



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

29.10.2023

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 4.207/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Höntrop, Flur 1, Flurstück 907, Gebäude- und Freifläche Einsteinweg 6 in 44869 Bochum verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Einsteinweg 6 im 1. Obergeschoss West, Nr. 3, und dem Keller Nr. 3 des Aufteilungsplanes



Geschäftsnummer: 48b K 071/22

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

Verkehrswert: 102.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3.	Grundlagen des Gutachtens	5
4.	Grundstücksbeschreibung	6
4.1.	Lage und Einbindung	6
4.2.	Eigenschaften	8
4.3.	Erschließungszustand.....	10
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	13
5.1.	Ausführung und Ausstattung.....	13
5.2.	Ausbau und Wohnungsausstattung	15
5.3.	Baulicher Erhaltungszustand	16
6.	Verkehrswertermittlung	17
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2.	Bodenwertermittlung	18
6.3.	Vergleichswertermittlung	19
6.4.	Ertragswertermittlung	21
6.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
7.	Verkehrswert.....	25
8.	Anlagen	28
	Anlage 1 – Literaturverzeichnis	28
	Anlage 2 – Massenberechnung	29
	Anlage 3 – Bauzeichnungen	30
	Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	35
	Anlage 5 – Fotodokumentation	36

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 05.06.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Bochum-Höntrop mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Höntrop Blatt 2435

4.207/100.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Höntrop, Flur 1, Flurstück 907, Gebäude und Freifläche, Einsteinweg 6

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 07.09.2023, festgelegt.

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung liegt in dem Gebäude Carl-Bosch-Str. 22, im Grundbuch ist die Lage der Wohnung mit „Einsteinweg 6 im 1. Obergeschoss West“ angegeben.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

Gemäß Grundbuch:

4.207/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Höntrop, Flur 1, Flurstück 907, Gebäude und Freifläche, Einsteinweg 6

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum

Grundstücksfläche gesamt: 1.099 m²

Bodenwert anteilig:

17.000,00 €

Stellplatz/Garage: ./. .

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	70 m ²	420,00 €	. / .

Baujahr: ca. 1978

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 1,5 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 410,00 €
Instandhaltung: 945,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 100,00 €

Jahresrohertrag: rd. 5.000,00 € Jahresreinertrag: rd. 3.600,00 €

Vorl. Vergleichswert: rd. 134.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: rd. 117.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Konjunkturelle Anpassung: - 18.825,00 €
Räumungskosten - 5.000,00 €

Verkehrswert: 102.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 07.09.2023

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 20.06.2023

Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 21.06.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 21.06.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubetrag vom
19.06.2023

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Höntrop Blatt 2435
vom 29.12.2022

Teilungserklärung vom 06.02.1978

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 27.06.2023

Ortsbesichtigung: 07.09.2023

Hinweis: Der zur Wohnung zugehörige Kellerraum war zur Ortsbesichtigung
nicht zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Wattenscheid-Höntrop.

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: Stadtteil Wattenscheid-Höntrop, südwestlich der Innenstadt.

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 6,6 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 2,5 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Der Bahnhof Wattenscheid-Höntrop mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist fußläufig zu erreichen.

Wohn- und
Geschäftslage: Der Einsteinweg ist im Bereich des Hauses Nr. 6 ein Wohnweg.
 Die umliegende Bebauung besteht aus mehrgeschoßigen Mehrfamilienhäusern.
 Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Höntrop
Flur 1
Flurstück 907

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 1.099 m²

Topografie: eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Einsteinweg als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Im Bereich des Mehrfamilienhauses Einsteinweg 6 als Wohnweg, vollständig gepflastert
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge für das Grundstück Einsteinweg 6 nicht mehr erhoben. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Einsteinweg 6 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, vgl. dazu auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über einem Bergwerksfeld. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum
Wohnungsgrundbuch von Höntrop Blatt 2435

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist zu Gunsten des Grundstücks Einsteinweg 6/Carl-Bosch-Straße 22 und zu Lasten des unbebauten Grundstücks Gemarkung Höntrop Flur 1 Flurstück 925 eine Stellplatzbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, auf dem belasteten Flurstück eine Fläche von 705 m² als Stellplatz für 21 Kraftfahrzeuge ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Zugunsten des Grundstücks Einsteinweg 6, Carl-Bosch-Straße 22 ist eine weitere Baulast eingetragen, verbunden mit der Verpflichtung, auf den Flurstücken 906 und 907 eine Fläche von insgesamt ca. 520 m² von jeglicher Bebauung freizuhalten, damit die Nutzung als gemeinschaftliche Hoffläche der Häuser Einsteinweg 4, Einsteinweg 6 und Carl-Bosch-Straße 22 sichergestellt ist.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Grundstück Einsteinweg 6/Carl-Bosch-Straße 22 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 mit den folgenden Festsetzungen:

WR - Reines Wohngebiet
g - Geschlossene Bauweise
GRZ - 0,4
GFZ - 1,2
FD - Flachdach
V - 5-geschossige Bauweise

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1977 eine Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern erteilt.

Teilungserklärung: Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 2 Mehrfamilienhäusern, Einsteinweg 6 und Carl-Bosch-Straße 22, mit insgesamt 21 Wohnungen.

Gemäß § 3 der Teilungserklärung gehören u.a. zum Wohnungseigentum:
Fußboden und Deckenputz der Räume;
die inneren Zwischenwände, soweit sie nicht Haupt- oder Stützmauer sind;
Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher Sondereigentumsräume;
die Innentüren der zum Sondereigentum gehörenden Räume einschließlich der Balkon- bzw. Terrassentüren und der Abschlusstüren;
soweit vorhanden die Jalousien, Rolläden, Fensterrahmen und Fensterscheiben.

Die Ausübung eines Gewerbes oder eines freien Berufes ist in den zum Wohnungseigentum gehörenden Räumen nur mit Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergemeinschaft gestattet, die Zustimmung kann auch widerruflich erteilt werden.

In der Eigentümerversammlung haben die Berechtigten jedes Wohnungseigentums 1 Stimme.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

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

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

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

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

Die zu bewertende Wohnung liegt in der Wohnungseigentumsanlage Einsteinweg 6, Carl-Bosch-Straße 22 im Gebäude Carl-Bosch-Straße 22, siehe auch den Hinweis unter Ziffer 1., laut Teilungserklärung sind in dem Gebäude insgesamt 11 Wohnungen vorhanden.

Art des Gebäudes: 4-geschossiges Mehrfamilienhaus
Unterkellert
Flachdach

Anzahl der Wohnungen: Laut Teilungsplan 11 Wohnungen

Baujahr: Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes
ca. 1978

Rohbau:

Außenwände: Laut Baubeschreibung zur Baugenehmigung massiv aus Mauerwerk, Fassadenbekleidung straßenseitig mit Faserzementplatten, rückseitig mit Kunstschieferplatten

Innenwände: Teilweise massiv, teilweise als Schwemmsteinwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen massiv
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Dachentwässerung:	nicht bekannt

Treppenhaus:

Böden:	Betonwerksteinplatten
Wände:	Im Erdgeschoss ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, ansonsten Strukturputz
Decken:	Verputz und Anstrich
Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Fenster:	Glasbausteine mit offenbarem Fensterflügel, vgl. Anlage 5
Hauseingangstür:	2-flügelige Leichtmetallrahmenkonstruktion mit feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage, großflächige Glasfüllungen
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Personenaufzug mit 5 Haltepunkten

Außenanlagen:

Hauseingangsbereich und Zuwegung zur rückseitigen Grundstücksfläche mit Waschbetonplatten befestigt
Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs, Pflanzbeete mit Gehölzbestand

5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss links des Gebäudes Einsteinweg 6 und besteht aus Wohnraum, Schlafräum, offenem Esszimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon.

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.

Grundrissgestaltung: Über die Diele sind der Wohnraum, das Bad und der Schlafräum sowie das Esszimmer zugänglich, der Zugang zur Küche erfolgt über das offene Esszimmer, zum Balkon vom Wohnraum.

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

Kochen:	8,00 m ²	Gartenseite, Nordwesten
Schlafräum:	13,50 m ²	Gartenseite, Nordwesten
Wohnraum:	24,00 m ²	Straßenseite, Südosten
Diele:	4,50 m ²	innenliegend
Flur:	1,00 m ²	innenliegend
Essen:	12,50 m ²	Gartenseite, Nordwesten
Bad:	5,00 m ²	innenliegend
Balkon		
(Grundfläche):	5,50 m ²	Straßenseite, Südosten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 70 m².

Der Grundrisszuschnitt ist gut.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rolläden

Böden: Küche, Diele und Bad mit Fliesenbelag, ansonsten Textilbelag

Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag
Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand
Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapiziert und gestrichen

Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Installationen:

Heizung: Über Nachtstromspeichergeräte

Elektro: Einfache, nutzungsgerechte Ausstattung

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer, in der Küche über 5-Liter-Boiler

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

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

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

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

Nach den Angaben und Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden bisher die folgenden Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt:
2021 Erneuerung der Dacheindeckung, einschließlich Dämmung
2022 Erneuerung der Fenster
Erneuerung der Aufzugstechnik

Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden Zustand, es sind teilweise starke Gebrauchsspuren vorhanden.

Die Ausstattung entspricht weitestgehend noch dem Baujahr.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert

Das Grundstück Einsteinweg 6, Carl-Bosch-Straße 22 liegt in einer Zone, für die zum 01.01.2023 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

370.00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	–	III-V
Grundstückstiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Bei dem Grundstück Einsteinweg 6, Carl-Bosch-Straße 22 handelt es sich um ein Eckgrundstück mit entsprechend guter baulicher Ausnutzung, es entspricht hinsichtlich seiner Merkmale weitestgehend dem Richtwertgrundstück, der Bodenwert wird folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	1.099 m ²
Bodenrichtwert	370,00 €/m ²
Bodenwert	406.630,00 € rd. 407.000,00 €

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

Bodenwert	407.000,00 €
Miteigentumsanteil	4.207 / 100.000
Bodenwert anteilig	17.122,49 €

6.3. Vergleichswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einer Zone, für die mit Stichtag 01.01.2023 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 2.040,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist. Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

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

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr – Gebäudealter

Für das Gebäude wurde gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes 1977 eine Baugenehmigung erteilt, das Baujahr wird auf dieser Grundlage mit 1978 angenommen, gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist dafür ein Umrechnungsfaktor in Höhe von 1,10 anzunehmen.

Wohnlage

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 370,00 €/m² Grundstücksfläche um eine mittlere Wohnlage, eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

Anzahl der Wohneinheiten

In dem Gebäude Einsteinweg 6 sind insgesamt 11 Wohnungen vorhanden, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,95 ausgewiesen.

Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung liegt wie das typische Vergleichsobjekt im 1. Obergeschoss, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Wohnfläche

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 70 m², nach den Auswertungen des Gutachterausschusses ist eine Anpassung nicht vorzunehmen.

Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben. Die zu bewertende Wohnung verfügt ebenfalls weitestgehend über einen mittleren Ausstattungsstandard, die Beheizung erfolgt jedoch über Nachtstromspeichergeräte, dafür wird ein Abschlag in Höhe von 10%, Umrechnungsfaktor 0,9, angenommen.

Modernisierungszustand

Das typische Vergleichsobjekt ist mit dem Modernisierungstyp bauahrestypisch, nicht modernisiert angegeben, das trifft ebenfalls auf die zu bewertende Wohnung zu, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Balkon

Ein Balkon ist vorhanden, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Mietsituation

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche 70 m²

Immobilienrichtwert 2.040,00 €/m²

Zu- bzw. Abschläge:

Baujahr	ca. 1978	1,10
Wohnlage	mittel	1,00
Anzahl der Wohnungen	11 Wohnungen	0,95
Geschosslage	1. Obergeschoss	1,00
Wohnfläche	70 m ²	1,00
Ausstattung	mittel, Nachtstromspeichergeräte	0,90
Modernisierungstyp	bauahrestypisch	1,00
Balkon	vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
		1.918,62 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert 134.303,40 € rd. 134.000,00 €

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 Rein-ertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Be-wirtschaftungskosten.

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 Betriebskos-ten, 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 Grundstücks-markt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

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

Ermittlung des Rohertrags

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

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet.

Zur Ermittlung des Rohertrages ist die marktübliche Miete anzunehmen, dazu wird der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2023 herangezogen.

Gemäß dem dazu veröffentlichten Straßenverzeichnis liegt die Wohnung im Wohnge-biet 8, statistisches Viertel Höntrop-Nord, dazu ist im Mietspiegel für Wohnungen mit dem Baujahr zwischen 1925 und 1994 und einer Wohnfläche zwischen 65 m² und 79 m² eine Grundmiete von 5,83 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Für besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen wer-den. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,19 €/m² Wohnfläche vorzunehmen, weitere Merkmale, für die eine Anpassung der Grundmiete erforderlich ist, sind nicht vorhanden.

Die marktübliche Miete wird mit 6,00 €/m² Wohnfläche angenommen.

Hinweis:

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist der Rohertrag aus der im Mietspiegel veröffentlichten Miet-preistabelle abzuleiten.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 412,00 € jährlich angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 13,50 €/m² Wohnfläche jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Alterswertminderung

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde 1977 eine Baugenehmigung zur Errichtung des Gebäudes Einsteinweg 6 erteilt, auf dieser Grundlage wird das Baujahr mit 1978 angenommen. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum mit 40 Jahren angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, differenziert nach vermieteten und unvermieteten Objekten. Für unvermietetes Wohnungseigentum ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,8 % bei einer Standardabweichung von 1,2 ausgewiesen. Der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes lagen 873 Kauffälle der Jahre 2021 und 2022 vor. Gemäß den Angaben zur Auswertung betrug die durchschnittliche Wohnfläche 78 m², die durchschnittliche Miete lag bei 6,12 €/m² und die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 36 Jahren.

Wie bereits ausgeführt ist die Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängig von der zukünftigen Renditeerwartung.

Die zu bewertende Wohnung stimmt weitestgehend mit den durchschnittlichen Merkmalen der ausgewerteten Kauffälle überein.

Die Wohnung liegt zudem in ruhiger Wohnlage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen, ebenso Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht weitestgehend dem Baujahr und ist teilweise nicht mehr zeitgemäß, zudem sind erhebliche Gebrauchsspuren vorhanden. Lediglich am Gemeinschaftseigentum wurden bisher Modernisierungen überwiegend im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dämmung, Erneuerung der Aufzugstechnik.

Zu berücksichtigen ist jedoch die Beheizung der Wohnung über Nachtstromspeichergeräte, Angaben über den Stromverbrauch lagen zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz auf 1,5 % geschätzt.

Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohnung	70 m ² x	6,00 €/m ²	420,00 €
			gesamt per anno	5.040,00 €
Verwaltungskosten		412,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		945,00 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.457,80 €</u>
Reinertrag				3.582,20 €
Verzinsung des Bodenwertes				
	Bodenwertanteil		17.000,00 €	
	Liegenschaftszinssatz	1,5%		<u>-255,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				3.327,20 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer 40 Jahre		1,5%		
		29,916		
Ertragswert der baulichen Anlagen				99.536,52 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>17.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			116.536,52 €	rd. <u>117.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baulasten

Gemäß den Angaben unter 4.4. des Gutachtens ist zugunsten des Grundstücks Einsteinweg 6, Carl-Bosch-Straße 22 eine Stellplatzbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, eine unbebaute Grundstücksfläche in unmittelbarer Nähe der beiden Mehrfamilienhäuser, östlich des Einsteinwegs, von insgesamt 705 m² als Stellplatz für 21 Kraftfahrzeuge zugunsten der Grundstücke Einsteinweg 6 und Carl-Bosch-Straße 22 ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Im Rahmen der Errichtung von Wohnungen sind zugehörige Stellplätze im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen, die Baulast dient deshalb der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, eine Wertbeeinflussung ist damit nicht verbunden.

Ebenfalls zugunsten der Liegenschaft ist durch Baulast die Verpflichtung gesichert, auf den Flurstücken 906 und 907 eine Fläche von insgesamt ca. 520 m² von jeglicher Bebauung freizuhalten, damit die Nutzung als gemeinschaftliche Hoffläche der Häuser Einsteinweg 4, Einsteinweg 6 und Carl-Bosch-Straße 22 sichergestellt ist.

Nach sachverständiger Einschätzung ist mit der Baulast zugunsten der vorgenannten Flurstücke eine Wertbeeinflussung ebenfalls nicht verbunden.

Räumungs- und Entsorgungskosten

Zum Stichtag der Wertermittlung war die Wohnung vollständig möbliert, außerdem sind Hausrat, Wäsche u. ä. in der Wohnung noch vorhanden. Ob und inwieweit dieser Hausrat noch verwendungsfähig ist, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden. Zur Berücksichtigung der Räumungs- und Entsorgungskosten wird im Rahmen der Wertermittlung eine pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €** vorgenommen.

Nach Auskunft des WEG-Verwalters betrug die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft zum 31.12.2022 12.500,00 €.

Hinweis: Wegen des Wechsels des WEG-Verwalters lagen zur Gutachtenerstellung weder die Beschlusssammlung noch die Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen vor. Nach Auskunft einer Miteigentümerin ist derzeit keine Sonderumlage zu zahlen.

7. Verkehrswert

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 134.000,00 €

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 117.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Über den ausgewiesenen Immobilienrichtwert wird insbesondere die Lage der Wohnung berücksichtigt, über den Ertragswert die erzielbare Miete.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind zudem die Marktbedingungen zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. Die verwendeten Marktdaten des Gutachterausschusses wurden aus Kauffällen der Jahre 2021 und 2022 abgeleitet, seit dem vergangenen Jahr sind sowohl die Baufinanzierungszinsen als auch die Baukosten stark angestiegen, dies dämpfte bereits zum Ende des Jahres 2022 die Nachfrage nach Immobilien und führte zu deutlich weniger Grundstückstransaktionen.

Die für diese Wertermittlung vorliegenden Marktdaten wurden aus Kaufverträgen der Jahre 2021 und 2022 abgeleitet. Die Marktsituation hat sich seitdem deutlich verändert, sowohl die Baufinanzierungszinsen als auch die Baukosten sind stark angestiegen, dies dämpfte bereits 2022 die Nachfrage nach Immobilien und führte zu deutlich weniger Kauffällen.

Nach Angabe des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum ist bereits im 2. Halbjahr 2022 die Anzahl der Kaufverträge stark eingebrochen.

Nach einer Untersuchung der Deutschen Forschungsgemeinschaft der Universitäten Köln und Bonn anhand aktueller Daten der Gutachterausschüsse sind deutschlandweit die Immobilienpreise insgesamt seit Mitte des Jahres 2022 im Vergleich zum Höchststand Anfang des Jahres

2022 real um knapp 15 % eingebrochen. Aufgrund des weiterhin hohen Zinsniveaus wird erwartet, dass die Kaufpreise für Immobilien weiter sinken. Zur Berücksichtigung der geänderten Marktlage ist deshalb eine konjunkturelle Anpassung zur Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen vorzunehmen.

Anhand der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Markteinschätzungen sowie der besonderen Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, energetischer Zustand, wird die konjunkturelle Anpassung im vorliegenden Fall geschätzt auf 15 %.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Vergleichswert	134.000,00 €	x	50%	=	67.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	117.000,00 €	x	50%	=	<u>58.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					125.500,00 €
Konjunkturelle Anpassung	-15%				-18.825,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Räumungskosten				<u>-5.000,00 €</u>
Verkehrswert				rd.	<u>102.000,00 €</u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 4.207/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 2 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 44869 Bochum, Einsteinweg 6, Carl Bosch-Str. 22, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnungseigentum,

Grundbuch:
Blatt 2435

Gemarkung:
Höntrop

Flur:
1

Flurstück:
907

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung geschätzt auf rd.

102.000,00 €

in Worten: Einhundertzweitausend 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, 29.10.2023

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

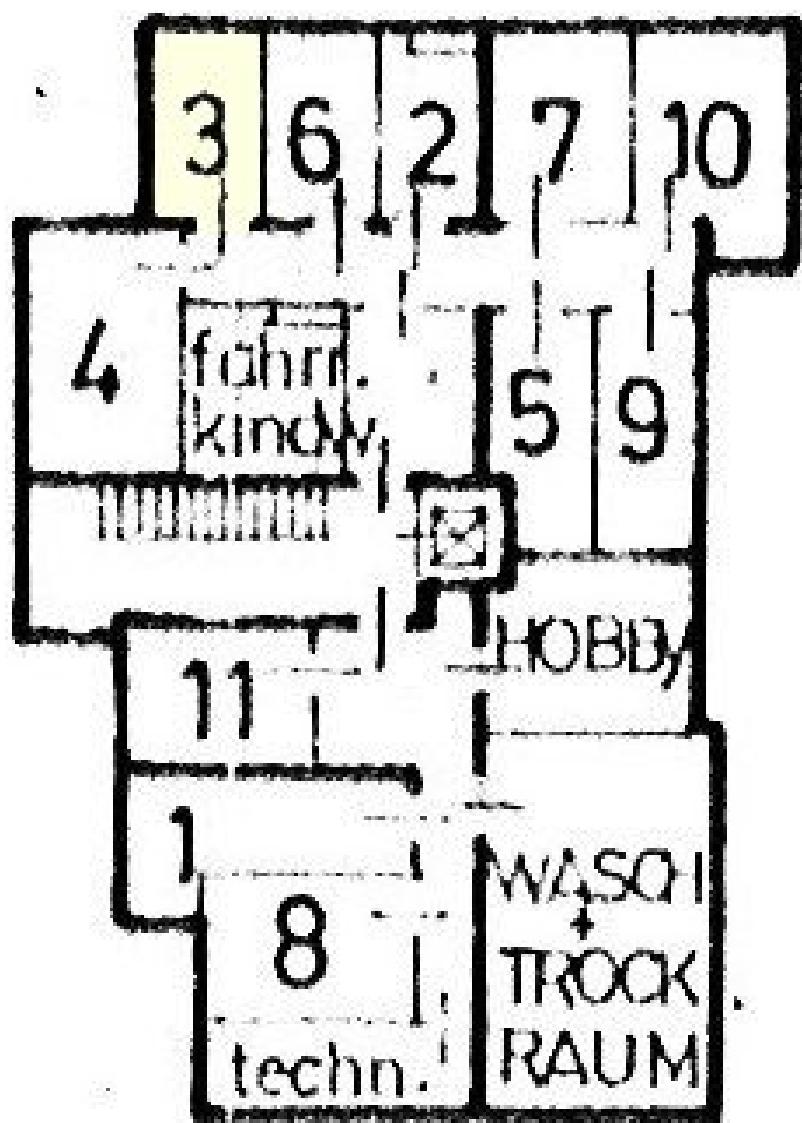
- (1) Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017
- (2) Kleiber-digital Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH
- (3) WertR Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006
- (4) WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Fassung vom 25.11.2003
- (5) WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien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

Anlage 2 – Massenberechnung**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 3**

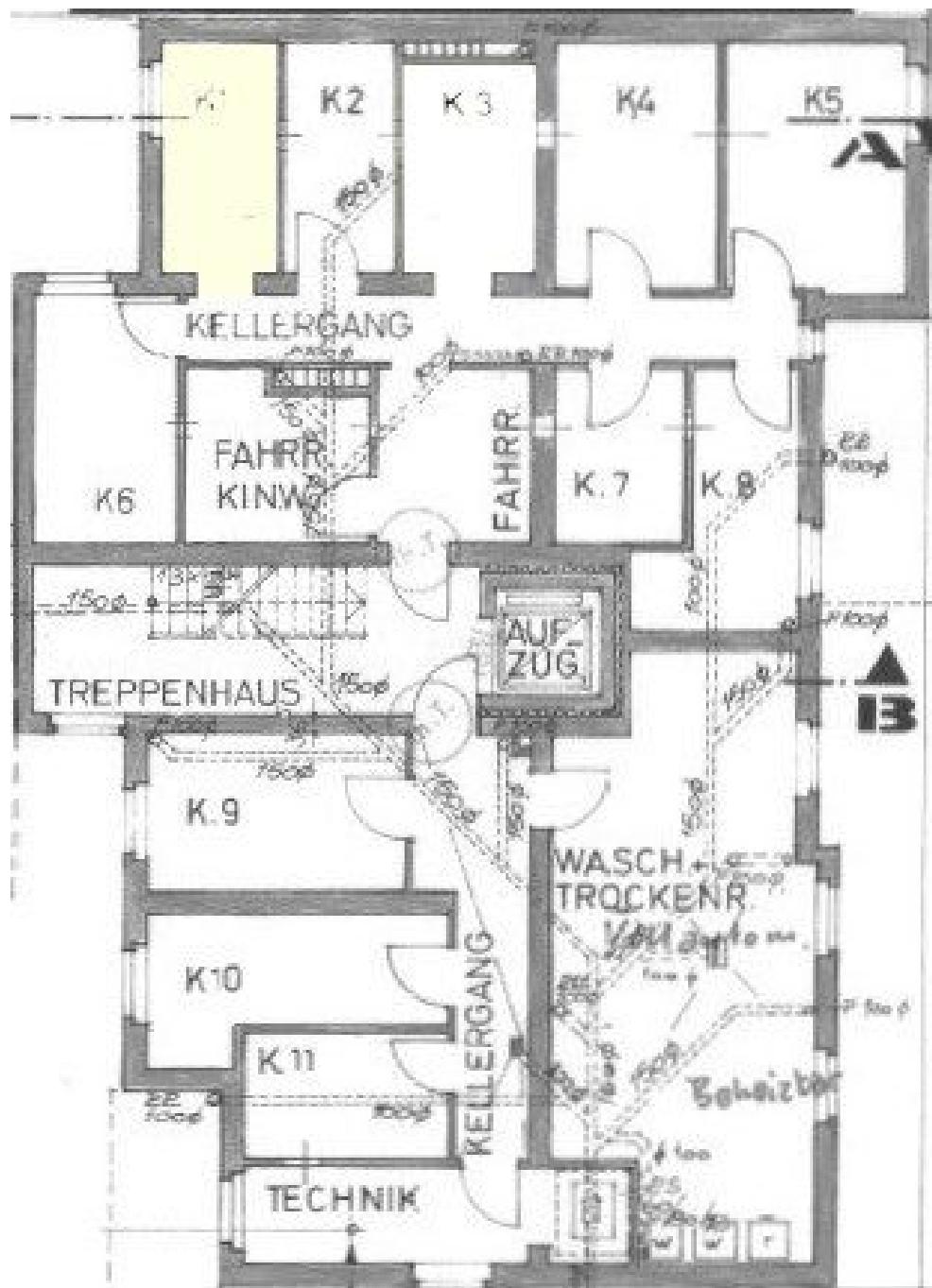
Diele	1,46 m x	2,20 m	= 3,21 m ²
	+ 0,80 m x	1,30 m	= <u>1,04 m²</u> = 4,25 m ²
Bad	2,14 m x	2,01 m	= 4,30 m ²
	+ 0,835 m x	0,90 m	= <u>0,75 m²</u> = 5,05 m ²
Kochen	2,01 m x	3,89 m	= 7,82 m ²
Essen	2,34 m x	5,44 m	= 12,73 m ²
Wohnen	6,14 m x	3,89 m	= 23,88 m ²
Schlafen	3,39 m x	3,95 m	= 13,39 m ²
Flur	1,25 m x	0,995 m	= 1,24 m ²
Balkon	4,00 m x	1,40 m x 0,25	= <u>1,40 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 3 gesamt			<u>69,77 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoß laut Teilungserklärung

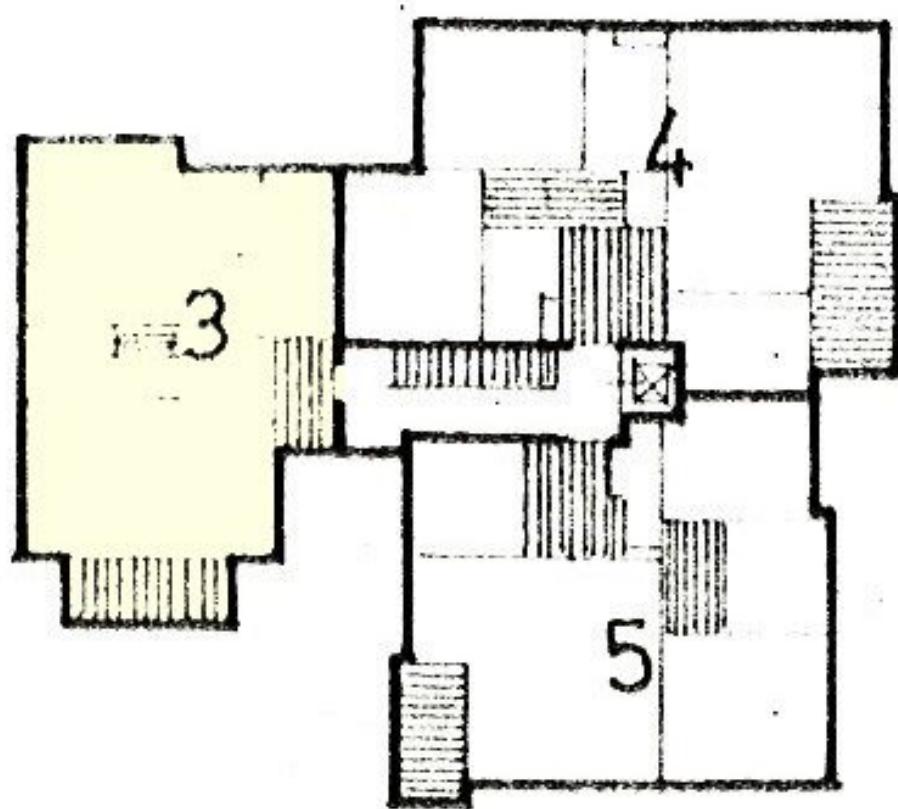
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Kellergeschoß laut Baugenehmigung



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss laut Teilungsplan



Zeichnung ohne Maßstab

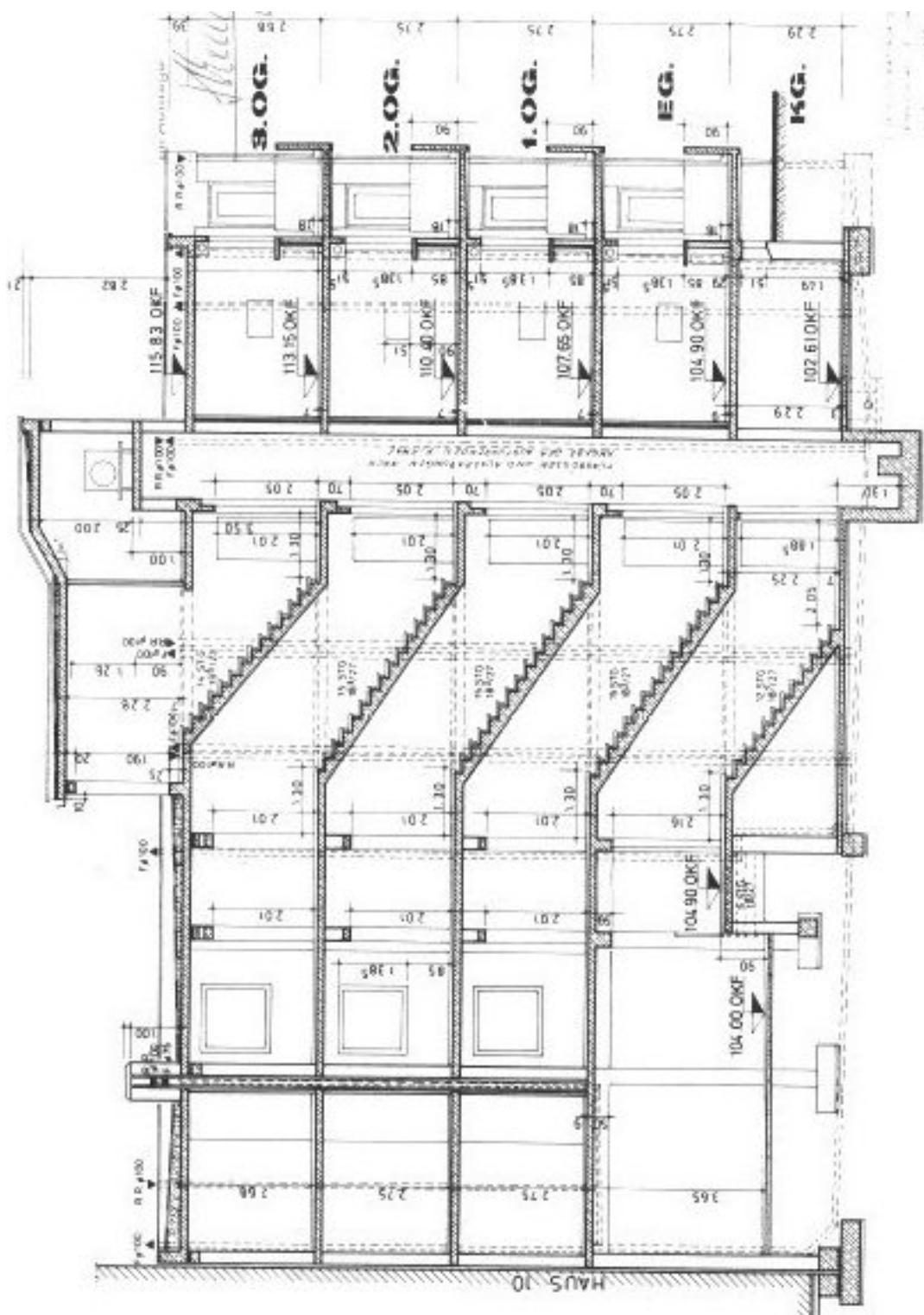
Grundriss 1. Obergeschoss laut Baugenehmigung

Hinweis: In der Örtlichkeit erfolgt der Zugang zur Küche vom Esszimmer, vgl. Anlage 5.



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt laut Baugenehmigung



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

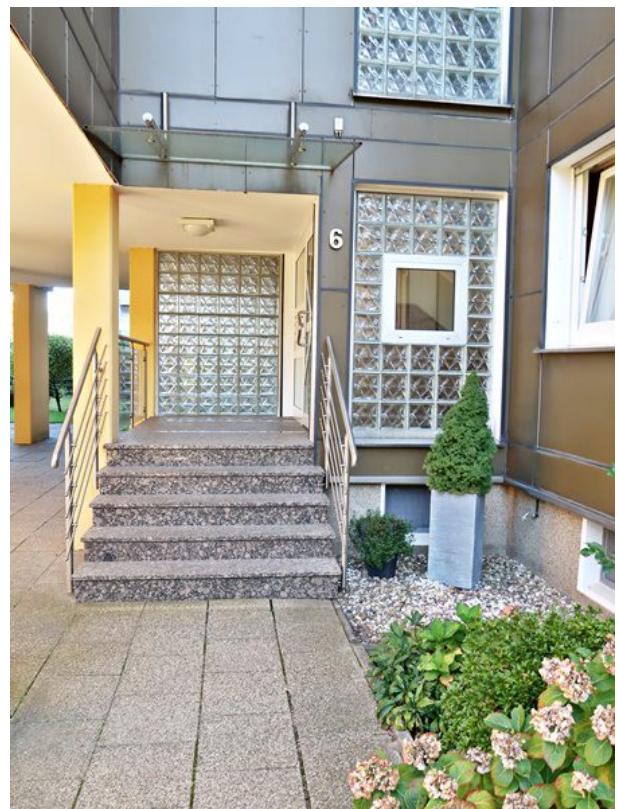
In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

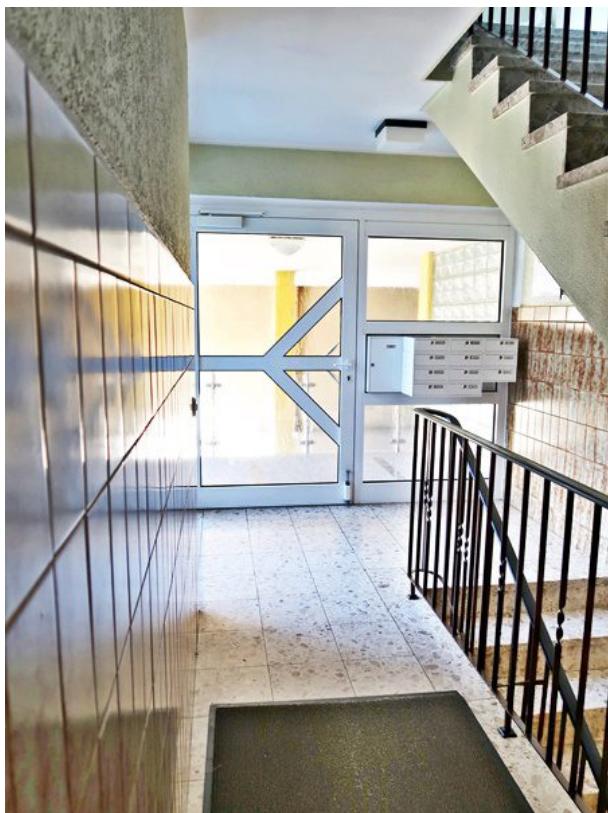
Ansicht vom Einsteinweg



Ansicht von der Hofseite



Hauseingang



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus Erdgeschoss,
im Bildhintergrund der Personenaufzug



Treppe zum Kellergeschoß



Kellergeschoß: Flur



Haustechnik



Wasch- und Trockenraum



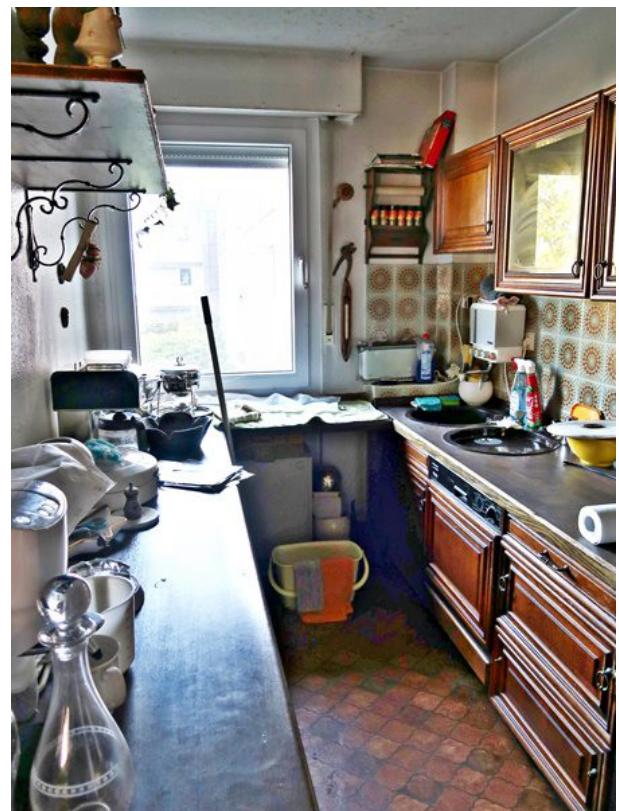
Treppenhaus mit Eingangstür Wohnung Nr. 3



Diele mit Wohnungseingangstür



Diele, rechts unten das
Nachstromspeichergerät



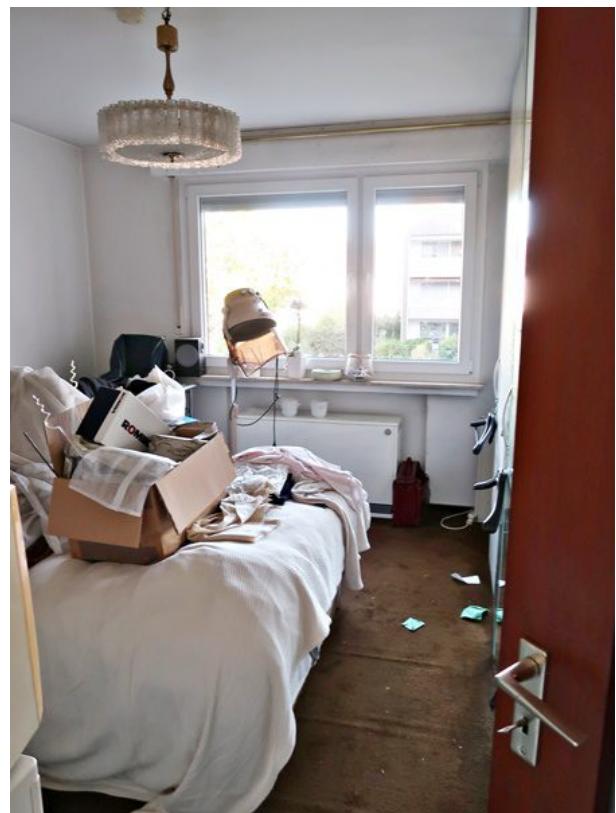
Küche



Offenes Esszimmer, rechts die Zugangstür zur Küche



Flur, im Bildhintergrund die Tür zum Bad,
rechts die Tür zum Schlafraum



Schlafraum



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



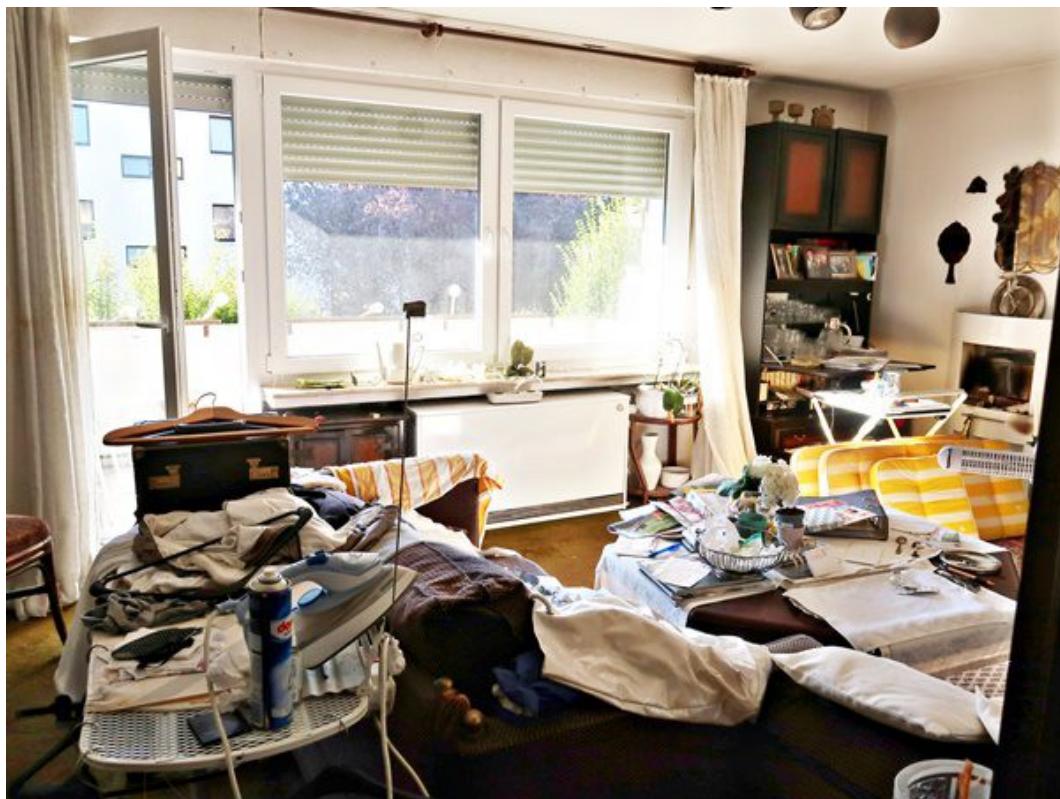
Teilansicht Bad



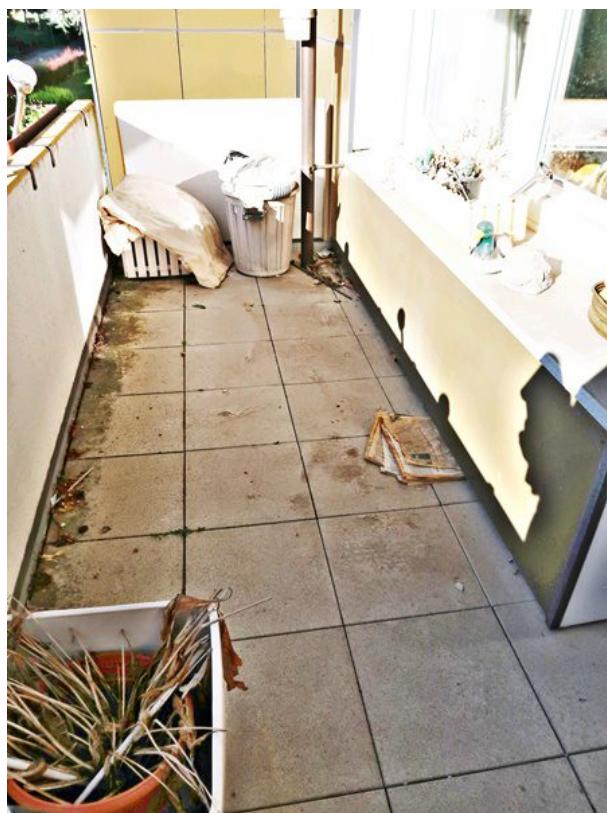
Elektrisch betriebener Durchlauferhitzer



Wohnraum



Wohnraum



Balkon



Elektrounterverteilung