

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
(gemäß ISO/IEC 17024)

Amtsgericht Bochum
Abteilung 48b
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 29.06.2022

Az.: 48b K 074/21

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74 a ZVG

Miteigentumsanteile	Wohnungs-/ Teileigen- tumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum an der/m
1.962/10.000	Günnigfeld	2024	1	Wohnung im EG, Flur und Ab- stellraum im OG, 3 Kellerräume
881/10.000	Günnigfeld	2026	1	Wohnung im OG rechts nebst Spitzboden im DG
1.093/10.000	Günnigfeld	2027	1	Teileigentum im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen
1.637/10.000	Günnigfeld	2028	1	Teileigentum an Räumen im Erd- und Dachgeschoss
2.339/10.000	Günnigfeld	2029	1	Teileigentum an Räumen im Erdgeschoss und Luftraum DG
249/10.000	Günnigfeld	2030	1	Teileigentum an der Garage
242/10.000	Günnigfeld	2031	1	Teileigentum an der Garage
184/10.000	Günnigfeld	2032	1	Teileigentum an der Garage
178/10.000	Günnigfeld	2033	1	Teileigentum an der Garage
132/10.000	Günnigfeld	2034	1	Teileigentum an der Garage

an dem Grundstück Blücher Straße 1, 44866 Bochum,

Gemarkung	Flur	Flurstück
Günnigfeld	4	200, 199, 228, 230

Die unbelasteten Verkehrswerte wurden zum Stichtag 22.02.2022 ermittelt mit

Bezeichnung des Sondereigentums	Verkehrswert (unbelastet)
<i>Wohnungseigentum Nr. 1</i>	105.000 €
<i>Wohnungseigentum Nr. 3</i>	84.000 €
<i>Teileigentum Nr. 4</i>	66.000 €
<i>Teileigentum Nr. 5</i>	16.000 €
<i>Teileigentum Nr. 6</i>	40.000 €
<i>Teileigentum Nr. 7</i>	6.000 €
<i>Teileigentum Nr. 8</i>	4.900 €
<i>Teileigentum Nr. 9</i>	4.300 €
<i>Teileigentum Nr. 10</i>	0 €
<i>Teileigentum Nr. 11</i>	0 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bochum einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung	13
3.1	Lage	13
3.1.1	Großräumige Lage	13
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
3.4	Privatrechtliche Situation.....	16
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	21
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	21
3.5.2	Bauplanungsrecht	21
3.5.3	Bauordnungsrecht	22
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	22
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	22
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	23
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	24
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	24
4.2	Gebäudeübersichtsplan	25
4.3	Dreifamilienwohnhaus	25
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	25
4.3.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus (gemäß Aufteilungsplan)	26
4.3.3	Gebäudekonstruktion und -ausbau	26
4.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
4.3.5	Besondere Bauteile, Zustand des Wohngebäudes.....	29
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	29
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	29
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung zum WEG Nr. 1	30
4.4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand der abgeschlossenen Nutzungseinheit	31
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3.....	33
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	33
4.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	33
4.6	Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 4	35
4.6.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche.....	35
4.6.1.1	Raumausstattung und Ausbauzustand des Teileigentums Nr. 4	36
4.6.1.2	Zustand des Sondereigentums	37
4.7	Stallgebäude mit Pferdeboxen (Teileigentum Nr. 5)	37
4.7.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	37
4.7.2	Nutzungseinheiten im Stallgebäude (gemäß Aufteilungsplan)	37
4.7.3	Gebäudekonstruktion und Ausbau.....	38
4.8	Reithalle mit Stallgebäude (Teileigentum Nr. 6)	40

4.8.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	40
4.8.2	Nutzungseinheiten zum Teileigentum Nr. 6 (gemäß Aufteilungsplan)	40
4.8.3	Gebäudekonstruktion und Ausbau	41
4.9	Garagen (Teileigentume Nr. 7, 8, 9)	42
4.10	Garagen (Teileigentume Nr. 10 und 11)	43
4.11	Sondernutzungsrechte	43
4.12	Stallgebäude (nicht zugeordnet)	44
4.13	Außenanlagen	44
5	Ermittlung des Verkehrswerts	45
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	45
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	46
5.3	Bodenwertermittlung	47
5.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwertes für das jeweilige Sondereigentum	49
5.3.2	Ermittlung der anteiligen Bodenwerte für die Wohnungs- und Teileigentume	50
5.4	Ertragswertermittlung	52
5.4.1	Ertragswertberechnung für die Wohnungseigentume Nr. 1 und 3	52
5.4.2	Ertragswertberechnung für die Teileigentume Nr. 4, 5, 6	54
5.4.3	Ertragswertberechnung für die Teileigentume Nr. 7, 8, 9 (10, 11)	56
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	58
5.5	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	62
5.5.1	Definition des Immobilienrichtwerts	62
5.5.2	Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1	62
5.5.3	Beschreibung der zu bewertenden Wohnungseigentume Nr. 3	62
5.5.4	Vergleichswertberechnungen für die Wohnungseigentume Nr. 1 und 3	63
5.6	Sachwertermittlung	65
5.6.1	Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 4 (Nebengebäude)	65
5.6.2	Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 5 (Stallgebäude)	66
5.6.3	Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 6 (Reithalle und Stallgebäude)	67
5.6.4	Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 7 (Garage)	68
5.6.5	Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 8 (Garage)	69
5.6.6	Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 9 (Garage)	70
5.6.7	Ermittlung des Wertes für das Teileigentum Nr. 10	71
5.6.8	Ermittlung des Wertes für das Teileigentum Nr. 11	71
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	72
5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	72
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	72
5.7.3	Verkehrswert	73

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Wohnungs- und Teileigentume Nr. 1, 3 - 11, Blücherstraße 1, 44866 Bochum	
Wertermittlungstichtag	22.02.2022	
Ortstermin	22.02.2022	
Grundbuchbezeichnung	Wohnungs- und Teileigentums- grundbücher von Günnigfeld, Blatt 2024, 2026- 2034	
Katasterangaben	Gemarkung Günnigfeld, Flur 004	
Grundstücksgröße	Flurstück 200 - 19 m ² Flurstück 199 - 24 m ² Flurstück 228 - 4.603 m ² <u>Flurstück 230 - 2.920 m²</u> gesamt: 7.566 m ²	
Art der Gebäude	Wohnhaus, Reithalle, Stallungen, Garagen	
Art der Bewertungsobjekte	Wohnungs- und Teileigentum	
Baujahr (gemäß Bauakte)	1891/1914	
Anzahl der Wohnungs- und Teileigentume (gemäß Teilungserklärung)	11	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Zu bewerten sind zwei Wohnungseigentume¹ und 8 Teileigentume an mit einem Wohnhaus, Stall- und Nebengebäuden sowie einer Reithalle bebauten Grundstück. Das Wohngebäude ist Bestandteil einer ehemaligen Hofstelle, die zu einem Reiterhof umgenutzt wurde. Das Anwesen besteht aus einem Dreifamilienwohnhaus (Wohnungseigentum Nr. 1 – 3), einem Nebengebäude, im Plan bezeichnet als Vereinsgaststätte (Teileigentum Nr. 4), einem Stallgebäude mit Pferdeboxen (Teileigentum Nr. 5), einer Reithalle mit Stallungen und Pferdeboxen (Teileigentum Nr. 6) und einem Garagengebäude, aufgeteilt in die Teileigentume Nr. 7 – 11. Es bestehen noch 3 von den 5 ursprünglich vorhandenen Garagen (TEG Nr. 7 – 9). 2 Garagen (TEG Nr. 10 und 11) wurden im Zuge der Straßenerweiterung abgerissen. Ein nicht zugeordnetes Stallgebäude an der rückwärtigen Grundstücksgrenze wird dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Die Freiflächen bestehen aus befestigten Hofflächen, Gartenflächen und 2 Reitplätzen.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 gehört nicht zum Bewertungsauftrag.

Objektadresse:

Blücherstraße 1, 44866 Bochum

Grundbuchangaben:

- Wohnungsgrundbuch von Günnigfeld, Blatt 2024
- 1.962/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Flur und Abstellräumen im Obergeschoss und 3 Kellerräumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an den im Lageplan grün umrandeten und mit A und B bezeichneten Grundstücksteilflächen.
- Wohnungsgrundbuch von Günnigfeld, Blatt 2026
- 881/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung

¹ vgl. § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz)
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

im Obergeschoss rechts nebst Spitzboden im Dachgeschoss

- Teileigentumsgrundbuch von Günnigfeld, Blatt 2027
- 1.093/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss nebst zwei Kellerräumen sowie Lager- und Abstellräumen im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4
- Teileigentumsgrundbuch, Blatt 2028
- 1.637/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erd- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5
- Teileigentumsgrundbuch, Blatt 2029
- 2.339/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss und dem Luftraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6
- Teileigentumsgrundbuch, Blatt 2030
- 249/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7
- Teileigentumsgrundbuch, Blatt 2031
- 242/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8
- Teileigentumsgrundbuch, Blatt 2032
- 184/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9
- Teileigentumsgrundbuch, Blatt 2033
- 178/10.000 Miteigentumsanteil, an dem durch Vereinigung entstanden Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Garage, im Auftei-

lungsplan bezeichnet mit Nr. 10

- Teileigentumsgrundbuch, Blatt 2034
- 132/10.000 Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11

Katasterangaben:

- Gemarkung Günnigfeld
- Flur 004
- Flurstück 200
- Verkehrsfläche
- Blücherstraße 1
- Grundstücksgröße: 19 m²
- Flurstück 199
- Verkehrsfläche
- Blücherstraße 1
- Grundstücksgröße: 24 m²
- Flurstück 228
- Gebäude- und Freifläche
- Blücherstraße 1
- Grundstücksgröße: 4.603 m²
- Flurstück 230
- Erholungsfläche
- Blücherstraße
- Grundstücksgröße: 2.920 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Auftrag vom 18.11.2021
(Datum des Schreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 22.02.2022

Qualitätsstichtag²: gleich dem Wertermittlungstichtag

Daten der Ortsbesichtigungen: 22.02.2022

² Gemäß § 2(5) ImmoWertV 21 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Daniel Keilig (vertretend für die Eigentümerin), Mieter des Wohnungseigentums Nr. 1, die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung beglaubigte Grundbuchauszüge vom 18.10.2021 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte eingeholt und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000 vom 16.01.2018• Grundrisse, Ansichten, Schnitte aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.11.1996• Kopie der Teilungserklärung vom 28.12.1998 – UR.-Nr. 332/1998, Notar Helmuth Schäfer, Bochum• schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 22.01.2018• schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Bochum vom 16.01.2018• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 16.01.2018• schriftliche Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen vom 16.01.2018• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 18.01.2018• Auskunft vom Tiefbauamt der Stadt Bochum vom 03.06.2022• Auskunft von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bochum vom 03.06.2022• behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Bochum und örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2021 - 31.03.2023)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert). Entweder erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Versteigerungsgericht für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung der 5/10 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

Vorbemerkungen zu den Besonderheiten des Bewertungsobjekts

Zum Wertermittlungsstichtag wurden in Abweichung zur Teilungserklärung UR.-Nr. 332/1998 vom 28.12.1998 folgende Sachverhalte festgestellt:

1. Zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum betrug die Gesamtfläche an dem Grundstück insgesamt 8.271 m². An dem Grundstück wurden 11 Sondereigentume gebildet. Im Jahr 2013 wurden die ehemals als Flurstücke 227 und 229 gebuchten Grundstücksflächen für Straßenerweiterungsmaßnahmen abgetreten. Die auf diesen Flurstücken aufstehenden Garagen (im Teilungsplan bezeichnet als Teileigentum Nr. 10 und 11) wurden abgerissen.

Infolge der Fortschreibung besteht das Grundstück Blücherstraße 1 aus den Flurstücken Gemarkung Günnigfeld, Flur 4, Flurstücke 200, 199, 228 und 230 aus einer Gesamtfläche von 7.566 m².

Die im Aufteilungsplan als Teileigentum Nr. 10 und 11 gekennzeichneten Garagen sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die betreffende Grundstücksfläche liegt außerhalb der Hofeinfahrt.

Nach Abschreibung der beiden Flurstücke und Aufhebung der Sondereigentume wurde eine Korrektur der zugeordneten Miteigentumsanteile an dem Gesamtgrundstück nicht vorgenommen. Die gebildeten Miteigentumsanteile stimmen daher mit den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen nicht überein. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Änderung der Teilungserklärung.³ Eine Änderung der Teilungserklärung wurde bisher nicht vorgenommen.

2. Das in der Örtlichkeit vorhandene Stallgebäude an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist in dem Aufteilungsplan nicht dargestellt. Das Stallgebäude ist keinem Sondereigentum zugeordnet und wird bei der Wertermittlung als Gemeinschaftseigentum berücksichtigt.
3. Gemäß Teilungsplan besteht das Wohnungseigentum Nr. 1 aus der Wohnung im Erdgeschoss des Dreifamilienwohnhauses und einer im Erdgeschoss des Seitentrakts rechts gelegenen Nutzungseinheit (im Plan bezeichnet mit Mehrzweckraum, Abstellraum, Arbeiten, WC und Vorraum). Diese Nutzungseinheit wurde vom ehemaligen Betreiber des Reiterhofes vormals als Büro genutzt. Abweichend vom Plan besteht vom Flur des Wohnungseigentums Nr. 1 kein Zugang zu dieser Nutzungseinheit.
4. Abweichend vom Plan wurde vom vorderseitigen Hauseingangsflur des Wohnungseigentums Nr. 1 eine Türöffnung am Ende des Flurs zu Lager- und Abstellräumen geschaffen. Gemäß Teilungsplan sind diese Räume dem Teileigentum Nr. 4 zugeordnet. Sie werden jedoch vom Mieter des Wohnungseigentums Nr. 1 genutzt.
5. Vom hofseitigen Eingang des Teileigentums Nr. 4 befindet sich abweichend zum Teilungsplan eine innenliegende Treppe zum Wohnungseigentum Nr. 3. Der hofseitige Gebäudeeingang zum Wohnungseigentum Nr. 3 ist im Plan nicht vorhan-

³ Stöber, 14. Auflage § 15 Rdn. 45.13 g

den.

6. Die tatsächliche Raumaufteilung des Teileigentums Nr. 4 entspricht nicht den Grundrissen im Aufteilungsplan. Die im Plan mit Kochen, Flur und Abstellraum bezeichneten Räume sind zu einem Bad und zwei Schlafräumen ausgebaut. Es besteht eine räumliche Verbindung zum Wohnungseigentum Nr. 3 über eine innenliegende Treppe. Diese im Plan dem Teileigentum Nr. 4 zugeordneten Räume wurden vom ehemaligen Mieter des Wohnungseigentums Nr. 3 als eine Wohneinheit genutzt.

Die abweichende Bauausführung entspricht nicht den genehmigten Bauplänen.

Desweiteren handelt es sich beim Teileigentum Nr. 4 gemäß Teilungserklärung um Räumlichkeiten, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind⁴.

7. Der im Spitzboden als nicht nutzbarer Dachraum bezeichnete Raum des Wohnungseigentums Nr. 3 wurde abweichend vom genehmigten Grundriss zu Wohnzwecken ausgebaut.
8. Im Teilungsplan sind die Dachräume der Teileigentume Nr. 4 und 5 als Lager- und Abstellräume bezeichnet. Offenbar wurden die Dachräume ehemals zu einfachen Wohnunterkünften mit Sanitärräumen und Küchen ausgebaut. Aufgrund des abgängigen und verbrauchten Zustands und eingetretenen Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Dachflächen sind diese Räumlichkeiten wirtschaftlich nicht mehr nutzbar.

Maßgeblich für die Wertermittlung sind die rechtlichen Gegebenheiten entsprechend der vorgenommenen Aufteilung gemäß der Teilungserklärung UR. 332/1998 vom 28.12.1998 und dem Teilungsplan (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.11.1996).

Geschätzte Aufwendungen für die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit entsprechend dem Teilungsplan werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Hinsichtlich der Entwässerungssituation des Bewertungsgrundstücks bestehen folgende Besonderheiten:

1. Die bisherige Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers des Grundstücks Blücher Straße 1 erfolgte bisher in das Gewässer „Goldhammer Bach“. Im Zuge der Renaturierung des Goldhammer Bachs durch die Emschergenossenschaft erfolgt die Entwässerung des Grundstücks zukünftig über den öffentlichen Kanal an der Blücherstraße.

Nach Auskunft der Grundstückseigentümerin übernimmt die Emschergenossenschaft als Entsorger den Anschluss an den öffentlichen Kanal nur für die beiden bewohnten Wohnungen der Wohnungseigentume Nr. 1 und 2.

⁴ Die Abgrenzung von Wohnungs- und Teileigentum knüpft an eine entsprechende Zweckbestimmung des Sondereigentums in der Teilungserklärung (vgl. MünchKomm § 15 WEG Rdn. 6). Hinsichtlich der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ist die Rechtsprechung zu beachten (vgl. hierzu BayObLG, DNotZ 1992, 714 – 716).

Die zum Betrieb des Reiterhofs genutzten Wohnungs- und Teileigentume sind von dieser Maßnahme ausgenommen.

Zur Situation des Reiterhofes teilt die Untere Wasserbehörde der Stadt Bochum in einem Schreiben vom 03.06.2022 mit, dass der Reiterhof derzeit nicht betrieben wird und die Einleitung des Oberflächenwassers aktuell nur geduldet wird.

„Da der Goldhammer Bach auf dem betreffenden Abschnitt bereits renaturiert wurde, ist ein weiteres Einleiten von Schmutzwasser in den Bach nicht genehmigungsfähig.

Sollte der Reiterhof in Zukunft wieder betrieben werden, so ist ein Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers in den Goldhammer Bach gem. § 8 WHG zu stellen.

Um die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers bei erneutem Betrieb des Reiterhofes einschätzen zu können, ist zuvor Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) zu halten.

Sollte es sich um behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser handeln, ist in Absprache mit der UWB außerdem ein Antrag auf den Bau und Betrieb einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage gem. § 57.2 LWG zu stellen.

Für den Anschluss des Schmutzwassers an den Kanal ist Rücksprache mit der Grundstücksentwässerung des Tiefbauamtes der Stadt Bochum zu halten“.

Im Falle der Inbetriebnahme des Reiterhofes wären die für eine notwendige Entwässerung vorzunehmenden Maßnahmen von dem Erwerber der betreffenden Sondereigentume zu tragen.

Die hierfür geschätzten Aufwendungen sind daher im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmäßig zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind gemäß § 4 der Teilungserklärung folgende Regelungen getroffen:

Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich Verwaltungskosten tragen die Wohnungs-/Teileigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile mit Ausnahme folgender Kosten und Lasten:

- a) jeder Wohnungs-/Teileigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum fallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können;
- b) die Verwaltungskosten entsprechend den Miteigentumsanteilen
 - aa) die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude und des Grundstücks wird wie folgt aufgeteilt:
 - aa) die Instandhaltung des Wohnhauses, welches im beiliegenden Plan (Anlage 4)⁵ – rot umrandet ist, obliegt den jeweiligen Eigentümern des Wohneigentums Nr. 1, 2 und 3 allein.

⁵ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

bb) die Instandhaltung und Instandsetzung der übrigen Gebäude, Stallungen und Grundstücksteile, welche beiliegend im Lageplan – Anlage 4 – grün umrandet sind, obliegt den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten 4 bis 11 allein.

e) die Wohnungs-/Teileigentümer sind verpflichtet die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäude so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungs-/Teileigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen sowie von Schäden an Rollläden im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer.

Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungs-/Teileigentümers. Für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist eine angemessene Instandhaltungsrücklage über deren Höhe die jeweilige Untergemeinschaft beschließt zu bilden.

Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist auch schon vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan zur Leistung von Vorschüssen für eine Instandhaltungsrücklage auf Verlangen des Verwalters verpflichtet. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt einem Wohnungs-/Teileigentümer insoweit allein, als sie in Folge unsachgemäßer Behandlung durch ihn, seine Angehörigen oder Personen denen er die Wohnung oder einzelne Teile überlassen hat, notwendig werden.

Abweichend von der Teilungserklärung wurde eine Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum am Bewertungsobjekt nicht gebildet.

In § 6 der Teilungserklärung ist zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Folgendes geregelt: Eigentümerversammlung

Pkt. 1 – Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Angelegenheiten, über die Wohnungs-/Teileigentümer durch Beschluss zu entscheiden haben, werden gebildet:

- a) eine Gesamteigentümergeinschaft
- b) eine Untereigentümergeinschaft für die jeweiligen Wohnungseigentümer der Einheiten Nr. 1, 2 und 3
- c) eine Untereigentümergeinschaft für die jeweiligen Teileigentümer der Einheiten Nr. 4 bis 11

Gemäß § 6 - Pkt. 10 der Teilungserklärung sind in Abänderung des § 22 Abs. 1 Nr. 1 WEG die in den beiden Untergemeinschaften zusammengeschlossenen Eigentümer berechtigt, auf eigene Kosten bauliche Veränderungen an den der jeweiligen Untergemeinschaft zugeordneten Gebäuden und Flächen, einschließlich Kellern und Garagen vorzunehmen, ohne dass es hierzu der Zustimmung der in der jeweils anderen Untergemeinschaft zusammengeschlossenen Eigentümer oder des Verwalters bedarf. Eine Vergrößerung der jeweiligen Baukörper (z. B. Dachaufstockung, Anbau etc.) darf aber nur dann vorgenommen werden, wenn sie den gültigen Bauvorschriften entspricht und, sofern erforderlich, baurechtlich genehmigt ist.

Im Zusammenhang mit dem vorgefundenen Zustand der zu bewertenden Sondereigentume und der gemeinschaftlichen Anlagen wird auf Folgendes hingewiesen:

Nach Aufgabe der Nutzung des Reiterhofbetriebs befinden sich die leerstehenden Nutzungseinheiten (Nr. 1, 3 – 9) mit Ausnahme der vermieteten Wohnung des Wohnungseigentums Nr. 1 in einem nicht geräumten Zustand. Vorhandener Sperrmüll, Mobiliar, Handwerkszeug, Maschinen und Geräte sowie Materialien für den Malerbedarf sind aus nahezu allen Räumlichkeiten zu entsorgen. Da nicht bekannt ist, mit welchem Material die Müllsäcke befüllt sind, kann die Entsorgung von Sondermüll nicht ausgeschlossen werden.

Der geschätzte Abschlag für eine ordnungsgemäße Entsorgung ist daher mit einem gewissen Risiko behaftet.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl⁶:

- Bochum, 370.797 Einwohner
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid
- Ortsteil: Günnigfeld (5.637 Einwohner)

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,0 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (6,9 %).

⁶ Stand: 31.12.2021 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier⁷.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁸. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁹. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindungen/
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte¹⁰:
Dortmundca. 26 km entfernt
Essen.....ca. 17 km entfernt
Gelsenkirchen.....ca. 8 km entfernt
Herne.....ca. 7 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:
Dortmund..... 36 km entfernt
Düsseldorf..... 44 km entfernt

nächste Autobahnzufahrt:
A 40 – Anschlussstelle Bochum-Stahlhausen ca. 2,3 km entfernt

Bundesstraßen:
51, 226, 235

Bahnhof:
Hauptbahnhof Bochum, ca. 10 km entfernt
Bahnhof Bochum-Wattenscheid, ca. 6 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 5 km nordwestlich vom Bochumer Zentrum und ca. 1 km westlich vom Ortsteilzentrum Bochum-Günnigfeld entfernt unmittelbar an der Blücherstraße im Straßenabschnitt zwischen der HansasträÙe und der Günnigfelder Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Nahversorgungsmöglichkeiten, Arztpraxen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Haltestellen des öffentlichen Nah-

⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 01/2022

⁸ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁹ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

¹⁰ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

verkehrs sind im Ortsteilzentrum von Günnigfeld in ca. 1 km Entfernung vorhanden. Unmittelbar neben dem Grundstück verläuft eine ehemalige Bahntrasse, an der rückwärtigen Grundstücksgrenze schließt der Goldhammer Bach an. In südlicher Richtung vom Bewertungsobjekt aus befinden sich gewerbliche Ansiedlungen.

Das Bewertungsobjekt ist durch folgende Lage-merkmale gekennzeichnet:

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

- Randlage im Außenbereich
- Einordnung als einfache Wohnlage¹¹
- vereinzelt Bebauung
- angrenzender Bachlauf
- angrenzende stillgelegte Bahntrasse
- gewerbliche Ansiedlungen
- land- und forstwirtschaftliche Flächen und Grünflächen

Beeinträchtigungen:

- Immissionen durch temporär erhöhten Straßenverkehr an einer Ortsdurchgangsstraße
- in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel für Straßenverkehr (24 h) von $> 65 < 70 L_{den}/dB(A)$ ausgewiesen¹²

Topografie:

- von der Blücherstraße abfallend
- eben (im Bereich des Hofraums)

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 100 m
- mittlere Tiefe: ca. 70 m

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr. 199, 200, 228, 230 Größe: 7.566 m²

Grundstückszuschnitt: überwiegend regelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

fertige Ortsstraße mit Durchgangsverkehr

¹¹ vgl. Bochumer Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Bochum

¹² vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • voll ausgebaut • zweispurig • Fahrbahn aus Bitumen • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden • Lärmschutzwand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Wasser • Kanalanschluss (nur für die Wohnungseigentume Nr. 1 und 2) • Telefonanschluss • Flüssiggasanlage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> • einseitige Grenzbebauung der Stallgebäude • eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 18.10.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Günnigfeld, Blatt 2024, 2026 - 2034 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bauverbot) für die Ruhrkohle AG in Essen. Hierher übertragen am 22.03.1999

Lfd. Nr. der Eintragungen Nr. 2 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 1
Lastend auf dem Teil des Grundstücks, der mit Flur 4 Flurstück 201 bezeichnet ist:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsverbot) für die Hellweg Liegenschaften GmbH & Co. KG in Bochum. Hierher übertragen am 22.03.1999

Lfd. Nr. der Eintragungen Nr. 3 - 7 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 1 Lastend auf dem Teil des Grundstücks, der mit Flur 4 Flurstück 201 bezeichnet ist:

Je eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

Hordel Flur 7 Flurstück 6 (Hamme Blatt 1101)

Hordel Flur 7 Flurstück 41 (Hamme Blatt 1101)

Hordel Flur 7 Flurstück 46 (Hamme Blatt 1101)

Hordel Flur 7 Flurstück 50 (Hordel Blatt 1007)

Hordel Flur 7 Flurstück 56 (Hordel Blatt 0011)

hierher übertragen am 22.03.1999

Lfd. Nr. der Eintragungen Nr. 8 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Emschergenossenschaft in Essen. Hierher übertragen am 22.03.1999

Lfd. Nr. der Eintragungen Nr. 12 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 18.10.2021

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß Kaufvertrag vom 14.12.1987, UR.-Nr. 593/1987 soll durch das Grundstück eine Abwasserleitung verlaufen. Über das Haben und Halten dieser Leitung ist nicht bekannt, ob eine schriftliche Vereinbarung hierzu besteht. Es ist vereinbart, dass der Käufer diese Leitung duldet. Falls eine schriftliche Vereinbarung besteht, soll der Käufer diese gegen sich gelten lassen und die daraus entstehenden Rechte und Pflichten übernehmen.

Ferner soll sich auf dem Grundstück ein Bunkereingang befinden, der offensichtlich von einem Bunker oder Stollen des vergangenen Krieges stammt.

Es sollen sich möglicherweise Fundamente von früheren vorhandenen Gebäuden befinden für die kein Entschädigungsanspruch besteht.

Über den Goldhammer Bach verläuft zwischen den Grundstücken Gemarkung Hordel Flur 7 Flurstück Nr. 70 und 50 eine Brücke. Das Flurstück 70 ist fortgeschrieben als Flurstück 230. Hierzu sind die Eigentumsverhältnisse nicht bekannt. Sofern Brückenfundamente sich noch auf einem Teil des betreffenden Grundstücks befinden, sind die Fundamente weiterhin entschädigungslos zu dulden mit der Maßgabe, dass der jeweilige Eigentümer berechtigt ist, Unterhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen jederzeit vorzunehmen. Im Falle eines Verkaufs ist der Eigentümer verpflichtet, diese Regelung einem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen.

Durch das Grundstück Gemarkung Hordel Flur 7 Flurstück 57 (heute: Flurstück 228) verläuft entlang der als „Eisenbahn“ bezeichneten Fläche eine stillgelegte Gasleitung. Ein Anspruch auf Beseitigung der Leitung gegen die Verkäuferin oder einen sonstigen Dritten ist gegen den Käufer nicht vereinbart. Der Käufer ist berechtigt, die stillgelegte Leitung auf eigene Kosten zu entsorgen.

Die nördlich des Grundstücks Gemarkung Hordel, Flur 7, Flurstück 50 angrenzenden Flurstücke Nr. 42 und 43, die nunmehr im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen stehen, standen früher im Eigentum der Krupp Stahl AG. Sie hatten ihre Zuwegung über die Brücke über den Goldhammer Bach. Bei Einbringung des Bergbaus durch Krupp Stahl AG in die Ruhrkohle AG sind diese Parzellen in das Eigentum der Ruhrkohle AG übergegangen, die inzwischen die Parzellen an die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen weiterveräußert hat. Aufgrund des Einbringungsvertrags zwischen der Ruhrkohle AG und Krupp Stahl bestand auch für diese Zuwegung über das Brückenbauwerk ein Mitbenutzungsrecht. Auch wenn dieses Mitbenutzungsrecht nicht mehr bestehen sollte, hat sich der Käufer verpflichtet, möglicherweise bestehende Mitbenutzungsrechte der Ruhrkohle AG bzw. der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen zu übernehmen.

Dem Eigentümer ist bekannt, dass die Mitbenutzung der Zuwegung über das Brückenbauwerk möglicherweise auch als Notwegerecht geltend gemacht werden kann.

Ferner bestehen auf dem zu bewertenden Grundstück Abflüsse von Fäkalien- und /oder Schmutzwasser in den Goldhammer Bach der Emschergenossenschaft. Schriftliche Vereinbarungen über das Haben und Halten dieser Einflüsse sind nicht bekannt. Es ist vereinbart, dass im Falle des Bestehens einer schriftlichen Vereinbarung von dem Käufer die daraus bestehenden Rechte und Pflichten übernommen werden und der Verkäufer von allen Ansprüchen freigestellt wird.

Anmerkung: Hinsichtlich der Abwassersituation wird auf die Auskunft der Unteren Wasserschutzbehörde (vgl. 2.4, Absatz 3, Nr. 1) verwiesen.

Altlastensituation:

Nach schriftlicher Auskunft der örtlichen Umweltbehörde ist das betreffende Grundstück nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landebodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. *„Allerdings verläuft nordöstlich der Flurstücke der Goldhammer Bach, an den eine ehemalige Kippfläche angrenzt. Die Kippfläche wird im Altlastenkataster der Stadt Bochum (Nr. 1/2.26) geführt. Die Kippe gehörte früher dem Steinkohlebergwerk Hannover-Hannibal. Seinerzeit wurden dort zechen-/kokereitypische Abfallstoffe (u. a. Bauschutt, Schlacken, Aschen und weitere Produktrückstände) abgelagert. Erhebliche kokereitypische Schadstoffbelastungen sind im Untergrund (Boden und Grundwasser) der ehemaligen Kippfläche nachgewiesen worden. Die Kippfläche ist in den vergangenen Jahren durch eine Oberflächenabdichtung und -abdeckung gesichert worden, sie steht aktuell einschließlich oberflächennaher Grundwasser unter behördlicher Überwachung. Eine Grundwassernutzung ist in diesem Bereich ausgeschlossen. Darüber hinaus sind in der Luftbildauswertung der Stadt Bochum im Bereich des angefragten Flurstücks 230 Bodenbewegungen verzeichnet. Auch eine umfangreiche Altbebauung ist zu erkennen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund befinden. Ferner liefert die Luftbildauswertung Hinweis auf einen alten Entwässerungskanal aus dem*

Jahr 1933, der zwischen den beiden Flurstücken 228 und 230 verläuft. Kenntnisse über die auf dem Grundstück lagernden Böden liegen der unteren Bodenschutzbehörde derzeit nicht vor.“

Die Berücksichtigung eines ggf. vorhandenen altlastenbehafteten Zustands ist nur durch spezielle Untersuchungen im Rahmen eines gesonderten Fachgutachtens möglich. Die dann ermittelten Kosten zur Beseitigung von Altlasten sind ggf. durch einen merkantilen Minderwert zu erhöhen und vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks abzuziehen. Weitere Hinweise sind ggf. im Rahmen von Neubauvorhaben zu beachten. Bei dieser Wertermittlung wird ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen der Stadt Bochum unterliegen die zu bewertenden Wohnungseigentume nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 18.01.2018 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Hannover 2“ und über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Primus I“.

Gemäß vorliegender Auskunft ist „...im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. In diesem Bereich ist bis in die 1970er Jahre Steinkohle im Tiefbau (ab ca. 100 m Tiefe) abgebaut worden. Der oberste Abbau aus den 1880 er Jahren näherte sich der Tagesoberfläche bis auf ca. 95 m bis ca. 100 m. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach fünf Jahren abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wer-

termittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Weitere Hinweise sind ggf. im Rahmen von Neubauvorhaben zu beachten.

Mietvertragliche Vereinbarungen: Mit Ausnahme der vermieteten Wohnung des Wohnungseigentums Nr. 1 stehen die zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentume leer.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum sind zu Lasten der angefragten Flurstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen¹³.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Städtegemeinschaft Ruhr als Fläche der Forstwirtschaft und Grünlandfläche zum Schutz der Natur (BSN) und zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) dargestellt. Das Grundstück liegt im Bereich der Verbandsgrünfläche Nr. 1 und im Landschaftsplan Bochum-West.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 542 „Siepen Feld“ mit Rechtskraft vom 15.03.1972. Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche der Landwirtschaft festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 30 (3) i. V. m. § 35 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren wirkt der Bebauungsplan Nr. 612 – Ortsumgebung Günnigfeld – hinsichtlich der Festsetzungen des Immissionsschutzes auf das Vorhaben ein.

¹³ vgl. offizielle Internetseite der Stadt Bochum

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Zu dem Bewertungsgrundstück sind in der städtischen Bauakte folgende Sachverhalte dokumentiert:

- 1891 – Landwirtschaftliches Anwesen mit Stallgebäuden
- 1971 – Umbau und Ausbau von Lagerräumen (Scheune zu Schweinestall)
- 1971 – Herstellung einer Hausentwässerungsanlage
- 1976 – Schlussabnahme für den Umbau von Schweinestall und Lagerräumen
- 1973 – Baugenehmigung und Schlussabnahme eines Geräteschuppens und einer PKW-Garage
- 1993 – Baugenehmigung zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gehöfts in einen gewerblichen Reiterhof und Fertigstellung der baulichen Anlage
- 1996 – Baugenehmigung zur Errichtung einer PKW-Überdachung, Errichtung eines Carports mit Dachterrasse
- 2000 – Baugenehmigung zum Umbau einer Dachgeschosswohnung mit Schlussabnahme vom 06.03.2006
- 2013 – Abbruchgenehmigung für die vorhandene Reithalle und Baugenehmigung für den Neubau einer Reithalle (das Bauvorhaben wurde nicht realisiert und die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen)

Die Bescheinigung aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.03.1951 wurde am 20.11.1996 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 28.12.1998, UR.-Nr. 332/1998, des Notars Helmuth Schäfer, Bochum, wurde an dem mit einem Wohnhaus einer Reithalle nebst Stall- und Nebengebäuden bebauten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum begründet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

- erschließungsbeitrags- und abgabefreies bebautes Land im Außenbereich (sog. faktisches Bauland)¹⁴
- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind § 3 (1) ImmoWertV 21.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei¹⁵.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

¹⁴ vgl. § 40 (5) Satz 2 ImmoWertV 21

¹⁵ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das ehemals als Landwirtschaftsbetrieb geführte Anwesen wurde umgenutzt in einen gewerblich genutzten Reiterhof. Das Anwesen besteht aus einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 – 3), einem Nebengebäude (im Plan bezeichnet mit Nr. 4 - Vereinsgaststätte mit Nebenräumen), einem Stallgebäude mit Pferdeboxen (im Plan bezeichnet mit Nr. 5), einer Reithalle mit Stallgebäude, Nebenräumen und Pferdeboxen (im Plan bezeichnet mit Nr. 6) und einem Nebengebäude mit Garagen (im Plan bezeichnet mit Nr. 7 - 11). Die im Plan als Nr. 10 und 11 gekennzeichneten Garagen sind nicht mehr vorhanden. Der betreffende Grundstücksbereich dient seit der Straßenerweiterung als Einfahrt zum Reiterhof und liegt außerhalb des zu bewertenden Grundstücks. Ein weiteres Nebengebäude mit Stallungen befindet sich an der rückwärtigen Grundstücksgrenze im Grenzbereich der Flurstücke 199 und 200. Dieses Stallgebäude ist im Plan nicht als Sondereigentum gekennzeichnet und wird demzufolge dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Das Wohnungseigentum Nr. 2 erstreckt sich über die Räume im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses und befindet sich in fremdem Sondereigentum. Das Wohnungseigentum Nr. 2 ist nicht Gegenstand dieser Bewertung. Das Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im Seitentrakt des Wohnhauses und erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Mieterseits wurden Teile der ebenfalls genutzten Räume des Teileigentums Nr. 4 zu Wohnzwecken ausgebaut und räumlich mit dem Wohnungseigentum Nr. 3 als eine Wohneinheit genutzt. Seit der Betriebsaufgabe des Reiterhofs steht das Wohnungseigentum Nr. 3 leer.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 erstreckt sich über die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Wohnhauses. Ferner sind dem Wohnungseigentum Nr. 1 Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Seitentrakts zugeordnet, die im Plan als Neben-, Abstell- und Mehrzweckräume bezeichnet sind. Es handelt sich um eine abgeschlossene Nutzungseinheit mit Neben- und Abstellräumen, die nur von einem separaten Außeneingang an der Giebelseite des Seitentrakts zugänglich ist. Diese Räume waren dem ehemaligen Betreiber des Reiterhofs zur Nutzung überlassen. Die im Plan als Waschküche, Abstell- und Nebenräume bezeichneten Räume sind dem Teileigentum Nr. 4 zugeordnet. Die Erschließung dieser Räume ist nur über den Eingangsflur des Wohnungseigentums Nr. 1 möglich. Die Waschküche wird von dem Mieter des Wohnungseigentums Nr. 1 genutzt. Anstelle dessen wurde der dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnete Abstellraum im Ober-/Dachgeschoss dem Nutzer des Teileigentums Nr. 4 überlassen. Das im Plan nicht zugeordnete Stallgebäude an der rückwärtigen Grundstücksgrenze steht wie die anderen nicht Wohnzwecken dienenden Gebäude seit der Betriebsaufgabe des Reiterhofs leer. Ferner gehören zum Grundstück befestigte und begrünte Außenflächen sowie 2 Reitplätze, die im Gemeinschaftseigentum stehen. Für die an dem Wohnhaus angrenzenden Gartenflächen bestehen Sondernutzungsrechte für die Wohnungseigentümer Nr. 1 und 2 (vgl. Anlage 3 – Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Garten und Stellplatzflächen).

Die aufgegebenen Räumlichkeiten und Stallungen sowie tlw. Freiflächen wurden in einem nicht geräumten Zustand hinterlassen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

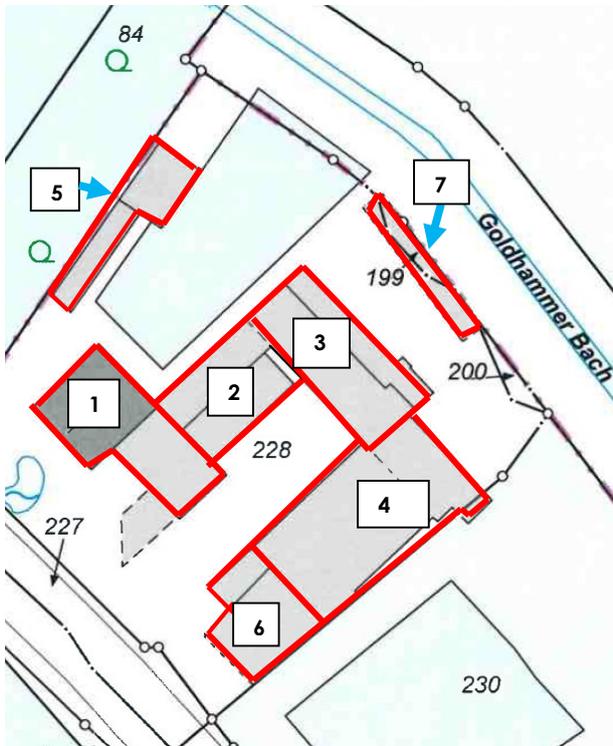
Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

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

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie die Außenanlagen besichtigt.

4.2 Gebäudeübersichtsplan



- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnhaus (WEG Nr. 1 – 3) 2. Gasträum und Nebenräume (TEG Nr. 4) 3. Stallgebäude/Pferdeboxen (TEG Nr. 5) 4. Reithalle, Stallgebäude (TEG Nr. 6) 5. Stallgebäude/Pferdeboxen (TEG Nr. 6) 6. Garagengebäude (TEG Nr. 7 – 11)
(TEG Nr. 10 und 11 nicht vorhanden) 7. Stallgebäude (ohne Zuordnung) |
|---|

4.3 Dreifamilienwohnhaus

Es wird nur der Gebäudeteil mit den zu bewertenden Wohnungseigentümern beschrieben.

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus mit 2 Gebäudeteilen und 3 Wohnungen

Gebäudetrakt 1

- zweigeschossig
- Einspänner
- unterkellert
- nicht ausgebautes

Gebäudetrakt 2

- zweigeschossig
- Einspänner
- nicht unterkellert

Baujahr:

1891/1914 (gemäß Bauakte)

2006 – Umbau einer Dachgeschosswohnung

Energieeffizienz:	Es lag keine Kopie des Energieausweises vor ¹⁶ . Der Dachboden des unterkellerten Wohnhauses ist nicht gedämmt. Gemäß Baubeschreibung besteht an den ausgebauten Dachräumen des nicht unterkellerten Wohnhaustrakts eine den Ausbaujahren (2000 - 2006) entsprechende Wärmedämmung. Die Rohrleitungen im Keller sind gedämmt. Die Kellerdecke ist nicht gedämmt. Die im Keller befindliche Heizungsanlage für das Wohnhaus ist aufgrund des Alters außer Betrieb gesetzt.
Außenansicht:	Ziegelsteinfassade

4.3.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:	5 Kellerräume, den Wohnungseigentümern zugeordnet (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 und 2), Flur, Heizungsraum (im Plan bezeichnet mit G)
Erdgeschoss:	abgeschlossene Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Bad, Diele, 1 Flur; abgeschlossene Nutzungseinheit mit 2 Fluren, Abstellraum, Mehrzweckraum, Arbeitsraum, Vorrats- und Abstellraum (im Plan bezeichnet mit Nr. 1)
Obergeschoss:	Flur mit Zugang zum Abstellraum im Nebengebäude (im Plan bezeichnet mit Nr. 1)
Ober- /Dachgeschoss/Spitzboden:	Wohnung mit 4 Räumen, Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Flur, nicht nutzbarer Dachraum (im Plan bezeichnet mit Nr. 2)
Ober-/Dachgeschoss/Spitzboden:	Wohnung mit offenem Ess-, Arbeits- und Wohnraum, 1 Schlafraum, Küche, Bad, Abstellraum, Diele mit Garderobe, nicht nutzbarer Dachraum im Spitzboden (im Plan bezeichnet mit Nr. 3)

4.3.3 Gebäudekonstruktion und -ausbau (gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	massiv
-------------------	--------

¹⁶ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk, je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt
Geschossdecken:	Kellerdecke: Kappendecke mit Eisenträgern Geschossdecken: Holzbalkendecken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach mit Dachaufbauten <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Betondachsteine mit Unterspannbahnen • Dachaufbauten aus Metall • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Keller- und Geschosstreppen: Massiv- und Holzkonstruktion • Treppengeländer und Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereiche):	<ul style="list-style-type: none"> • Giebel- und Vorderseite: Hauseingangstür aus Kunststoff- oder Metallrahmen (weiß) mit Lichtausschnitt, Vordach • Vorderseite: Hauseingangstür aus Holz mit Oberlicht und Einfachverglasung
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Treppenhaus und Wohnungen: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Böden:	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: tlw. Steinboden, tlw. Fliesenbelag • Treppenhaus: Fliesenbelag
Wände:	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: Sichtmauerwerk • Treppenhaus: Putz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich tlw. Wandfliesen und Holzbekleidung (halbhoch)
Decken:	Glattputz mit Anstrich oder Tapeten mit Anstrich

4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Das Wohnhaus mit den beiden Wohnungseigentümern Nr. 1 und 2 wurde an das öffentliche Kanalnetz der Blücherstraße angeschlossen.

	<p>Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bochum ist der Gebäudeteil, in dem sich das Wohnungseigentum Nr. 3 befindet und die Teileigentume Nr. 4 – 11 derzeit nicht an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen, da der Reiterhof derzeit nicht betrieben wird. Vor Inbetriebnahme des Reiterhofs ist eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p>
Elektroinstallation:	<p>wohnungstypische Ausstattung in einfachem bis durchschnittlichem Standard (Steckdosen, Lichtauslass je Raum), SAT-Anlage (die Wohnungseigentume Nr. 1 und 3 betreffend);</p> <p>nutzungsspezifische Ausstattung in einfachem Standard (Steckdosen, Lichtauslass je Raum), (die Teileigentume betreffend);</p>
Heizung:	<p>Wohnungseigentum Nr. 1: Im Keller des Wohnhauses steht eine nicht funktionsfähige Ölzentralheizung. Deshalb wurden mieterseits elektrisch betriebene Infrarotheizkörper und ein Kaminofen in die Wohnung des Wohnungseigentums Nr. 1 eingebracht.</p> <p>Wohnungseigentum Nr. 3:</p> <ul style="list-style-type: none">• Brennwerttherme mit Flüssiggasanlage Einbau 2011 (gem. Angaben des ehemaligen Mieters)• Wandheizkörper• Kaminofen im Wohnraum <p>Teileigentum Nr. 4 – Einzelofen (Gaststättenraum) ansonsten erfolgt die Beheizung der Räume des Teileigentums Nr. 4 im Gebäudetrakt Nr. 2 über die Heizungsanlage der Wohnung Nr. 3</p>
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none">• herkömmliche Fensterlüftung• einfache Schachtlüftung oder mechanische Lüftung in innenliegenden Bädern und Sanitärräumen
Warmwasserversorgung:	<p>elektrische Durchlauferhitzer (in den Wohnungseigentumen Nr. 1 und 3)</p>
Sanitäre Installationen:	<p>Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz</p>

4.3.5 Besondere Bauteile, Zustand des Wohngebäudes

besondere Bauteile:

- Außentrepfen
- Dachaufbauten
- überdachter Carport
- Eingangsüberdachung

Besonnung und Belichtung:

normale Fensterbelichtung

Baumängel und Bauschäden/
Unterhaltungsbesonderheiten¹⁷:

Neben den altersbedingten Abnutzungen bestehen im Wesentlichen folgende Unterhaltungsbesonderheiten:

- die Hauseingangstür ist malermäßig aufzuarbeiten und auf Dichtheit zu prüfen
- die haustechnischen Installationen sind auf zeitgemäße Standards zu prüfen
- im Kellerbereich sind die Metallfenster und Eisenträger malermäßig aufzuarbeiten
- die Heizungsanlage ist funktionslos und erneuerungsbedürftig
- die Öltankanlage ist zu beseitigen
- keine Dämmung der oberste Geschossdecke
- an den Fensterrahmen der Giebelseite fehlt der Außenputz

Zustand des Wohngebäudes:

- dem Baujahr entsprechend baulich befriedigender bis ausreichender Zustand mit baujahresentsprechender Gebäude- und Grundrisskonzeption, die nur eingeschränkt zeitgemäßen Wohnansprüchen entspricht
- geringer Modernisierungsgrad ohne energetische Sanierung und durchgreifende Modernisierung
- es besteht ein mittlerer Unterhaltungs- und Reparaturstau und allgemeiner Renovierungsbedarf

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums
im Gebäude:

Das Wohnungseigentum Nr. 1 erstreckt sich über eine abgeschlossene Wohneinheit im Erdgeschoss des Wohnhauses und eine abgeschlossene Nutzungseinheit im rechten Seitentrakt des Wohnhauses (ehemaliges Büro mit Nebenräumen). Die Erschließung dieser

¹⁷ Die Aufzählung von Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund fehlender Bauteilöffnungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Nutzungseinheit erfolgt von dem giebelseitigen Hauseingang. Zu dem Wohnungseigentum Nr. 1 gehört ein Verbindungsflur mit Zugang zur Wohnung und zu Räumen, die dem Teileigentum Nr. 4 zugeordnet sind. Ein ehemals vom Verbindungsflur ausgehender Zugang zur Nutzungseinheit Nr. 1 im Seitentrakt rechts des Wohnhauses ist zugemauert.

Wohn- und Nutzfläche:

Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf Grundlage der bautechnischen Unterlagen und eines örtlichen Aufmasses mit insgesamt rd. 212 m² ermittelt.

Raumaufteilung:

Wohnung bestehend aus 3 Räumen, Küche, Bad, Diele, Flur (rd. 123 m² Wohnfläche)

Die Nutzfläche der abgeschlossenen Nutzungseinheit bestehend aus 6 Räumen (im Plan bezeichnet als Arbeitsraum, Mehrzweckraum, Vorraum, WC-Raum, 2 Abstellräume) wurde mit rd. 89 m² ermittelt.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind die Kellerräume und ein Abstellraum im Ober-/Dachgeschoss des Wohnhauses (im Plan bezeichnet mit Nr. 1) zugeordnet.

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung zum WEG Nr. 1

Bodenbeläge:

Holzdielen- und Estrichboden mit Fliesen, Laminat, Teppich

Wandbekleidungen:

- Glatt- und Rauputz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich
- Bad: umlaufend gefliest ansonsten mit Putz und Anstrich
- Küche: Fliesenspiegel an Objektwand ansonsten Putz und Anstrich

Deckenbekleidungen:

Glattputz mit Anstrich und Deckenpaneelen tlw. mit integrierten Deckenleuchten; tlw. bestehen offene Holzbalken

Fenster- und Fenstertüren:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (tlw. als Sprossenverglasung) und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen:

- Eingangstür aus Holz mit Anstrich und Oberlicht mit Einfachverglasung
- Innentüren: glatte Türen aus Holzwerkstoff und Holzzargen gestrichen

Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Drücker und Beschläge in durchschnittlicher Ausstattung
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • Kellertreppe aus Holz • Treppe zum Ober-/Dachgeschoss: Holzwangentreppe mit Treppengeländer aus Holz
Küchenausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> • Bad mit weißen und grauen Sanitärobjekten (Einbauwanne, und -dusche, Waschtisch, Bidet, WC-Topf mit Spülkasten (zeitgemäßer Ausstattungsstandard) • Armaturen aus Chrom • Fensterbelichtung und -belüftung
Grundrissgestaltung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> • tlw. besteht eine ungünstige Grundrisskonzeption durch einen „gefangenen“ Raum und einen Durchgangsraum • der Wohnung fehlt ein Zugang zu den zugeordneten Kellerräumen; der Zugang besteht außerhalb des Hauses über den giebelseitigen Hauseingang des Wohnhauses
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung

4.4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand der abgeschlossenen Nutzungseinheit

Bodenbeläge:	Fliesen, Holzdielen
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Glattputz mit Tapete und Anstrich • WC-Raum: türhoch gefliest ansonsten Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten und Holzbekleidung
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt • Innentüren: glatte Türen aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • WC-Raum mit farbigen Sanitärobjekten (Handwaschbecken, WC-Topf mit Spülkasten aus Kunststoff und Armaturen aus Chrom • WC-Raum ohne Fensterbelichtung und -belüftung
Grundrissgestaltung:	nutzungsspezifische Aufteilung

Belichtung:

herkömmliche Fensterbelichtung

Unterhaltungsbesonderheiten am Sondereigentum¹⁸:

- die Hauseingangstür zum Wohnungseigentum ist malmäßig aufzuarbeiten oder zu erneuern; die Dichtheit der Tür ist zu überprüfen
- der Verbindungsflur im Seitentrakt ist renovierungsbedürftig (unzureichend über Putz verlegte Leitungen, offene und schadhafte Deckenbekleidungen nach Feuchtigkeitseinwirkungen mit Aufwölbungen, Verfärbungen und unzureichend verputzten Wänden)
- an den giebelseitigen Fenstern sind die Fensterrahmen einzuputzen
- an den Innenseiten der Außenwand (Schlafzimmer) bestehen Feuchtigkeitseinwirkungen
- die Wärmeversorgung erfolgt über mieterseitig eingebrachte Heizkörper (elektrische Einzelöfen)
- die Fensterverschlüsse sind auf Dichtheit zu prüfen
- fehlende Türblätter sind zu ersetzen
- der Unterbau der rückwärtigen Terrasse und die mit Holzbohlen abgefangene Aufschüttung sind erneuerungsbedürftig
- an der Außentreppe zur rückwärtigen Terrasse und der rückwärtigen bestehen Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit
- an der Hauseingangstür der abgeschlossenen Nutzungseinheit sind die fehlenden Lichtausschnitte zu ersetzen;
- die Bodenbeläge in der abgeschlossenen Nutzungseinheit sind schadhaft
- die Sanitäranlage in der abgeschlossenen Nutzungseinheit ist nicht an die öffentliche Entwässerung angeschlossen
- die abgeschlossene Nutzungseinheit ist insgesamt renovierungsbedürftig
- in den Räumen der abgeschlossenen Nutzungseinheit ist deckenhoch Müll eingelagert; die Zusammensetzung des Mülls ist nicht bekannt; vorhandener Sondermüll kann nicht ausgeschlossen werden
- das Holzgeländer über dem Carport des im Sondernutzungsrecht befindlichen Stellplatzes ist instabil und verwittert

¹⁸ Die Aufzählung von Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund fehlender Bauteilöffnungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

- Zustand des Sondereigentums:
- altersentsprechend mit gebrauchsmäßigen Abnutzungen und einfachem Standard
 - es fehlt die heizungstechnische Ausstattung des Wohnungseigentums
 - die Räume des Wohnungseigentums entsprechen nur eingeschränkt heutigen Wohnanforderungen
 - die zum Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordneten Räumlichkeiten im Gebäudetrakt rechts sind ohne Räumung und Beseitigung des Unterhaltungstaus nicht nutzbar

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im Ober- und Dachgeschoss.

Wohnfläche: Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der bautechnischen Unterlagen rechnerisch überprüft und mit rd. 105 m² ermittelt.

Raumaufteilung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Raumbezeichnung	Wfl. (m ²)	Ausrichtung
Wohnen/Arbeiten	ca. 62,42	straßen-/hofseitig
Schlafräum	ca. 10,05	hofseitig
Küche	ca. 11,57	straßenseitig
Abstellraum 1	ca. 1,87	giebelseitig
Abstellraum 2	ca. 2,07	giebelseitig
Diele	ca. 4,90	innenliegend
Garderobe	ca. 1,52	giebelseitig
Bad	ca. 11,04	straßenseitig

Zur Wohnung gehört der Spitzboden (im Plan bezeichnet als nicht nutzbarer Dachraum). Der Dachraum ist zu Wohnzwecken ausgebaut, jedoch nicht genehmigt. Die Fläche des Spitzboden wurde bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt. Bei der Wertermittlung wird ein Ausbauschlag im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

4.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge: überwiegend Fliesen ansonsten Teppich- und Laminatbelag

Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Glattputz mit Raufasertapete und Anstrich • Bad: umlaufend gefliest • Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Glattputz mit Raufasertapete und Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen und Dachflächenfenster aus Kunststoff
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt • glatte Türblätter aus Holzwerkstoff (furniert) • Holzzargen • Drücker und Beschläge in durchschnittlicher Ausstattung
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Außentreppen zum Wohnungseingang: Metall- und Holzkonstruktion • Innentreppen: Verbindungstreppe vom Teileigentum Nr. 4 zum Wohnungseigentum Nr. 3 in Holzkonstruktion; Metallkonstruktion zum Spitzboden
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • Bad mit weißen Sanitäröbekten (Einbauwanne, Einbaudusche mit Glastüren, Waschtisch, WC-Topf mit wandintegriertem Spülkasten (zeitgemäßer Ausstattungsstandard) • Armaturen aus Chrom • Fensterbelichtung und -belüftung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuelle, offene Grundrissgestaltung
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none"> • dem Ausbau (2006) entsprechende Ausstattung in durchschnittlichem Standard • fehlende Sicherheitsgitter an bodentiefen Fenstern • es besteht eine abweichende Bauausführung zu den Plänen (der Treppenaufgang zum Wohnungseigentum Nr. 3 erfolgt innenliegend vom Flur des Teileigentums Nr. 4; ein Gebäudeeingang vom Innenhof (wie im Plan dargestellt) besteht nicht; der ausgebaute Spitzboden ist im Genehmigungsplan als nicht nutzbarer Dachraum bezeichnet • die Räume des Wohnungseigentums befinden sich in einem nicht geräumten und vernachlässigten Zustand

- mit Entkoppelung der Grundstücksentwässerung verfügen nur die beiden Wohnungseigentume Nr. 1 und 2 über eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung; für das Wohnungseigentum Nr. 3 und die Teileigentume des Reiterhofs ist die ordnungsgemäße Herstellung der Entwässerung erforderlich (die Aufwendungen werden anteilmäßig bei der Bewertung der betreffenden Sondereigentume im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

4.6 Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 4

4.6.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche

Lage des Sondereigentums: Das Teileigentum Nr. 4 erstreckt sich über das Nebengebäude, welches an die Rückseite des Wohnhauses anschließt.

anrechenbare Nutzfläche: Die Nutzfläche wurde durch Ableitungen aus den Plänen überschlägig mit rd. 127 m² ermittelt. Da die tatsächlichen Raumverhältnisse-/ aufteilungen durch vorgenommene Zuordnungen und Umbauten vom Plan abweichen, bestehen ggf. Abweichungen zu den angegebenen Flächenverhältnissen. Die ermittelten Flächen dienen ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung. Die einfach ausgebauten Räume im Dachgeschoss mit einer Größe von rd. 49 m² sind aufgrund des abgängigen Zustands nicht mehr nutzbar. Bei der nachfolgenden Wertermittlung bleiben diese Nutzflächen ohne Wertansatz.

Raumaufteilung:

- Gaststättenraum, rd. 39,30 m²
- 2 Lagerräume, rd. 36,10 m²
- Kochen, rd. 17,45 m²
- Flure, rd. 6 m²
- Werkstatt, rd. 7,70 m²
- 2 Abstellräume, rd. 11 m²
- 1 Waschküche, rd. 9,35 m²
- Räume im Dachraum, rd. 49 m²

Gemäß Plan sind dem Teileigentum Nr. 4 zwei Kellerräume zugeordnet.

Besonnung/Belichtung:

herkömmliche Fensterbelichtung

4.6.1.1 Raumausstattung und Ausbauzustand des Teileigentums Nr. 4

Die tatsächliche Aufteilung der Räume bzw. Grundrisskonzeption des Teileigentums Nr. 4 entspricht nicht der Plandarstellung. Tlw. wurden die Räumlichkeiten des Teileigentums Nr. 4 in Verbindung mit dem Wohnungseigentum Nr. 3 zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt.

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend Fliesen
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Glattputz bzw. Gipskartonplatten mit Anstrich und Tapete mit Anstrich • tlw. Fliesenbelag • Gaststättenraum: tlw. Holzbekleidung (halbhoch) • Sanitärbereiche: Fliesenbelag
Decken/Dachuntersichten:	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskartonplatten mit Glattputz und Anstrich oder Tapete mit Anstrich • Dachuntersichten: Heraklit- und Gipskartonplatten verputzt
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoff- und Holzrahmenfenster mit Einfach- und Isolierverglasung, Dreh- Kippbeschläge • Dachflächenfenster aus Holz mit Einfachverglasung
Türen:	<p>Außentür vom Innenhof: Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt</p> <p>Innentüren: glatte Türblätter aus Holz und Holzwerkstoffen tlw. mit Lichtausschnitt, Holzzargen, einfache Drücker und Beschläge; Metalltür (zum Gastraum)</p>
Sanitäre Installation:	<p>Teileigentum Nr. 4: Von der Vereinsgaststätte sind Sanitäranlagen nutzbar, die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind.</p> <p>Die Nutzungseinheit der zum Innenhof gerichteten Räume ist mit einem zeitgemäßen Bad ausgestattet. Im Dachgeschoss befindet sich ein WC-Raum in einem abgängigen Zustand.</p> <p>Für die sanitäre Anlage im Teileigentum Nr. 4 besteht derzeit keine ordnungsgemäße Entwässerung.</p>
Betriebsinventar/-einrichtungen:	Die Thekeneinrichtung wurde nicht mitbewertet.

4.6.1.2 Zustand des Sondereigentums

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

- entsprechend der Nutzung besteht ein einfacher Ausbau- und Ausstattungsstandard
- die im Dachgeschoss vorhandenen Räume wurden ehemals zu einfachen Wohnunterkünften ausgebaut und befinden sich insgesamt in einem abgängigen und nicht mehr nutzbaren Zustand
- es besteht Instandsetzungsschaden aufgrund von Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Dachflächen
- es besteht Räumungs- und Entsorgungsbedarf an Hausrat und Müll sowie vorhandenem Mobiliar im Gaststättenraum und in den Dachräumen
- insgesamt befindet sich das Teileigentum Nr. 4 in einem vernachlässigten Zustand

4.7 Stallgebäude mit Pferdeboxen (Teileigentum Nr. 5)

4.7.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Stallgebäude
- eingeschossig
- rückwärtig angebauter Unterstand für Pferde und Stallgebäude mit Flachdach

Baujahr:

1891 (gemäß Bauakte)
2008 – 2013 laufende Instandhaltungen und Erneuerungen (gemäß Angaben des ehemaligen Mieters)

Außenansicht:

Glattputz mit Anstrich

4.7.2 Nutzungseinheiten im Stallgebäude (gemäß Aufteilungsplan)

Erdgeschoss:

Die Räume des Teileigentums Nr. 5 sind im Plan wie folgt bezeichnet:

- 6 Pferdeboxen (innen)
- 1 WC-Raum für Damen
- 1 WC -Raum für Herren
- 7 Pferdeboxen (Außenseite)
- 2 Ställe (Außenseite)

Gemäß Plan sind folgende Bereiche als Gemeinschaftsfläche bezeichnet:

- 1 Vorraum zu den WC-Räumen
- 1 Flur mit 2 WC-Räumen

Dachgeschoss:	<p>Die Räume des Teileigentums Nr. 5 sind im Plan wie folgt bezeichnet: 5 Abstellräume 5 Lagerräume 1 Flur</p> <p>Ein Zugang ist im Plan als Gemeinschaftseigentum bezeichnet. Von diesem Zugang erfolgt die Erschließung der Räume im Dachgeschoss der Teileigentume Nr. 4 und 5. Die Räume wurden offenbar ehemals als einfache Wohnunterkünfte genutzt.</p>
anrechenbare Nutzfläche:	<p>Die Nutzfläche wurde durch Ableitungen aus den Plänen für die Wertermittlung mit rd. 192 m² zugrunde gelegt. Die Fläche der Räume im Dachgeschoss wurde mit rd. 115 m² ermittelt. Aufgrund des abgängigen Zustands sind diese Räume nicht mehr nutzbar. Bei der nachfolgenden Wertermittlung bleiben die Nutzflächen im Dachraum ohne Wertansatz.</p>

4.7.3 Gebäudekonstruktion und Ausbau

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivkonstruktion
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Trägerdecke
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform und -deckung:</u> Satteldach mit Welleternitplatten Flachdach mit Bitumenbahnen Dachrinnen und Regefallrohre aus Zink</p>
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Geschosstreppe: Metallkonstruktion mit offenen-Trittstufen aus Metall • Treppengeländer aus Metall • Außentreppe: Metallkonstruktion
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Stall: Holztor zweiflügelig • Außentüren: Metalltüren • Pferdeboxen: Holztor • Innentüren: glatte Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen, tlw. mit Lichtausschnitt • Stahlzargen

Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoffrahmenfenster • Dachflächenfenster aus Holz mit Einfach- und Doppelverglasung
Böden/Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Stallgebäude: Betonverbundsteinpflaster • Sanitärräume: Fliesen • Dachräume: Fliesen, PVC, Holzdielen
Wände/Wandbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Stallgebäude: Glattputz mit Anstrich • Sanitärräume: Fliesenbelag • Dachräume: Gipskartonplatten mit Tapete und Anstrich
Deckenbekleidungen, Dachuntersichten:	<ul style="list-style-type: none"> • Glattputz mit Anstrich • Gipskartonplatten mit Tapete und Anstrich • tlw. Holzpaneele
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> • Strom, Beleuchtung • Wasseranschluss • Sanitärinstallation mit Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • weiße Sanitärobjekte (WC-Töpfe, Handwaschbecken)
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Sonstige Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> • Pferdeboxen und Unterstände
Zustand der baulichen Anlage:	<ul style="list-style-type: none"> • im Stallraum mit den Pferdeboxen im Erdgeschoss besteht ein mittlerer Reparaturbedarf (abgerissene Metallgitter, herausgebrochene Holzlatten an den Trennwänden sind zu ersetzen; tlw. verbrauchte Anstriche an Decken und Wänden) • die im Dachgeschoss vorhandenen Räume wurden ehemals zu einfachen Wohnunterkünften ausgebaut und befinden sich insgesamt in einem abgängigen und nicht mehr nutzbaren Zustand • es besteht Instandsetzungstau aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkungen durch schadhafte Dachflächen • es besteht Räumungs- und Entsorgungsbedarf an Hausrat und Müll in einzelnen Pferdeboxen und in den Räumlichkeiten im Dachgeschoss • die Holzteile der Dachkonstruktion und die Holztore der rückwärtigen Pferdeboxen weisen Fäulnisschäden auf • tlw. sind die Glasscheiben in den Fenstern zu ersetzen

- die Nutzungseinheit macht insgesamt einen vernachlässigten Eindruck

4.8 Reithalle mit Stallgebäude (Teileigentum Nr. 6)

4.8.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • Reithalle • eingeschossig • Satteldach <ul style="list-style-type: none"> • Stallgebäude • eingeschossig • Flachdach <ul style="list-style-type: none"> • Stallgebäude mit Pony- und Pferdeboxen • eingeschossig • Flachdach
Baujahr:	1891 (gemäß Bauakte) 1971 Umbau
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"> • Reithalle: Vorder- und Giebelansicht: Glattputz mit Anstrich; Gebäuderückseite: Ziegelmauerwerk • Stallgebäude: Glattputz mit Anstrich

4.8.2 Nutzungseinheiten zum Teileigentum Nr. 6 (gemäß Aufteilungsplan)

Erdgeschoss:	<p>Die Räume des Teileigentums Nr. 6 sind im Plan wie folgt bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Reithalle 4 Ställe (innen) 1 Abstell- und Geräteraum (innen) <p>Von der rückwärtigen Gebäudeseite sind folgende Räume zugänglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 Ställe 1 Remise 1 Lagerraum
Dachraum:	Lufthalle
Stallgebäude:	Pferde- und Ponyboxen
anrechenbare Nutzfläche:	Die Nutzfläche wurde auf Grundlage der Pläne mit insgesamt rd. 648 m ² ermittelt. Die Flächenangabe dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.8.3 Gebäudekonstruktion und Ausbau

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivkonstruktion
Umfassungs- und Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> • Reithalle: Holzständer • Stallgebäude: Mauerwerk
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform und -deckung:</u> Reithalle: Satteldach mit Welleternitplatten Stallgebäude: Flachdach mit Welleternitplatten und Bitumen Stallgebäude mit Ponyboxen: Pfannendeckung aus Dachsteinen</p> <p>Dachrinnen und Regefallrohre aus Zink</p>
Türen:	Holztore
Fenster:	Metallgitterfenster
Böden/Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Reithalle: Betonverbundsteinpflaster • Stallgebäude: Betonverbundsteinpflaster
Wände/Wandbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Reithalle: Sichtmauerwerk, Glattputz und Holzbe- kleidung • Stallgebäude: Glattputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen, Dachuntersichten:	<ul style="list-style-type: none"> • Reithalle: offene Sparren • Stallgebäude: Glattputz mit Anstrich
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> • Strom, Beleuchtung • Wasseranschluss
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Sonstige Ausstattung:	Pferdeboxen
Zustand der baulichen Anlage:	Die Reithalle befindet sich in einem einfachen ab- gängigen Zustand. An der rückwärtigen Außen- wand des Stall- und Nebengebäudes sind aufstei- gende Feuchtigkeitseinwirkungen sichtbar. Der Fas- sadenanstrich an der Gebäuderückansicht ist ver- braucht. Die Holztore an den rückwärtigen Ställen sind verwittert. Das Nebengebäude an der nord- westlichen Grundstücksgrenze befindet sich in einem nicht geräumten Zustand. Es besteht Entsorgungs-

bedarf an Hausrat, Müll und Schutt sowie alten Fahrzeugteilen und Autoreifen in nahezu allen Bereichen des Teileigentums Nr. 6.

4.9 Garagen (Teileigentume Nr. 7, 8, 9)

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Garagengebäude/Geräteschuppen• eingeschossig• Flachdach mit geringer Dachneigung
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Nutzungseinheit:	Das Gebäude wurde ursprünglich zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten, Wagen und PKW's mit 5 Garagenplätzen errichtet. Die beiden Teileigentume Nr. 7 und Nr. 8 sind durch eine Innentür miteinander verbunden. Das Teileigentum Nr. 9 ist leicht rückversetzt an das Garagengebäude (Nr. 7 und 8) angebaut.
anrechenbare Nutzfläche:	Teileigentum Nr. 7: rd. 60 m ² Teileigentum Nr. 8: rd. 56 m ² Teileigentum Nr. 9: rd. 47 m ² Die Nutzfläche wurde durch Ableitungen aus den Plänen für die Wertermittlung ermittelt.
Konstruktionsart:	Massivkonstruktion
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk
Fundament/Boden:	Beton
Dach:	<ul style="list-style-type: none">• Welleternitplatten auf Holzsparren• Dachrinnen und Regefallrohre aus Zink
Tore:	Holztore
Zustand der baulichen Anlage:	<ul style="list-style-type: none">• vernachlässigt• an den Holztoren (der Garagen Nr. 7 und 8) bestehen Fäulnisschäden• an dem Vordach der Garage Nr. 9 sind Bleche der Dacheindeckung schadhaft• es besteht Entsorgungsbedarf an Inventar, Handwerkzeug, Resten an Malerbedarf und angehäuften Müllsäcken ohne erkennbaren Inhalt

4.10 Garagen (Teileigentume Nr. 10 und 11)

Die im Aufteilungsplan als Teileigentum Nr. 10 und Nr. 11 dargestellten Garagen sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Die gemäß Plan mit den Garagen Nr. 10 und 11 bezeichneten Flächen dienen als Hofeinfahrt zum Reiterhof.

4.11 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte¹⁹:

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 sind folgende Sondernutzungsrechte an den im Aufteilungsplan mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen zur dauernden, ausschließlichen Nutzung zugewiesen:

- Gartenfläche an der Freifläche vor dem Wohnhaus (ca. 390 m²): überdachter Freisitz und Terrasse aus Holz, Gartenteichanlage, Garten- und Gerätehaus, Grünflächen mit Aufwuchs, Zäune²⁰
- Terrassenfläche an der Gebäuderückseite (ca. 47 m²)
- Stellplatzfläche an der Freifläche vor dem Wohnhaus (rd. 36 m²).

Dem hier nicht zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2 sind die im Aufteilungsplan mit den Buchstaben C und D gekennzeichneten Flächen zur dauernden, ausschließlichen Nutzung zugewiesen:

- Gartenanteil an der Freifläche vor dem Wohnhaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (ca. 190 m²)
- Stellplatzfläche C zur Wohnung Nr. 2 (ca. 20 m²)

Gemäß Teilungserklärung obliegt die Unterhaltung der den ausschließlichen Nutzungsrechten unterliegenden Freiflächen dem jeweiligen Nutzungsberechtigten allein. Die Errichtung von Einfriedungen jeglicher Art (z. B. Zaun) ist bei der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Fläche untersagt.

Der jeweilige Nutzungsberechtigte ist jeder Zeit berechtigt das ausschließliche Nutzungsrecht ganz oder teilweise einem anderen Wohnungs-/Teileigentümer zuzuweisen.

¹⁹ Die durch die Sondernutzungsrechte zugeordneten Nutzungsflächen wurden aus der Flurkarte der Teilungserklärung grafisch abgeleitet.

²⁰ Nach Auskunft des Mieters handelt es sich um mieterseitige Anlagen.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine bekannt

Erhaltungsrücklage: Gemäß Angaben der Miteigentümer wurden Erhaltungsrücklagen nicht gebildet. Für potentielle Erwerber besteht das Risiko für größere Investitionen am Gemeinschaftseigentum durch Sonderumlagen in Anspruch genommen zu werden.

Hausgeld²¹: Gemäß Auskunft der Miteigentümer werden Hausgelder nicht erhoben.

4.12 Stallgebäude (nicht zugeordnet)

- Massivkonstruktion
- eingeschossig
- nicht unterkellert
- Satteldach mit Dachaufbauten, Holzkonstruktion mit Pfannendeckung aus Dachsteinen
- Boden: Betonverbundsteinpflaster
- Pferdeboxen
- Bebaute Fläche: ca. 90 m²
- Unterhaltungszustand: unterdurchschnittlich, tlw. vernachlässigt (verbrauchte Schutzanstriche an äußeren Holzteilen (Dachaufbau), schadhafte Holztrennwände, verbrauchte Wandanstriche, Entsorgungs- und Räumungsbedarf der Pferdeboxen)

4.13 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Hof- und Wegeflächen mit Betonverbundsteinpflaster und Betonsteinplatten
- Gartenflächen
- Carport
- 2 Reitplätze
- Mistplatz
- Metalltore
- Einfriedungen (Zäune, Mauern)

²¹ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend werden die unbelasteten Verkehrswerte für die

Miteigentumsanteile	Wohnungs- /Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum an der/m
1.962/10.000	Günnigfeld	2024	1	Wohnung im EG, Flur und Abstellraum im OG, 3 Kellerräume
881/10.000	Günnigfeld	2026	1	Wohnung im OG rechts nebst Spitzboden im DG
1.093/10.000	Günnigfeld	2027	1	Teileigentum im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen
1.637/10.000	Günnigfeld	2028	1	Teileigentum an Räumen im Erd- und Dachgeschoss
2.339/10.000	Günnigfeld	2029	1	Teileigentum an Räumen im Erdgeschoss und Luftraum DG
249/10.000	Günnigfeld	2030	1	Teileigentum an der Garage
242/10.000	Günnigfeld	2031	1	Teileigentum an der Garage
184/10.000	Günnigfeld	2032	1	Teileigentum an der Garage
178/10.000	Günnigfeld	2033	1	Teileigentum an der Garage
132/10.000	Günnigfeld	2034	1	Teileigentum an der Garage

an dem bebauten Grundstück Blücherstraße 1, 44866 Bochum

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m ²)
Günnigfeld	4	200 - Verkehrsfläche	019
		199 - Verkehrsfläche	024
		228 - Gebäude- und Freifläche	4.603
		230 - Erholungsfläche	2.920
			7.566

zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2022 ermittelt.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV 21).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor²²:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimm-

²² § 7 ImmoWertV 21

bar ist.

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Zur Bodenwertermittlung können Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21) und geeignete Bodenrichtwerte (§ 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die baulichen Anlagen liegen planungsrechtlich im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für Bauvorhaben im „Außenbereich“ bestehen im Vergleich zum „Innenbereich“ bau- und planungsrechtliche sowie nutzungsbedingte Einschränkungen.

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Eine Flächengröße von 1.300 m² wird dem Wohnhaus zugeordnet. Darüberhinausgehende Grundstücksteile bis zu einer Gesamtgröße von 6.266 m² werden entsprechend der Nutzungsmöglichkeiten als Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingestuft.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Teilbereich 1	Wohnhaus	1.300 m ²
Teilbereich 2	Hofraum mit Reithalle, Wirtschafts-, Stall- und Nebengebäude, Reitplätze	3.346 m ²
Teilbereich 3	Erholungsfläche/Reitplatz	2.920 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		7.566 m ²

Bewertungsteilbereich 1

Nach Auswertungen aus Kaufverträgen werden übergroße Grundstücke, die keine weitere Bebauungserwartung zulassen, nur bis zu bestimmten Flächengrößen zu Baulandpreisen gehandelt. Maßgeblich für die anzusetzende Flächengröße sind die bauliche Nutzung (z. B. zweigeschossiges Wohnhaus) und zum Vergleich herangezogene Kaufpreise.

Die Bodenwertermittlung für die Bewertungsteilfläche 1 erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts für ein mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Baulandgrundstück in benachbarten Baugebieten, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich abgeleitet wurden. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffen-

heit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Für die nachstehende Bodenwertermittlung steht ein Bodenrichtwert für den bebauten Außenbereich mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Bodenrichtwertnummer	7099
Bodenrichtwert	195 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnen im Außenbereich

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert mit Stichtag vom 01.01.2022 für diese Bodenwertermittlung herangezogen.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich "Wohnhaus"	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	195,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.300,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 253.500,00 €

Bewertungsteilbereich 2

Für die Bewertung der nicht wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird aufgrund der Nutzung als gewerblich genutzter Reiterhof der nächstgelegene Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen (ca. 500 m südlich vom Bewertungsgrundstück entfernt) herangezogen.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	1076
Bodenrichtwert	60 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	Gewerbliche Bauflächen

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich 2	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	60,00 €/m ²
Abschlag zum vorläufigen abgabefreien relativen Bodenwert ²³	- 30,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 30,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 3.346,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 100.380,00 €

²³ Abschlag für vom Richtwert abweichende Nutzungsmöglichkeit und -einschränkungen, Lage im Außenbereich, Größe Wohnungs- und Teileigentume Nr. 1, 3 - 11, Blücher Straße 1, 44866 Bochum

Bewertungsteilbereich 3

Für die Bewertung der unbebauten Teilfläche wird aufgrund der Nutzung als Erholungs- und Reitfläche der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen herangezogen.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich 3	
vorläufiger abgabefreier relativer Bodenwert (€/m ²)	6,00 €/m ²
Zuschlag zum vorläufigen abgabefreien relativen Bodenwert ²⁴	+ 10,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 16,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 2.920,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 46.720,00 €

Zusammenstellung der Bodenwerte	
Bodenwert der Teilfläche 1	253.500,00 €
Bodenwert der Teilfläche 2	+ 100.380,00 €
Bodenwert der Teilfläche 3	+ 46.720,00 €
abgabefreier Bodenwert	= 400.600,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2022 insgesamt rd. 400.600 €.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes für das jeweilige Sondereigentum

Bei der Festlegung von Miteigentumsanteilen werden in der Praxis vorrangig die Größe der Nutzungseinheiten, d. h. die Wohn- und Nutzflächen als Maßstab verwendet²⁵. Diese Festlegung der Miteigentumsanteile dient neben der Verwendung als Verteilungsschlüssel für die Nutzungen, für Lasten und Kosten auch zur Ermittlung der anteiligen Werte am Gemeinschaftseigentum und hier im Wesentlichen am Bodenwert.

Bei einem nach WEG aufgeteilten Grundstück sollten die im Grundbuch ausgewiesenen Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) der Wertigkeit der einzelnen Wohnungs- und Teileigentume untereinander entsprechen. In der Regel ist das der Fall, wenn zwischen den Wohnungseigentümern in einer gleichartig genutzten Wohnanlage keine wesentlichen Unterschiede zwischen den marktüblich erzielbaren Quadratmetermieten der einzelnen Wohnungen vorhanden sind.

Bei derartigen Objekten führt der Maßstab „Wohn bzw. Nutzfläche“ zu einem sachgerechten Ergebnis.

Bei gemischt genutzten Objekten, mit nicht relativ gleichwertigen Nutzungseinheiten, können die Wertigkeiten der einzelnen Sondereigentume deutlich voneinander abweichen. So ergeben sich Wertunterschiede u. a. aus den unterschiedlichen Quadratmetermieten, die marktüblich für die einzelnen Nutzungseinheiten zu erzielen sind.

²⁴ Zuschlag für hofnahe Fläche

²⁵ BGH, Urteil vom 18.06.1976 – V ZR 156/75

Die Miteigentumsanteile (MEA) werden in der Regel völlig unabhängig von diesen Wertunterschieden in der Teilungserklärung nach dem Maßstab „Wohn-bzw. Nutzfläche“ festgelegt.

In der vorliegenden Bewertung handelt es sich um ein aufgeteiltes Grundstück mit nicht vergleichbaren Nutzungseinheiten und jeweils unterschiedlichen Erträgen.

Wenn die festgelegten Miteigentumsanteile (Grundbuch) nicht den relativen Wertigkeiten der Wohnungs- und Teileigentume untereinander entsprechen, ist dies bei der Verkehrswertermittlung gesondert zu berücksichtigen²⁶.

Zur Ermittlung der relativen Wertigkeiten der Wohnungs- und Teileigentume untereinander wird in vergleichbaren Fällen der Gesamtmietwert der einzelnen Wohnungs- und Teileigentume einer Immobilie mit dem jeweils nutzungsspezifischen Liegenschaftszinssatz zu einem Barwert einer ewigen Rente kapitalisiert (vgl. Anlage

Diese Vorgehensweise kommt im vorliegenden Fall lediglich zur Ermittlung der anteiligen Bodenwerte der jeweiligen Sondereigentume an den bebauten Teilflächen zur Anwendung. Dies erfolgt ausschließlich aus wertermittlungstechnischen Gründen.

Für das unbebaute Flurstück 230 (hier bezeichnet als Teilfläche 3) erfolgt die anteilige Wertzuordnung auf Basis des tatsächlichen Miteigentumsanteils. Im Falle einer separaten Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit dieses Grundstücks, die Zustimmung aller Miteigentümer vorausgesetzt, würden zu erzielende Erlöse nach dem tatsächlichen Verteilungsschlüssel aufgeteilt.

Den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Gesamtwert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen. Entspricht die festgelegte Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht dem Werteverhältnis der Einzeleigentume, ist die relative Wertigkeit des Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtwert entsprechend zu bestimmen, beispielsweise durch Aufteilung im Verhältnis der Mieterträge.

Die Ermittlung der realen Anteile der Wohnungs- und Teileigentume am Gemeinschaftseigentum dient ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung.

5.3.2 Ermittlung der anteiligen Bodenwerte für die Wohnungs- und Teileigentume

Ermittlung der anteiligen Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2022			
			Bodenwert der bebauten Fläche (1 + 2) ²⁷
	Tatsächlicher MEA	reellwertiger MEA	rd. 354.000,00 €
Wohnungseigentum	Miteigentumsanteil	nur für Wertermittlung	anteiliger Bodenwert
Nr. 1	1.962/10.000	2.143/10.000	rd. 75.900 €
Nr. 3	881/10.000	1.974/10.000	rd. 69.900 €

²⁶ Vgl.- Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 3.05/4/3.

²⁷ Der Bodenwert der Teilfläche 3 wird anteilig dem jeweiligen Sondereigentum bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Teileigentum			
Nr. 4 - Gastraum	1.093/10.000	972/10.000	rd. 34.400 €
Nr. 5 - Stallgebäude	1.637/10.000	729/10.000	rd. 25.800 €
Nr. 6 - Reithalle	2.339/10.000	1.353/10.000	rd. 47.900 €
Nr. 7 - Garage	249/10.000	209/10.000	rd. 7.400 €
Nr. 8 - Garage	242/10.000	195/10.000	rd. 6.900 €
Nr. 9 - Garage	184/10.000	164/10.000	rd. 5.800 €
Nr. 10 – nicht vorhanden	178/10.000	-	rd. 0 €
Nr. 11 – nicht vorhanden	132/10.000	-	rd. 0 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Ertragswertberechnung für die Wohnungseigentume Nr. 1 und 3

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

Ertragswertberechnung	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
Bezeichnung des Bewertungsobjekts	Nr. 1, EG, Gartenanteil	Nr. 3, DG
Wohnfläche	rd. 123 m ² x 5,70 € = 701,10 €	rd. 105
Nutzfläche (Lager-, Abstellräume) ²⁸	rd. 89 m ² x 2,50 € = 222,50 €	
Stellplatz	1	
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	5,70 €/2,50 €	6,30 €
Monatsmiete gesamt	= 923,60 €	= 661,50 €
Stellplatzmiete	= 20,00 €	
monatlich gesamt	= 943,60 €	
Nettokaltmiete jährlich	x 12	x 12
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	= 11.323,20 €	= 7.938,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters - vgl. Einzelaufstellung)	- 2.691,30 €	- 1.812,76 €
jährlicher Reinertrag	= 8.631,90 €	= 6.125,24 €
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils (vgl. Bodenwertermittlung) (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert)	4,5 % von 75.900 €	3,5 % von 69.900 €
Reinertragsanteil des Bodens	- 3.415,50 €	- 2.446,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.216,40 €	= 3.678,74 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) Bei p = 4,5 % / 3,5% (Liegenschaftszinssatz) n = 20 Jahre (Restnutzungsdauer)	x 13,008	x 14,212
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 67.854,93 €	= 52.282,25 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.900,00 €	+ 69.900,00 €

²⁸ einfache Nutzräume ohne Sanitäranlage

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 143.754,93 €	= 122.182,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €	- 39.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 103.754,93 € rd. 104.000,00 €	= 83.182,25 € rd. 83.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Wohnungseigentum Nr. 1

anteilige Wertbeeinflussung

Zuschlag für anteiligen Grundstückswert der Teilfläche 3 (Bodenwert gesamt = 46.600,00 € x 1.962/10.000 MEA) = 9.142,92 €	rd. 9.100,00 €
Zuschlag für Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum (rd. 25.000,00 € x 1.962/10.000) = 4.905,00 €	rd. 4.900,00 €
Zuschlag für Sondernutzungsrecht Garten	10.000,00 €
Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-12.500,00 €
Abschlag für Instandhaltungsbesonderheiten und Sanierungsbedarf am Wohnhaus (Beseitigung alter Heizungs- und Tankanlage, Feuchtigkeitsschäden an Gebäude- und Kellerwand (ca. 100,00 € x 450 m ² Wfl./Nfl. = 45.000,00 € - anteilig nach Wfl./Nfl. = 212 x 100,00 €)	-21.200,00 €
Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Wohnungseigentum, fehlende Heizungslage, Sanierung Terrasse, abweichende Bauausführung und ggf. Rückbaumaßnahmen, Entsorgungsbedarf,	- 30.000,00 €
	- 39.700,00 €
	- rd. 40.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Wohnungseigentum Nr. 3

anteilige Wertbeeinflussung

Zuschlag für anteiligen Grundstückswert der Teilfläche 3 (Bodenwert gesamt = 46.600,00 € x 881/10.000 MEA) = 4.105,46	rd. 4.100,00 €
Zuschlag für Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum (rd. 25.000,00 € x 881/10.000) = rd. 2.205,50 €	rd. 2.200,00 €
Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage/erhöhte Bewirtschaftungskosten	-6.200,00 €
Abschlag für Instandhaltungsbesonderheiten und Sanierungsbedarf am Wohnhaus (Beseitigung alter Heizungs- und Tankanlagen, Feuchtigkeitsschäden an Gebäude- und Kellerwand (ca. 100,00 € x 450 m ² Wfl./Nfl. = 45.000,00 € - anteilig nach Wfl./Nfl. = 105 x 100,00 €)	-10.500,00 €
Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 18.547,37 €)	-rd. 18.500,00 €
Abschlag für Entsorgungsbedarf im Wohnungseigentum, evtl. Rückbau wegen abweichende Bauausführung, fehlende Genehmigung für Spitzbodenausbau	- 10.000,00 €
	- 38.900,00 €
	- rd. 39.000,00 €

5.4.2 Ertragswertberechnung für die Teileigentume Nr. 4, 5, 6

Ertragswertberechnung	Teileigentum	Teileigentum	Teileigentum
Bezeichnung des Bewertungsobjekts	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6
Nutzfläche (m ²)	rd. 127 m ²	rd. 192 m ²	rd. 648 m ²
Marktübliche Nettokaltmiete (€/m ² / Nfl.)	4,50 €	2,00 €	1,10
Monatsmiete gesamt	= 571,50 €	= 384,00 €	= 712,80 €
Nettokaltmiete jährlich	x 12	x 12	x 12
Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	= 6.858,00 €	= 4.608,00 €	= 8.553,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters - vgl. Einzelaufstellung)	- 944,88	- 956,16 €	- 2.970,43 €
jährlicher Reinertrag	= 5.913,12 €	= 3.651,84 €	= 5.583,17 €
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils (vgl. Bodenwertermittlung) (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert)	5,5 % von 34.400,00 €	5,5 % von 25.800,00 €	5,5 % von 47.900,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	- 1.892,00 €	- 1.419,00 €	- 2.634,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.021,12 €	= 2.232,84 €	= 2.948,67 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) Bei p = 5,5 % (Liegenschaftszinssatz) n = 15 Jahren/10 Jahren (Restnutzungsdauer)	x 10,038	x 7,538	x 7,538
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 40.364,00 €	= 16.831,15 €	= 22.227,07 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.400,00 €	+ 25.800,00 €	+ 47.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 74.764,00 €	= 42.631,15 €	= 70.127,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.000,00 €	- 32.000,00 €	- 40.500,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 50.764,00 € rd. 51.000,00 €	= 10.631,15 € rd. 11.000,00 €	= 29.627,07 € rd. 30.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Teileigentum Nr. 4	anteilige Wertbeeinflussung
Zuschlag für anteiligen Grundstückswert der Teilfläche 3 (Bodenwert gesamt = 46.600,00 € x 1.093/10.000 MEA) = 5.093,38 € - rd. 5.100,00 €	5.100,00 €
Zuschlag für Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum (rd. 25.000,00 € x 1.093/10.000) = 2.732,50 € - rd. 2.700,00 €	2.700,00 €
Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-2.700,00 €
Abschlag für Instandhaltungsbesonderheiten und Reparaturbedarf für die notwendigen Aufwendungen bezogen auf die Restnutzungsdauer und Entsorgungsbedarf	-6.000,00 €
Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 23.010,53 €)	-23.000,00 €
	- 23.900,00 €
	- rd. 24.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Teileigentum Nr. 5	
Zuschlag für anteiligen Grundstückswert der Teilfläche 3 (Bodenwert gesamt = 46.600,00 € x 1.637/10.000 MEA) = 7.628,42 € - rd. 7.600,00 €	7.600,00 €
Zuschlag für Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum (rd. 25.000,00 € x 1.637/10.000) = 4.092,50 € - rd. 4.100,00 €	4.100,00 €
Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-1.200,00 €
Abschlag für Instandhaltungsbesonderheiten und Reparaturbedarf für die notwendigen Aufwendungen bezogen auf die Restnutzungsdauer und Entsorgungsbedarf	-8.000,00 €
Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 34.463,16 €)	-32.000,00 €
	- 32.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Teileigentum Nr. 6	
anteiliger Grundstückswert der Teilfläche 3 (Bodenwert gesamt = 46.600,00 € x 2.339/10.000 MEA) = 10.899,74 €	rd. 10.900,00 €
Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum (rd. 25.000,00 € x 2.339/10.000) = 5.847,50 € (rd. 5.800,00 €)	5.800,00 €
Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-4.000,00 €
Abschlag für Instandhaltungsbesonderheiten und Reparaturbedarf für die notwendigen Aufwendungen bezogen auf die Restnutzungsdauer und Entsorgungsbedarf	-4.000,00 €
Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 49.200,00 €)	-49.200,00 €
	- 40.500,00 €

5.4.3 Ertragswertberechnung für die Teileigentume Nr. 7, 8, 9 (10, 11)

Ertragswertberechnung	Teileigentum	Teileigentum	Teileigentum
Bezeichnung des Bewertungsobjekts	Nr. 7 - Garage	8 - Garage	Nr. 9 - Garage
Nutzfläche (m ²)	60	56	47
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	1,50 €	1,50 €	1,50 €
Monatsmiete gesamt	= 90,00 €	= 84,00 €	= 70,50 €
Nettokaltmiete jährlich	x 12	x 12	x 12
Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	= 1.080,00 €	= 1.008,00 €	= 846,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters - vgl. Einzelaufstellung)	- 295,20 €	- 275,52 €	- 231,24 €
jährlicher Reinertrag	= 784,80 €	= 732,48 €	= 614,76 €
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils (vgl. Bodenwertermittlung) (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert)	4,5 % von 7.400,00 €	4,5 % von 6.900,00 €	4,55 % von 5.800,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	- 333,00 €	- 310,50 €	- 261,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 451,80 €	= 421,98 €	= 353,76 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) Bei p = 5,5 % (Liegenschaftszinssatz) n = 10 Jahren (Restnutzungsdauer)	x 7,913	x 7,913	x 7,913
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.575,09 €	= 3.339,13 €	= 2.799,30 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.400,00 €	+ 6.900,00 €	+ 5.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 10.975,09 €	= 10.239,13 €	= 8.599,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.800,00 €	- 5.800,00 €	- 4.800,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 5.175,09 € rd. 5.200,00 €	= 4.439,13 € rd. 4.400,00 €	= 3.799,30 € rd. 3.800,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Teileigentum Nr. 7	
anteiliger Grundstückswert der Teilfläche 3 (Bodenwert gesamt = 46.600,00 € x 249/10.000 MEA) = 1.160,34 €	rd. 1.200,00 €
Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum (rd. 25.000,00 € x 249/10.000) = 622,50 € (rd. 600,00 €)	600,00 €
Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-400,00 €
Abschlag für Instandhaltungsbesonderheiten und Reparaturbedarf für die notwendigen Aufwendungen bezogen auf die Restnutzungsdauer und Entsorgungsbedarf	-2.000,00 € - 5.200,00 €
Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 5.242,11 €)	-5.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Teileigentum Nr. 8	
anteiliger Grundstückswert der Teilfläche 3 (Bodenwert gesamt = 46.600,00 € x 242/10.000 MEA) = 1.127,72 €	rd. 1.100,00 €
Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum (rd. 25.000,00 € x 242/10.000) = 605,00 € (rd. 600,00 €)	600,00 €
Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-400,00 €
Abschlag für Instandhaltungsbesonderheiten und Reparaturbedarf für die notwendigen Aufwendungen bezogen auf die Restnutzungsdauer und Entsorgungsbedarf	-2.000,00 € -5.100,00 €
Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 5.094,74 €)	-5.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Teileigentum Nr. 9	
anteiliger Grundstückswert der Teilfläche 3 (Bodenwert gesamt = 46.600,00 € x 184/10.000 MEA) = 857,44 €	rd. 900,00 €
Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum (rd. 25.000,00 € x 184/10.000) = 460,00 € (rd. 500,00 €)	500,00 €
Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-300,00 €
Abschlag für Instandhaltungsbesonderheiten und Reparaturbedarf für die notwendigen Aufwendungen bezogen auf die Restnutzungsdauer und Entsorgungsbedarf	-2.000,00 € -3.900,00 €
Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 3.873,68 €)	-4.800,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde auf Grundlage der Grundrisse rechnerisch ohne örtliches Aufmaß überprüft. Die Flächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2021 bis 31.03.2023 als mittelfristiger Durchschnittswert der entsprechenden Baujahresklasse und Wohnungsgröße abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten nach der Ertragswertrichtlinie (Anlage 1 der EW-RL) zugrunde gelegt, die auch im Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden.

Wohnungseigentum Nr. 1

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]	
Verwaltungskosten	---- 3,00 v. 2.670,00 €	----	Wohnung	373,00
			Lagerraum	80,10
			Stellplatz	41,00
Instandhaltungskosten	----	12,20 12,20 x 0,3	12,20 x 123 m ²	1.500,60
			3,66 x 89 m ²	325,74
			Stellplatz	91,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 8.653,20 € 4% v. 2.670,00 €	----	Wohnen	173,06
			Lagerraum	106,80
Summe			2.691,30 (ca. 24 % des Rohertrags)	

Wohnungseigentum Nr. 3

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]	
Verwaltungskosten	----	----	Wohnung	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	12,20 x 105 m ²	1.281,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 7.938,00 €	----		158,76
Summe			1.812,76 (ca. 23 % des Rohertrags)	

Teileigentum Nr. 4

BWK-Anteil Teileigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3% v. 6.858,00 €	----	205,74
Instandhaltungskosten	(12,20 € x 0,30)	3,66 x 127	464,82
Mietausfallwagnis	4% v. 6.858,00 €	----	274,32
Summe			944,88 (ca. 14 % des Rohertrags)

Teileigentum Nr. 5

BWK-Anteil Teileigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3% v. 4.608,00 €	----	138,24
Instandhaltungskosten		3,66 x 192	702,72
Mietausfallwagnis	4% v. 4.608,00 €	----	184,32
Summe			1.025,28 (ca. 22 % des Rohertrags)

Teileigentum Nr. 6

BWK-Anteil Teileigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3% v. 8.553,60 €	----	256,61
Instandhaltungskosten		3,66 x 648	2.371,68
Mietausfallwagnis	4% v. 8.553,60 €	----	342,14
Summe			2.970,43 (ca. 35% des Rohertrags)

Teileigentum Nr. 7

BWK-Anteil Teileigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3% v. 1.080,00 €	----	32,40
Instandhaltungskosten		3,66 x 60	219,60
Mietausfallwagnis	4% v. 1.080,00 €	----	43,20
Summe			295,20 (ca. 27% des Rohertrags)

Teileigentum Nr. 8

BWK-Anteil Teileigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3% v. 1.008,00 €	----	30,24
Instandhaltungskosten		3,66 x 56	204,96
Mietausfallwagnis	4% v. 1.008,00 €	----	40,32
Summe			275,52 (ca. 27% des Rohertrags)

Teileigentum Nr. 9

BWK-Anteil Teileigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3% v. 846,00 €	----	25,38
Instandhaltungskosten		3,66 x 47	172,02
Mietausfallwagnis	4% v. 846,00 €	----	33,84
Summe			231,24 (ca. 27% des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Bochum für selbstgenutzte Wohnungseigentume in einfachen Lagen mit 1,8 % (Standardabweichung 1,4) und für vermietetes Wohnungseigentum mit 3,3 % (Standardabweichung 1,5) angegeben. Für die zu bewertenden Wohnungseigentume werden unter Berücksichtigung der Objektart, -größe, -lage, der Nutzungsart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der höher einzuschätzenden Risiken durch die dargestellten Besonderheiten Liegenschaftszinssätze von 3,5 und 4,5 % für angemessen gehalten.

Für Teileigentume wurden keine Liegenschaftszinssätze vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet. Vielmehr ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes die objektspezifische Nutzung als Gewerbeobjekt zu berücksichtigen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Bochum liegen die Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte in einer Spanne von 4,0 % bis 7,5 %. Für die Teileigentume werden unter Berücksichtigung der Lage der Bewertungsobjekte, der Objektgröße, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der erhöhten Risiken durch die dargestellten Besonderheiten Liegenschaftszinssätze von 5 % - 5,5% für angemessen gehalten.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund der länger zurückliegenden Erneuerungen am Wohnhaus (> 20 Jahre) und des geringen Modernisierungsgrads, die einer laufenden Instandhaltung entsprechen, wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Für die Teileigentume werden aufgrund der altersentsprechenden, tlw. abgängigen Zustände wirtschaftliche Restnutzungsdauern von 5 – 15 Jahren berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall sind folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen²⁹:

Das Stallgebäude an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist keinem Sondereigentum zugeordnet. Aufgrund der fehlenden Zuordnung wird das Gebäude als Gemeinschaftseigentum berücksichtigt und anteilig den Sondereigentumen zugerechnet.

Ermittlung des Gebäudewerts (Stallgebäude)

Gebäudebezeichnung	Stallgebäude hinten
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	89,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2022 (2010 = 100)	153,30
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	391,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	599,40 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	53.346,60 €
• Besondere Bauteile (Dachaufbauten)	2.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	55.346,60 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
• prozentual	50,00 %
• Betrag	27.673,30 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	27.673,30 €
abzgl. Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten	- 3.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	rd. 25.000,00 €

²⁹ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze (vgl. 6.2 [8]). Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvorschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

5.5 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.5.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Bochum wurden zum 01.01.2022 zonale Immobilienrichtwerte abgeleitet. Für die Lage im Außenbereich wurde ein zonaler Immobilienrichtwert nicht abgeleitet. Hilfsweise wird der nächstgelegene zonale Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum herangezogen, der wie folgt definiert ist:

Immobilienrichtwert	1.580 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m ²)	61 – 80
Ausstattung	mittel
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.5.2 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1

Wertermittlungsstichtag	22.02.2022
Baujahr	1891
Wohnfläche (m ²)	rd. 123 m ²
Ausstattung	einfach
Anzahl der Wohneinheiten	3
Geschosslage	EG
Balkon	Terrasse vorhanden
Vermietungsstand	vermietet

5.5.3 Beschreibung der zu bewertenden Wohnungseigentume Nr. 3

Wertermittlungsstichtag	22.02.2022
Baujahr	1891
Wohnfläche (m ²)	rd. 105 m ²
Ausstattung	mittel
Anzahl der Wohneinheiten	3
Geschosslage	OG/DG
Balkon	nicht vorhanden
Vermietungsstand	unvermietet

5.5.4 Vergleichswertberechnungen für die Wohnungseigentume Nr. 1 und 3

Nachfolgend wird der Immobilienrichtwert an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1 angepasst.

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.550 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	22.02.2022	× 1,00
Alter (Jahre)	41 – 60	➤ 90	× 0,82
Wohnfläche (m ²)	61 - 80	123	× 1,10
Ausstattung	normal	einfach	× 0,91
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	3	× 1,00
Geschosslage	1. – 2. OG	EG	× 1,00
Balkon	vorhanden	Terrasse vorhanden	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,91
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	gering modernisiert	× 1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= rd. 1.158,00 €/m²
Ermittlung des Vergleichswerts für das Wohnungseigentum Nr. 1			
vorläufiger relativer Vergleichswert			1.158,00 €/m ²
Wohnfläche			× 123,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert			= 142.434,00 €
Zuschlag für Nutzungseinheit mit einfachen Abstellräumen			+ 20.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert			= 162.434,00 €
Abschlag für einfache Lage im Außenbereich			× 0,80
vorläufiger Vergleichswert			= 129.947,20 €
Zuschlag für Stellplatz + Garten			+ 16.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert			= 145.947,20 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ³⁰			- 40.000,00 €
Vergleichswert			= rd. 105.947,20 € rd. 106.000,00 €

Der **Vergleichswert** für das **Wohnungseigentum Nr. 1** wurde zum Wertermittlungstichtag 22.02.2022 rd. **106.000 €** ermittelt.

³⁰ vgl. 5.3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nachfolgend wird der Immobilienrichtwert an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 3 angepasst.

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.550 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	22.02.2022	× 1,00
Alter (Jahre)	41 – 60	➤ 90	× 0,82
Wohnfläche (m ²)	61 - 80	105	× 1,13
Ausstattung	normal	normal	× 1,00
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	3	× 1,00
Geschosslage	1. – 2. OG	OG/DG	× 1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden ³¹	× 0,93
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	teilmodernisiert	× 1,08
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.442,55 €/m² rd. 1.443,00 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts für das Wohnungseigentum Nr. 3	
vorläufiger relativer Vergleichswert	1.443,00 €/m ²
Wohnfläche	× 105,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 151.515,00 €
Abschlag für einfache Lage im Außenbereich	× 0,80
vorläufiger Vergleichswert	= 121.212,00 €
Zuschlag für ausgebauten Spitzboden ³²	+ 3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 124.212,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 39.000,00 €
Vergleichswert	= 85.212,00 € rd. 85.000,00 €

Der **Vergleichswert** für das **Wohnungseigentum Nr. 3** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2022 rd. **85.000 €** ermittelt.

³¹ Die Wohnung verfügt über einen nutzbaren Außenbereich auf dem überdachten Carport. Ein Sondernutzungsrecht an dieser Fläche zur alleinigen Nutzung ist gemäß Teilungserklärung nicht vereinbart.

³² Die Genehmigungsfähigkeit ist nicht nachgewiesen. Für den ausstattungsbedingt besseren Standard wird ein Zuschlag berücksichtigt.

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 4 (Nebengebäude)

Gebäudebezeichnung	ehemalige Vereinsgaststätte
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) ³³	244,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2022 (2010 = 100)	153,3
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	385,00 €/m ² BGF 590,21 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	144.011,24 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	144.011,24 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 30 Jahre 15 Jahre 50,00 % 72.005,62 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	72.005,62 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	72.005,62 €

anteiliger Gebäudesachwert des Teileigentums insgesamt	72.005,62 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 5.760,45 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 77.766,07 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.400,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 112.166,07 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	= 89.732,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	= 65.732,86 €
	rd. 66.000,00 €

³³ ohne nicht nutzbare Flächen im DG

5.6.2 Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 5 (Stallgebäude)

Gebäudebezeichnung	Stallgebäude
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	218,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2022 (2010 = 100)	153,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	287,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	439,97 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	95.913,46 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	95.913,46 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	66,67 %
• Betrag	63.945,50 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	31.967,96 €

anteiliger Gebäudesachwert des Teileigentums insgesamt	31.967,96 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 2.557,44 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 34.525,40 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.800,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 60.325,40 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	= 48.260,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	= 16.260,32 €
rd.	rd. 16.000,00 €

5.6.3 Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 6 (Reithalle und Stallgebäude)

Gebäudebezeichnung	Reithalle	Neben- und Stallgebäude
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen	anteilige Flächen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	371,00 m ²	277,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2022 (2010 = 100)	153,3	153,3
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	120,00 €/m ² BGF	283,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	183,96 €/m ² BGF	424,64 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	68.249,16 €	117.625,28 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	68.249,16 €	117.625,28 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre	10 Jahre
• prozentual	83,33 %	66,67 %
• Betrag	58.872,03 €	78.420,77 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	9.377,13 €	39.204,51 €

anteiliger Gebäudesachwert des Teileigentums insgesamt	48.581,64 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 3.886,53 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 52.468,17 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.900,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 100.368,17 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	= 80.294,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.500,00€
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	= 39.794,54 €
	rd. 40.000,00 €

5.6.4 Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 7 (Garage)

Gebäudebezeichnung	Garage
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	68,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2022 (2010 = 100)	153,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	207,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	317,33 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	21.578,44 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	21.578,44 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	66,67 %
• Betrag	14.386,35 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	7.192,09 €

anteiliger Gebäudesachwert des Teileigentums insgesamt	7.192,09 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 215,76 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 7.407,85 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.400,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 14.807,85 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	= 11.846,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.800,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	= 6.046,28 €
	rd. 6.000,00 €

5.6.5 Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 8 (Garage)

Gebäudebezeichnung	Garage
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	60,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2022 (2010 = 100)	153,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	207,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	317,33 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	19.039,80 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	19.039,80 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	66,67 %
• Betrag	12.693,83 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	6.345,97 €

anteiliger Gebäudesachwert des Teileigentums insgesamt	6.345,97 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 190,38 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 6.536,35 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.900,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 13.436,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	= 10.749,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.800,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	= 4.949,08 €
	rd. 4.900,00 €

5.6.6 Sachwertberechnung für das Teileigentum Nr. 9 (Garage)

Gebäudebezeichnung	Garage
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	51,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2022 (2010 = 100)	153,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	207,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	317,33 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	16.183,83 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	16.183,83 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	66,67 %
• Betrag	10.789,76 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	5.394,07 €

anteiliger Gebäudesachwert des Teileigentums insgesamt		5.394,07 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	161,82 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	5.555,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.800,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	11.355,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,80
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	9.084,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.800,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	4.284,71 €
	rd.	4.300,00 €

5.6.7 Ermittlung des Wertes für das Teileigentum Nr. 10

Bei dem Teileigentum Nr. 10 besteht die Besonderheit, dass die dem Miteigentumsanteil zugeordnete Garage fehlt. Hierdurch ist dem Teileigentum Nr. 10 kein Ertrag zuzuordnen (vgl. 5.3.1 Bodenwertermittlung des anteiligen Wertes). Im vorliegenden Fall sind jedoch auf Grundlage des grundbuchlich eingetragenen Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum folgende Wertanteile am Gemeinschaftseigentum zuzuordnen:

Ermittlung des Wertes am Gemeinschaftseigentum	
Bodenwert (Summe der Teilfläche 3)	43.800,00 €
Miteigentumsanteil	× 178/10.000
anteiliger Bodenwert	= 779,64 €
anteiliger Wert am Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum	25.000,00 €
Miteigentumsanteil	× 178/10.000
anteiliger Wert	= 445,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 3.747,37 €)	- 3.700,00 €
Wert für das Teileigentum Nr. 10	= -2.475,36 € rd. 0,00 €

Der anteilige Wert des Teileigentums Nr. 10 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2022 mit **1.200,00 €** ermittelt.

5.6.8 Ermittlung des Wertes für das Teileigentum Nr. 11

Bei dem Teileigentum Nr. 11 besteht die Besonderheit, dass die dem Miteigentumsanteil zugeordnete Garage fehlt. Hierdurch ist dem Teileigentum Nr. 11 kein Ertrag zuzuordnen (vgl. 5.3.1 Bodenwertermittlung des anteiligen Wertes). Im vorliegenden Fall sind jedoch auf Grundlage des grundbuchlich eingetragenen Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum folgende Wertanteile am Gemeinschaftseigentum zuzuordnen:

Ermittlung des Wertes am Gemeinschaftseigentum	
Bodenwert (Summe der Teilfläche 3)	43.800,00 €
Miteigentumsanteil	× 132/10.000
anteiliger Bodenwert	= 578,16 €
anteiliger Wert am Stallgebäude im Gemeinschaftseigentum	25.000,00 €
Miteigentumsanteil	× 132/10.000
anteiliger Wert	= 330,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag für Herstellung des Entwässerungsanschlusses an das öffentliche Kanalsystem (gemäß Kostenvoranschlag (indexiert auf den Stichtag) rd. 146.000 € anteilig (verteilt auf Miteigentumsanteile der Einheiten Nr. 3 – 11) = 2.778,95 €)	- 2.800,00 €

Wert für das Teileigentum Nr. 11	= -1.891,84 €
	<u><u>0,00 €</u></u>

Der anteilige Wert des Teileigentums Nr. 11 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2022 mit 0,00 € ermittelt.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich im Regelfall an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Für das Stadtgebiet Bochum stehen zonale Immobilienrichtwerte für die Vergleichswertermittlung von Wohnungseigentum zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (steuerliche Aspekte) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die zu bewertenden Teileigentume mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen überwiegend als Eigennutzungsobjekte erworben. Insbesondere werden derartige Objekte in der Zweitverwertung im Bereich von Ballungsräumen auch unter den Gesichtspunkten von „ländlichem“ Wohnen in Kombination mit Privater Pferdehaltung erworben, wobei die Erzielung von Erträgen bei derartigen Objekten nicht im Vordergrund steht.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Die Verkehrswerte für die Teileigentume werden deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Das Ergebnis wird lediglich nachrichtlich ergänzend aufgeführt.

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

	Vergleichswert	Sachwert	Ertragswert	Verkehrswert
Wohnungseigentum Nr. 1	106.000 €	--	104.000 €	105.000 €
Wohnungseigentum Nr. 3	85.000 €	--	83.000 €	84.000 €
Teileigentum Nr. 4		66.000 €	51.000 €	66.000 €
Teileigentum Nr. 5		16.000 €	11.000 €	16.000 €
Teileigentum Nr. 6		40.000 €	30.000 €	40.000 €
Teileigentum Nr. 7		6.000 €	5.200 €	6.000 €
Teileigentum Nr. 8		4.900 €	4.400 €	4.900 €
Teileigentum Nr. 9		4.300 €	3.800 €	4.300 €
Teileigentum Nr. 10		0 €	0 €	0 €
Teileigentum Nr. 11		0 €	0 €	0 €

5.7.3 Verkehrswert

Nachfolgend werden die unbelasteten Verkehrswerte für die

Miteigentumsanteile	Wohnungs-/ Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum an der/m
1.962/10.000	Günnigfeld	2024	1	Wohnung im EG, Flur und Abstellraum im OG, 3 Kellerräume (Nr. 1)
881/10.000	Günnigfeld	2026	1	Wohnung im OG rechts nebst Spitzboden im DG (Nr. 3)
1.093/10.000	Günnigfeld	2027	1	Teileigentum im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen (Nr. 4)
1.637/10.000	Günnigfeld	2028	1	Teileigentum an Räumen im Erd- und Dachgeschoss (Nr. 5)
2.339/10.000	Günnigfeld	2029	1	Teileigentum an Räumen im Erdgeschoss und Luftraum DG (Nr. 6)
249/10.000	Günnigfeld	2030	1	Teileigentum an der Garage (Nr. 7)
242/10.000	Günnigfeld	2031	1	Teileigentum an der Garage (Nr. 8)
184/10.000	Günnigfeld	2032	1	Teileigentum an der Garage (Nr. 9)
178/10.000	Günnigfeld	2033	1	Teileigentum an der Garage (Nr. 10)
132/10.000	Günnigfeld	2034	1	Teileigentum an der Garage (Nr. 11)

an dem bebauten Grundstück **Blücher Straße 1, 44866 Bochum**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Günnigfeld		200, 199, 228, 230

zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2022 mit

Wohnungseigentum Nr. 1	105.000 €
Wohnungseigentum Nr. 3	84.000 €
Teileigentum Nr. 4	66.000 €
Teileigentum Nr. 5	16.000 €
Teileigentum Nr. 6	40.000 €
Teileigentum Nr. 7	6.000 €
Teileigentum Nr. 8	4.900 €
Teileigentum Nr. 9	4.300 €
Teileigentum Nr. 10	0 €
Teileigentum Nr. 11	0 €

ermittelt.

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

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

Foto Nr. 1 – Giebelansicht des Wohnhauses mit Kennzeichnung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 1 im Erdgeschoss



Foto Nr. 2 – seitlicher Gebäudezugang zum Wohnungseigentum Nr. 1 (EG)



Foto Nr. 3 – Terrasse des Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss

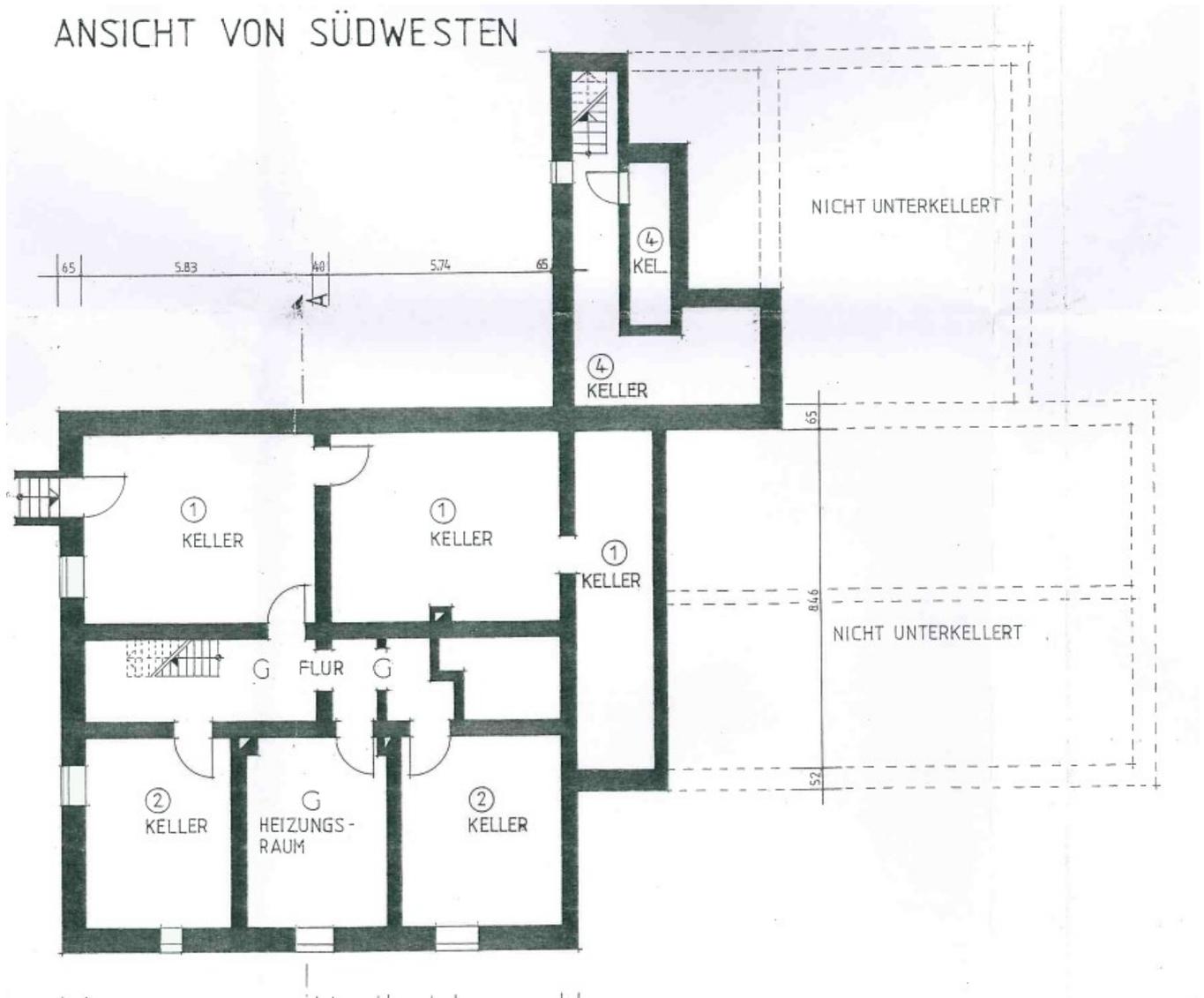


Foto Nr. 4 – Ansicht Gartenfläche (dem Wohnungseigentum Nr. 1 als Sondernutzungsfläche zugeordnet)



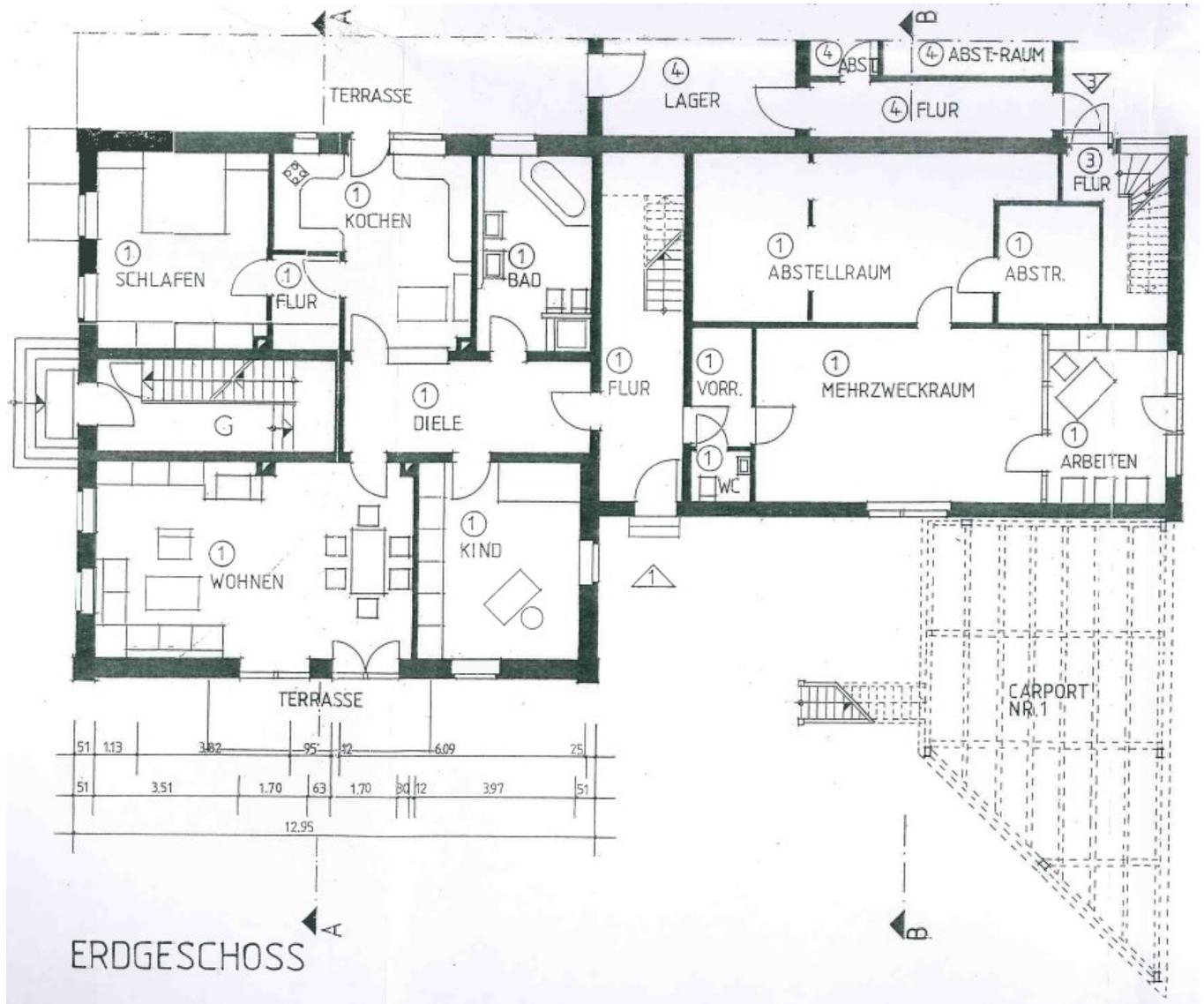
Grundriss Kellergeschoss

ANSICHT VON SÜDWESTEN



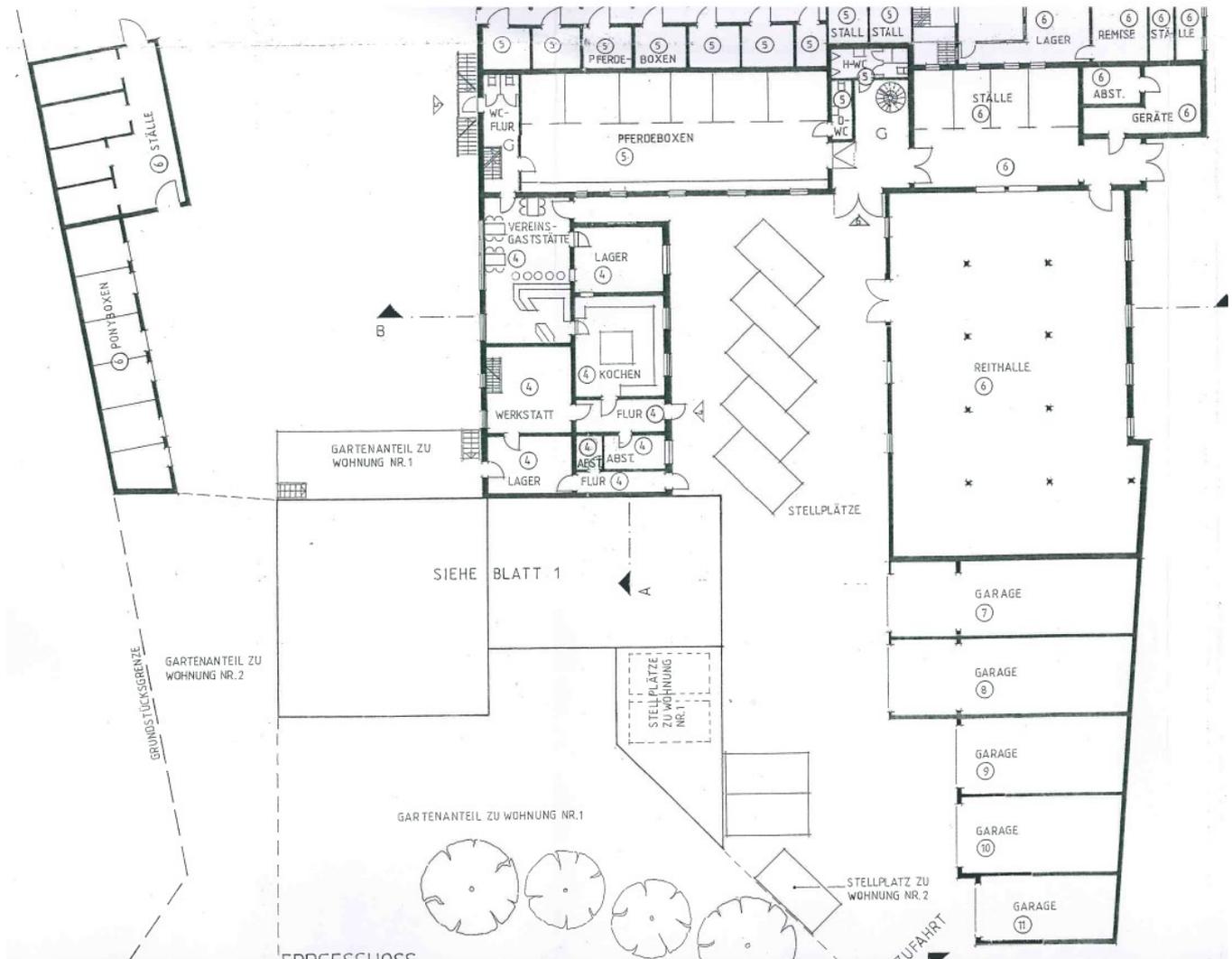
Inter

Grundriss Erdgeschoss

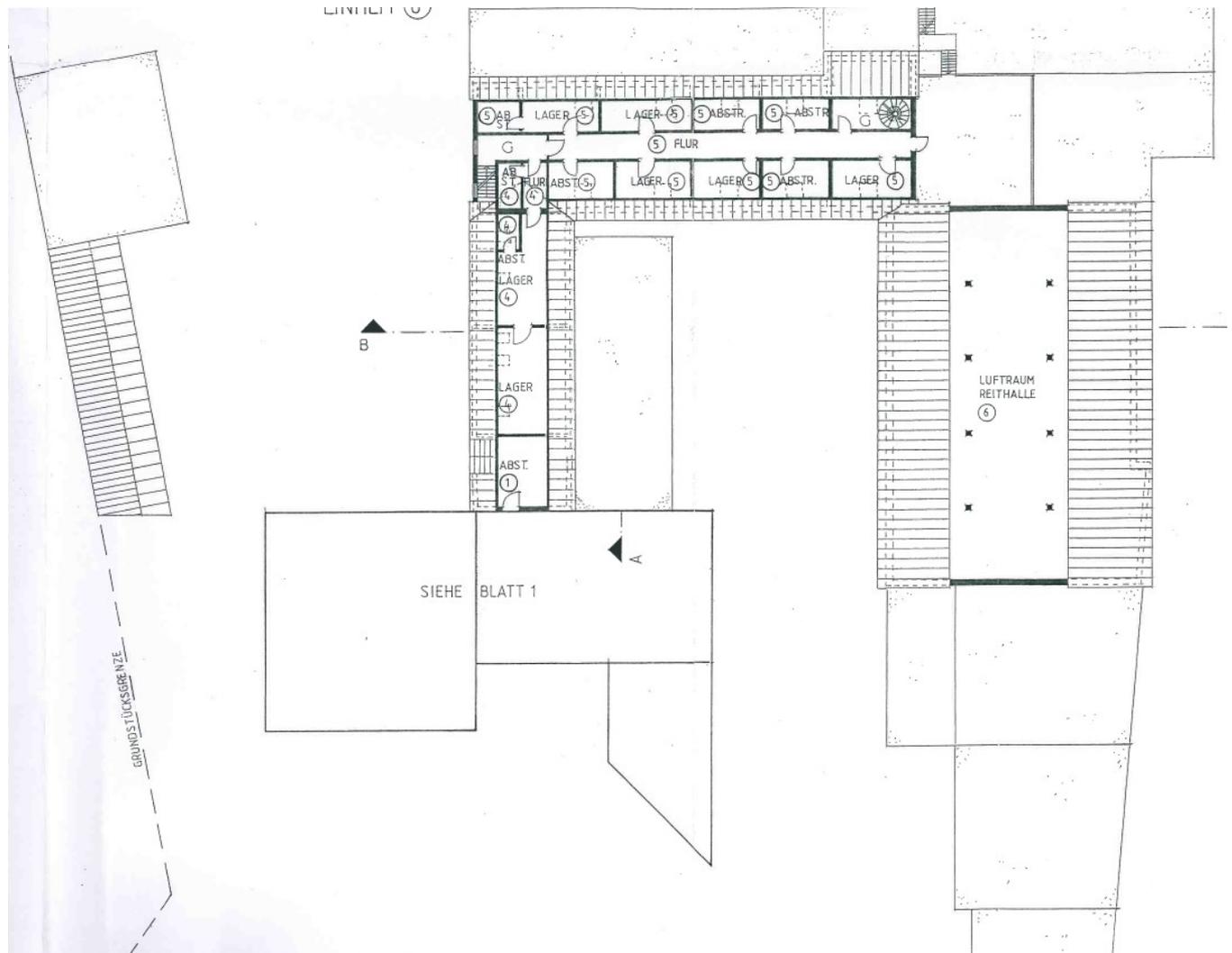


Der Plan ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Raumaufteilung bzw. Nutzung der Räume weicht tlw. vom dargestellten Plan ab. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Übersichtsplan Erdgeschoss



Übersichtsplan Dachgeschoss



Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.