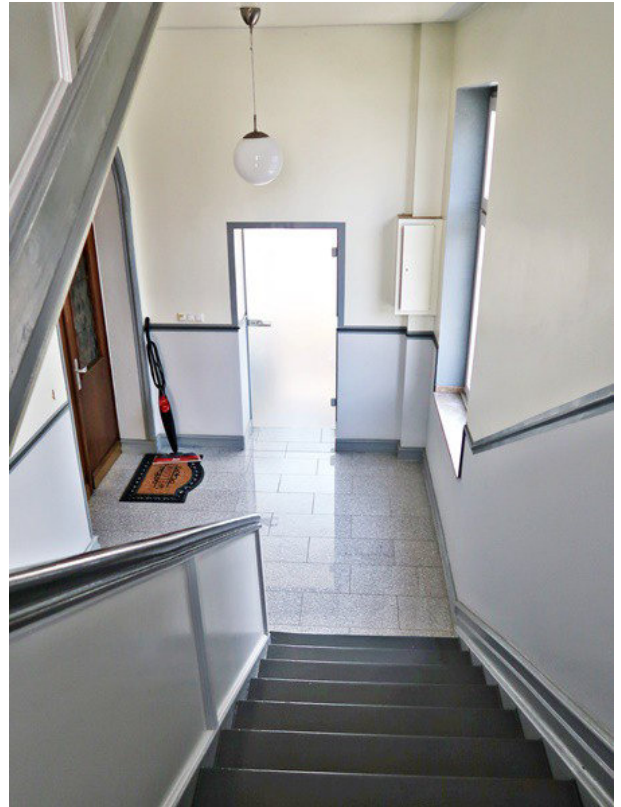
Kellerflur



Treppenhaus Erdgeschoss, Zugangstür zur Nutzungseinheit Erdgeschoss



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus mit Zugangstür zur Wohnung ins Obergeschoss und Abstellraum, Glastür rechts



Schlafraum 3 mit Zugang zum Balkon:
Feuchteschaden Bodenbelag und
angrenzende Wandflächen



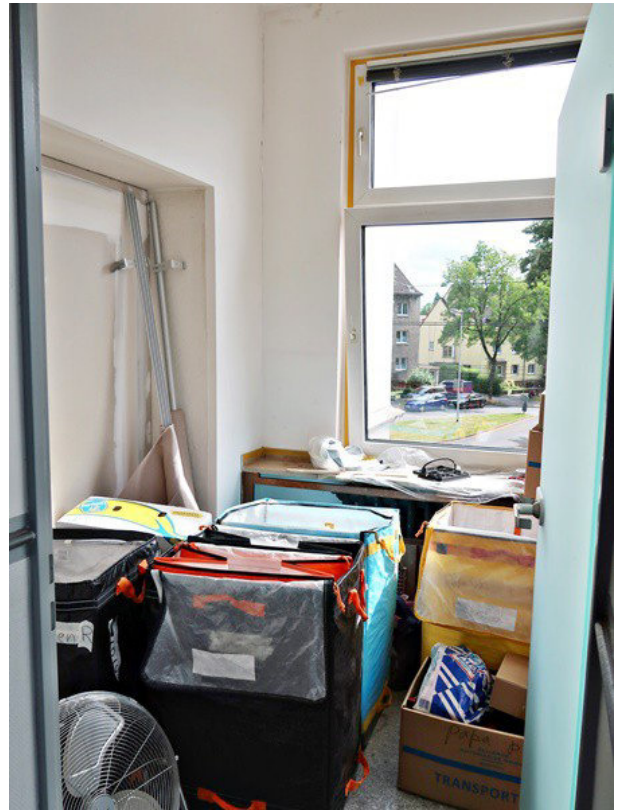
Balkon, wegen Feuchteschäden derzeit nicht mehr nutzbar



Elektronterverteilung



Elektronterverteilung mit Standort im Treppenhaus



Abstellraum im Obergeschoss mit Zugang vom Treppenhaus



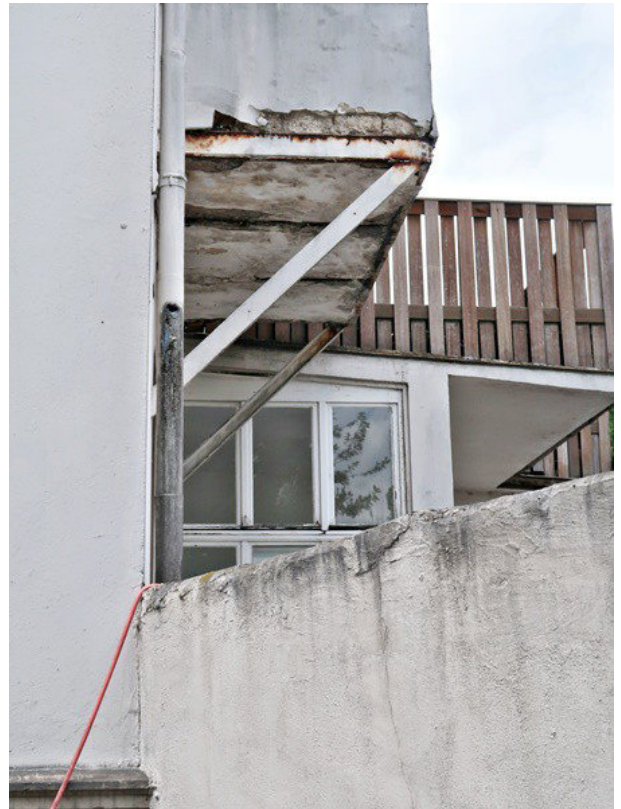
Feuchteschaden Abstellraum



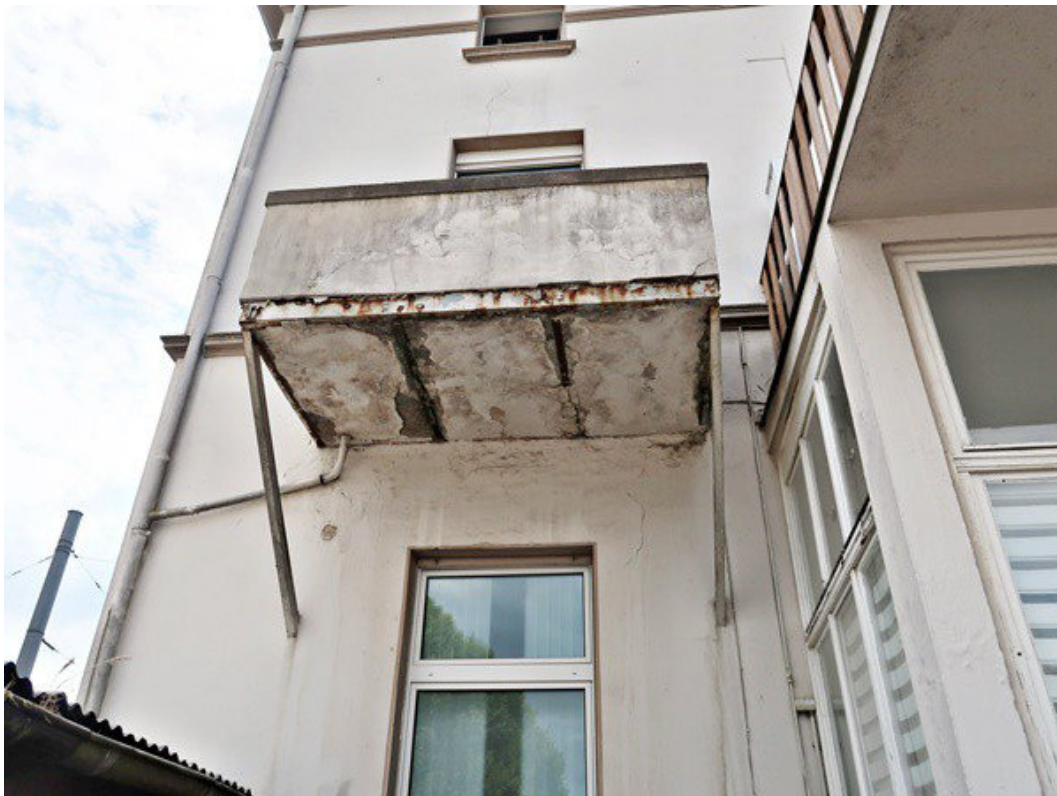
Gastherme zur Warmwasserbereitung



Risschaden im Bereich der Traufe an der Gebäuderückseite



Korrosionsschäden an dem Balkon Obergeschoss



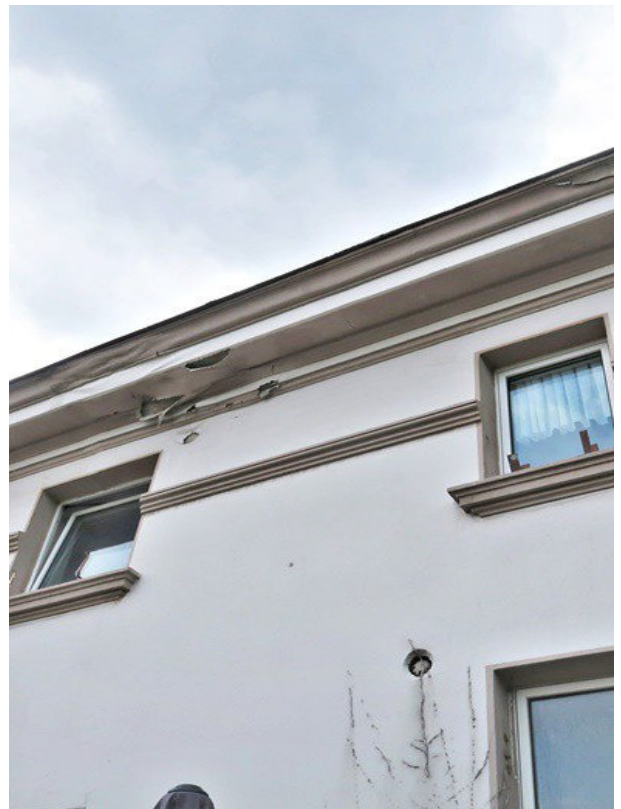
Balkon Obergeschoss, Tragkonstruktion mit Korrosionsschäden



Mauer der Grundstückseinfriedung mit Putzschäden



Defektes Fallrohr an der Gebäuderückseite



Abplatzungen an der rückseitigen
Fassadenfläche



Verfärbungen im Bereich der Überdachung Hoftür



Reihengaragenanlage, Dachkonstruktion teilweise zerstört