Sachverständigenbüro • Karl-Joachim Frahm

Experte BTE · Sachverständiger zur Schadenfeststellung an Gebäuden und baulichen Anlagen · Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken · von der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden.

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB

Geschäfts-Nr.: 48b K 094/21

hier	:	**Wertermittlung des Grund- und Gebäudeeigentums Schöllmannstraße 4 in 44807 Bochum**
Amtsgericht	:	**Bochum**
Grundbuch	:	**Grundbuchblatt 2116 von Riemke**
Wertermittlungsstichtag	:	**15.03.2022**
Qualitätsstichtag	:	**15.03.2022**

Dieses Gutachten ist eine Internetversion und kann aus Gründen des Datenschutzes vom Originalgutachten abweichen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das zuständige Amtsgericht.

K. J. Frahm
Dipl.-Ing. · Bauassessor · Architekt
Schlehenkamp 6
44894 Bochum

Telefon: 0234 – 92 69 0-0
Telefax: 0234 – 92 69 0-20

Email: info@sv-frahm.de
Internet: www.sv-frahm.de

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

	Ausgangsdaten	
Objekt:	Schöllmannstraße 4 in 44807 Bochum	
Art der Nutzung:	dreigeschossiges in geschlossener Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus als Stadthaus mit drei Wohneinheiten	
Wertermittlungsstichtag:	15.03.2022	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	15.03.2022	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	118 m²	Flurstück 560
Baujahr:	Anfang der 1910er Jahre Ende der 1970er Jahre	Ursprungsbaujahr repräsentatives Baujahr
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	37 Jahre	
Wohn- und Nutzfläche:	rund 231 m²	

	Bewertungsergebnisse		
Ertragswert:	**€**	**328.000,-**	
Verkehrswert (Marktwert):	**€**	**328.000,-**	€/m² 1.420,-

INHALT

1.	**Einleitung**	**5**
1.1	Auftrag	5
1.2	Grundlagen der Wertermittlung / Literatur	7
1.3	Erläuterung zur Durchführung	9
1.4	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
1.4.1	Vergleichswertverfahren	12
1.4.2	Ertragswertverfahren	15
1.4.3	Sachwertverfahren	18
1.5	Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
2.	**Bodenwert**	**21**
2.1	Allgemeine Angaben	22
2.2	Lasten und Rechte	23
2.3	Angaben zu Grundstück, Lage und Versorgung	24
2.3.1	Kommunale Daten	24
2.3.2	Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	26
2.4	Behördliche Auskünfte	27
2.4.1	Bauplanungsrecht	27
2.4.2	Altlasten, Baugrund	28
2.4.3	Bergbau	29
2.4.4	Abgabenrechtlicher Zustand	30
2.5	Bodenrichtwert	31
2.6	Ermittlung des Bodenwerts	32

3.	**Bauliche und Sonstige Anlagen**	**34**
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	35
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	35
3.1.2	Technische Baubeschreibung	37
3.2	Instandhaltungsrückstau	39
3.3	Restnutzungsdauer	42
4.	**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**	**44**
4.1	Ertragswert	45
4.1.1	Wohn- und Nutzfläche	45
4.1.2	Liegenschaftszinssatz	46
4.1.3	Ertragswertermittlung	49
5.	**Verkehrswert (Marktwert)**	**53**
5.1	Verkehrswert (Marktwert)	54
6.	**Fotos und Anlagen**	**55**
6.1	Verzeichnis der Anlagen	56

1. EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 25.01.2022 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung für das im Grundbuch von Riemke Blatt 2116 verzeichnete Grund- und Gebäudeeigentum Gemarkung Riemke, Flur 10, Flurstück 560, Schöllmannstraße 4 ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung des Gutachtens fand am 15.03.2022 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt.

Grundriss- und Schnittzeichnungen konnten weder aus der Bauakte noch vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.

Das Objekt wurde vor Ort aufgemessen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen wurde auf Basis des Aufmaßes vorgenommen. Eine Genehmigung für die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum lag nicht vor.

Ein Grundbuchauszug vom 23.12.2021 wurde mir vom Amtsgericht Bochum zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.03.2022.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Verkehrswertermittlung (Marktwert) erstellt. Es dient nicht als Grundlage für beleihungs- und versicherungstechnische Zwecke.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten bzw. verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen.

Ebenfalls lag kein Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung vor.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt.

1.2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG / LITERATUR

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 1. Januar 2022 (BGBl. 2021, Teil 1 Nr. 44, S. 2805) mit allen nachfolgen Änderungen und Ergänzungen.

3. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) in der zurzeit geltenden Fassung.

4. Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597 ff.).

5. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3).

6. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) in Verbindung mit den NHK 2010.

7. Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4).

8. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

9. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

10. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

11. MHG ist in §§ 557 bis 561 BGB eingeflossen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002.

12. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.

13. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.

14. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020.

15. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2004.

16. Aktuelle Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

1.3 ERLÄUTERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Insbesondere können aufgrund des Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Alle dem Gutachten beigefügten Lichtbilder sind mit der Zustimmung des Eigentümers und der jeweiligen Mieter gemacht worden.

Des Weiteren liegt für die Wiedergabe von Übersichts- und Katasterplänen sowie Kartenausschnitten im Gutachten die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB enthält keine erschöpfenden Aussagen zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlagen.

Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer örtlichen Inaugenscheinnahme.

Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren bzw. den dem Unterzeichner bekannt gewordenen Zustand.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Dies gilt auch für den qualitativen Zustand (Qualitätsstichtag). Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungsstichtag abweichender Zustand maßgebend ist.

Der Zustand des Wertermittlungsobjekts bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und der speziellen Marktentwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der nach dem Baugesetzbuch erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, mit allen nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen.

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke kommen danach das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) einzeln oder in Kombination zur Anwendung.

Die Verfahrenswahl richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§§ 18 bis 23 ImmoWertV). Die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden, soweit vorhanden, jeweils zur Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.
Der so abgeleitete marktangepasste Verfahrenswert wird um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ergänzt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt (dreigeschossiges in geschlossener Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus als Stadthaus mit drei Wohneinheiten) wird dem Verfahrenswert aus dem Ertragswertverfahren primäre Bedeutung beigemessen.

1.4 ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.4.1 Vergleichswertverfahren

§§ 24 bis 26 ImmoWertV in Verbindung mit der Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014

Das Vergleichswertverfahren dient zur Ableitung eines Vergleichswerts aus dem örtlichen Grundstücksmarkt mit direktem Bezug zum Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts und zur Ableitung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle (Vergleichspreise) oder geeignete Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte vorliegen und diese mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Wertrelevante Abweichungen können, soweit sie nicht unerheblich sind, in sachgerechter Weise, unter anderem durch Verwendung geeigneter Daten (zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Index-Reihen) auf das Wertermittlungsobjekt angepasst werden.

Zur Ableitung von Vergleichswerten sind vorrangig die Kaufpreise und Daten aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse zu verwenden.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren.

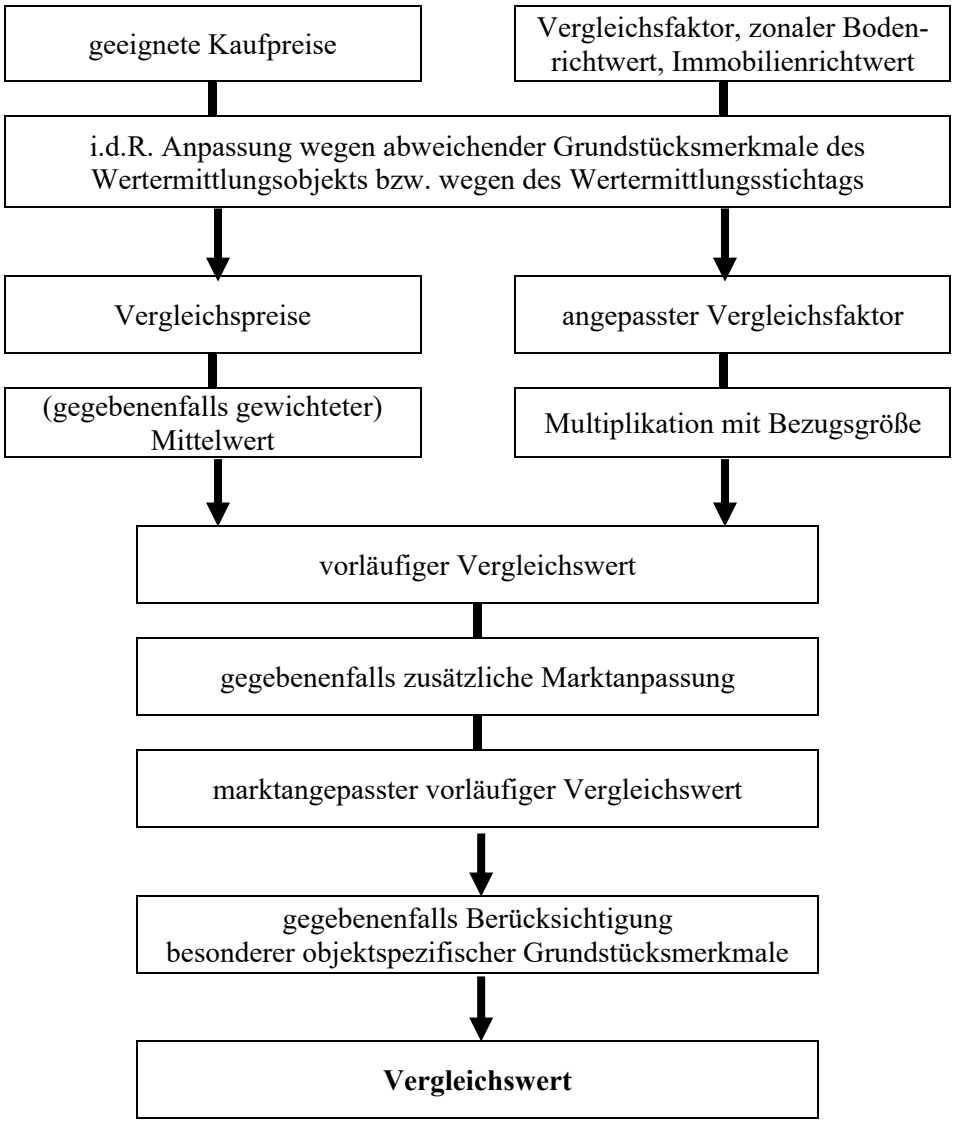
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

Stehen auch keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver oder anderer geeigneter nachvollziehbarer Verfahren rechnerisch, das heißt durch Zu- oder Abschläge auf eine Bezugsgröße, ermittelt werden.

Wegen des direkten Bezugs der Vergleichspreise zum örtlichen Grundstücksmarkt ist bei der Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) in der Regel keine Marktanpassung mehr erforderlich. Nur in begründeten Ausnahmen sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale bzw. Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In Wertermittlungsfällen, in denen Vergleichspreise, Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren in nicht ausreichender Anzahl bzw. in unzureichender Aufbereitung vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren in vereinfachter Form zur Plausibilitätsprüfung des nach dem Sach- oder Ertragswertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen werden.

Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens



1.4.2 Ertragswertverfahren

§ 27 ff. ImmoWertV in Verbindung mit der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung für Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung von Bedeutung ist. Das trifft für Mietwohngrundstücke, gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Immobilien und Wohnungseigentum zu.

Neben dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert sind beim Ertragswert die nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten angesetzte Restnutzungsdauer, die marktüblich erzielbaren Reinerträge sowie insbesondere der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für das Ergebnis von ausschlaggebender Bedeutung.

Nur wenn diese einzelnen Parameter modellkonform mit den Marktableitungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse (§§ 18 bis 23 ImmoWertV) übereinstimmend angewandt werden können, hat das Ergebnis des Ertragswertverfahrens einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt und bedarf in der Regel keiner weiteren Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Sollte eine Marktanpassung notwendig sein, ist diese besonders zu begründen.

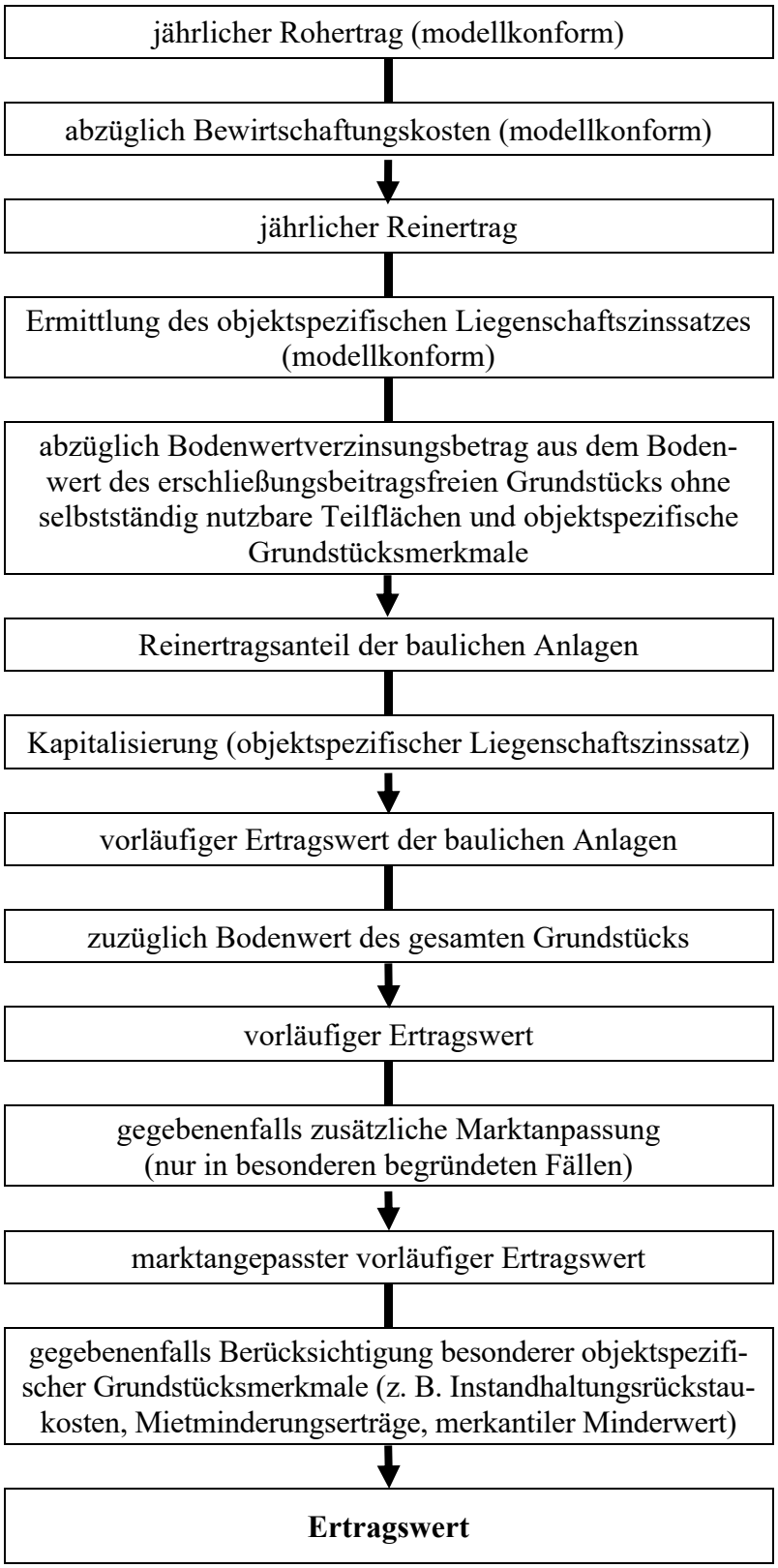
Die ImmoWertV sieht drei Verfahrensvarianten der Ertragswertermittlung vor:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
  (wie im nachfolgenden Ablaufdiagramm dargestellt)
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Bei gleichen Ausgangsdaten führen alle drei Varianten zu gleichen Ergebnissen.

Das „Regelverfahren“ ist das allgemeine Ertragswertverfahren. Soweit im Gutachten kein weiterer Hinweis erfolgt, findet dieses Anwendung.

Schematische Darstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens



1.4.3 Sachwertverfahren

§ 35 ff. ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) beschränkt sich auf Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Substanzwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

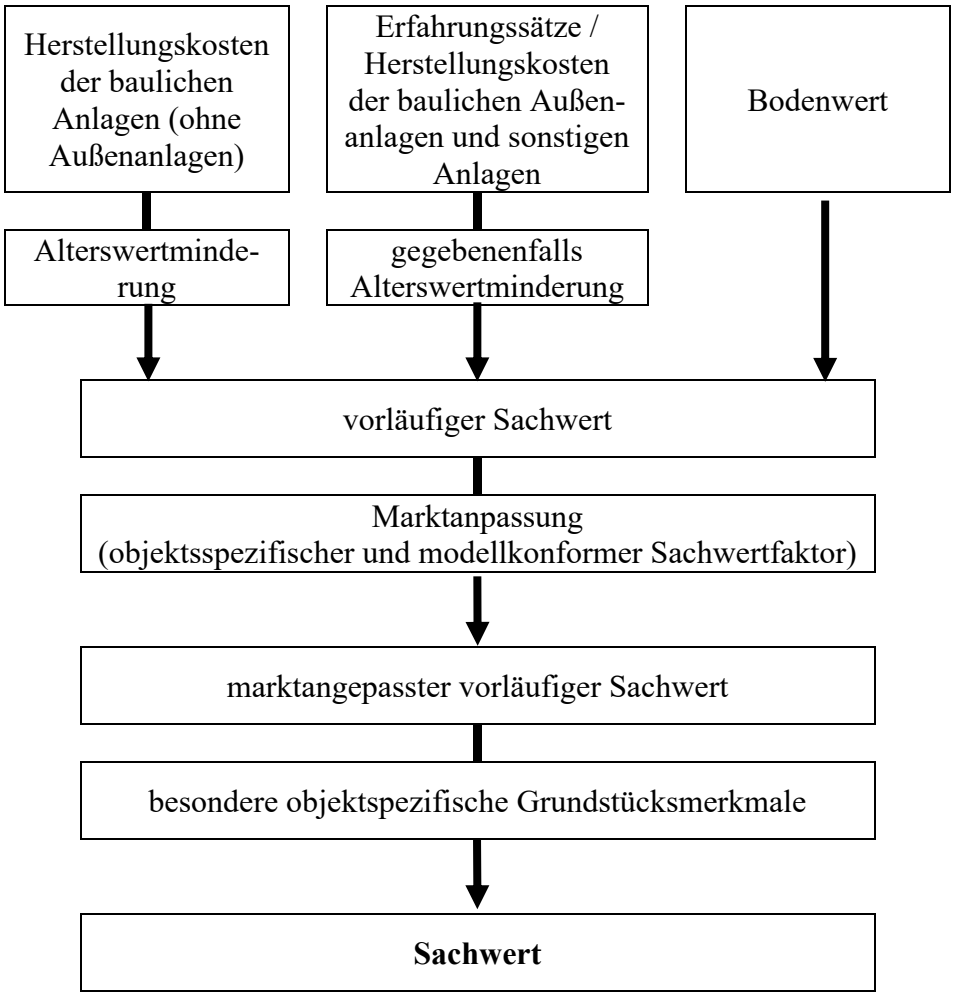
Keine Anwendung findet es für funktionslose oder abbruchreife bauliche Anlagen oder Teile von diesen.

Abgesehen von dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert verfügt der Sachwert der baulichen Anlagen über keinen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt. Wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte Anwendung ist daher das Vorhandensein geeigneter objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese werden modellkonform aus Kaufpreisen durch die zuständigen Gutachterausschüsse abgeleitet.

Seit dem Jahr 2014 wendet der Gutachterausschuss der Stadt Bochum die Sachwertfaktoren an, die auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 ermittelt werden.

Begleitend zu anderen Wertermittlungsverfahren kann das Sachwertverfahren einer Plausibilitätsprüfung dienen.

Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens



1.5 WAHL DER WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein dreigeschossiges in geschlossener Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus als Stadthaus mit drei Wohneinheiten.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt entsprechend der ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren, für die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen gilt wie folgt.

Auf dem Grundstücksmarkt werden derartige Objekte vorrangig zur Erzielung einer Rendite nachgefragt. Entscheidend für den Verkehrswert (Marktwert) sind daher die Miethöhe, der örtliche Mietmarkt sowie die zu erwartende Rendite. Letztere ist objekt- und lageabhängig und drückt sich in dem vom örtlichen Gutachterausschuss modellkonform abgeleiteten Liegenschaftszinssatz aus. Das geeignete Wertermittlungsverfahren ist deshalb das Ertragswertverfahren.

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten sowie unter Berücksichtigung der Baumängel, Bauschäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Eine Kopie des Grundbuchs des Amtsgerichts Bochum, Blatt 2116 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Riemke, Flur 10 und besteht aus dem Flurstück 560 mit einer Gesamtgröße

von 118 m².

2.2 LASTEN UND RECHTE

In Abteilung II des Grundbuchs ist bis auf die Eintragung hinsichtlich der Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung vorhanden.

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten bekannt geworden.

Das Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB fallen nicht an. Eine Anordnung über ein Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) liegt nicht vor.

2.3 ANGABEN ZU GRUNDSTÜCK, LAGE UND VERSORGUNG

2.3.1 Kommunale Daten

Die Stadt Bochum liegt als Oberzentrum in der Mitte des Ruhrgebiets, auf der Achse Essen – Dortmund. Die ehemals durch Kohle und Stahl sowie industrielle Fertigung geprägte Stadt hat sich in den letzten Jahrzehnten einem umfassenden Strukturwandel unterzogen.

Dienstleistungen, Verwaltung, Handel, Kultureinrichtungen, Universität, Fachhochschulen, Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft sowie technologische Quartiere prägen heute das Wirtschafts- und Erwerbsleben.

In seinem Grundstücksmarktbericht 2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum auf der Grundlage der Internetseiten der Stadt Bochum und dem Statistischen Jahrbuch folgende Daten veröffentlicht.

Geografische Daten

östliche Länge	:	7 Grad 13 Min. 34 Sek.
nördliche Breite	:	51 Grad 28 Min. 21 Sek.
höchster Punkt	:	196 m über NN (Kemnader Straße 302a)
niedrigster Punkt	:	43 m über NN (Straßenunterführung „Am Blumenkamp“)
max. Nord-Süd-Ausdehnung	:	13,0 km
max. Ost-West-Ausdehnung	:	17,1 km
Gebietsfläche	:	145,4 km²

Sozioökonomische Daten

Einwohnerzahl	:	370.146 (Stand 31.12.2021); Vorjahr: 370.899
davon männlich	:	182.736
davon weiblich	:	187.410
davon Deutsche	:	313.861
andere Nationalitäten	:	56.285
Bevölkerungsdichte	:	2.546 Einwohner je km²

Strukturdaten Bauen und Wohnen

Baugenehmigungen in 2020	:	1.907	davon 170 Ein-/Zweifamilienhäuser
Baufertigstellungen in 2020	:	838	davon 129 Ein-/Zweifamilienhäuser
Zwangsversteigerungen in 2021	:	96	

Flächennutzung (2021)	:	Siedlungsfläche	55,9 %
		Vegetationsfläche	28,7 %
		Verkehrsfläche	14,5 %
		Gewässerfläche	0,9 %

Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal IV/2020)	:	135.300

Arbeitslosenquote (31.12.2021)	:	8,4 % (Bochum)
		6,7 % (NRW)
		5,1 % (Bund)

Pendlerrechnung (2020)	:	Einpendler	:	86.027
		Auspendler	:	79.772
		Pendlersaldo	:	6.255

2.3.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Die Schöllmannstraße ist eine Nebenstraße und liegt im Stadtteil Riemke. Das zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionalen Autobahnanbindungen an die A 40 und an die A 43 befinden sich in geringer Entfernung.

Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar.

Die Entfernung zur Stadtmitte Bochum beträgt ca. drei Kilometer.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich in der näheren Umgebung.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Wasser, Strom und Gas. Entsorgungsmäßig ist das Objekt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus dreigeschossigen Wohnhäusern in größtenteils geschlossener Bauweise.

Das zu bewertende Flurstück 560 ist zu ca. 76 % bebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 9 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 13 m.

Grenzverlauf und Abmessungen sind aus dem beigefügten Katasterauszug im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2.4 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE

2.4.1 Bauplanungsrecht

Der regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr aus 2017 als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5-7 BauGB stellt den Bereich des zu bewertenden Grundstücks als Wohnbaufläche dar (siehe Anlage).

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 ff. BauGB besteht laut Internetportal der Stadt Bochum nicht. Eine weitere bauliche Nutzung richtet sich daher nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das heißt, ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens konnte nicht umfänglich überprüft werden, ob für die vorhandenen baulichen Anlagen in der vorgefundenen Ausführung Baugenehmigungen vorliegen. Soweit für einzelne Bauteile keine Genehmigung vorgelegt oder eingesehen werden konnte, werden diese unter Unterstellung einer materiellen Genehmigungsfähigkeit und unter entsprechender Würdigung in die Bewertung aufgenommen.

2.4.2 Altlasten, Baugrund

Nach Auskunft der Stadt Bochum, Umwelt- und Grünflächenamt, Untere Bodenschutzbehörde, ist das zu bewertende Flurstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. Somit liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Ferner weist das Umwelt- und Grünflächenamt darauf hin, dass im Bereich des zu bewertenden Flurstücks Methan(CH_4)-Zuströmungen an der Oberfläche hinreichend wahrscheinlich sind (siehe Anlage).

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden.

Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH_4-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Seit Anfang der 1990er Jahre wurde durch die Alliierten die Kartierung der abgeworfenen Kampfmittel freigegeben. Eine diesbezügliche Anfrage bei dem zuständigen Ordnungsamt wurde nicht gestellt.

2.4.3 Bergbau

Aufgrund historischen Bergbaus in der gesamten Region können bergbauliche Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, in der bis in die letzten Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts der Steinkohlenbergbau umgegangen ist.

Sichtbar gewordene bergbauliche Einflüsse (u. a. Setzungen, Schieflagen) erfahren bei der Wertermittlung eine entsprechende Berücksichtigung.

Konkret belastende bzw. einschränkende Hinweise zum Grundstück durch die für den Bergbau zuständigen Stellen (u. a. Oberbergamt) sowie gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Bergschadensverzichte, Bergschadensminderwertverzichte) erfahren bei der Wertermittlung nur auftragsgemäß eine Berücksichtigung.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden unbekannte Einflüsse aus nicht dokumentiertem Bergbau, der unter Umständen auch oberflächennah stattgefunden hat, nicht berücksichtigt.

Eine Anfrage an das zuständige Bergamt wurde gestellt, die Antwort ist als Kopie dem Gutachten in der Anlage beigefügt, wobei die Namen aufgrund des Datenschutzes entfernt wurden.

Ob bereits Entschädigungen wegen des Bergbaus geleistet wurden, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Ebenfalls ist nicht bekannt, ob Präventivmaßnahmen hinsichtlich der Bergbausicherung bei der Errichtung des Gebäudes durchgeführt worden sind.

2.4.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Tiefbauamts, Erschließungs- und Straßenbaubeiträge, der Stadt Bochum wird das zu bewertende Grundstück durch die Schöllmannstraße erschlossen. In beitragsrechtlicher Hinsicht ist festzustellen, dass Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können jederzeit anfallen.

Der beitragsrechtliche Zustand des Grundstücks kommt bei der Verkehrswertermittlung nicht zur Anwendung, da es sich um eine „öffentliche Vorlast“ handelt, die im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens vorrangig befriedigt wird.

2.5 BODENRICHTWERT

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus dreigeschossigen Wohnhäusern in größtenteils geschlossener Bauweise.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum weist in seiner zonalen Richtwertkarte die Zone Nr. 715 mit €/m² 245,- bei einer dreigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Dieser zonale Richtwert wurde zum 01.01.2022 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist die Richtwertzone wie folgt definiert:

Zone Nr.	:	715
zonaler Richtwert	:	€/m² 245,-
Nutzungsart	:	Wohnbaufläche
Anzahl der Geschosse	:	III
Tiefe	:	35 m

2.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen, objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage verwendet werden. Dabei wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten wird der Bodenwert entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Alle mir bekannt gewordenen grundstücksbezogenen Lasten, Beschränkungen und Rechte sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden dabei berücksichtigt. Insbesondere wird der konjunkturellen Entwicklung seit der Ermittlung der Bodenrichtwerte bis zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens Rechnung getragen.

Die Auskunft über die zonalen Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum entnommen.

In dem als Anlage beigefügten Katasterauszug ist das zu bewertende Grundstück gelb eingezeichnet.

Ausgehend vom ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert und den vorhandenen, für den Bodenwert zutreffenden Grundstücksmerkmalen stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2022					€/m²	245
keine konjunkturelle Anpassung vom Zeitpunkt der Richtwertfeststellung bis zum Wertermittlungsstichtag						
Zuschlag aufgrund der hohen baulichen Nutzung gegenüber dem Richtwertgrundstück						
€/m²	245	x	1,40		€/m²	343
objektspezifischer Bodenrichtwert				rund	€/m²	345

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, des vergleichbaren zonalen und objektspezifischen Bodenrichtwerts und der Beschaffenheit ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

118	m²	x	€/m²	345	€	40.710
Bodenwert				rund	**€**	**40.700**

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN

3.1 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

3.1.1 Allgemeine Baubeschreibung

Gebäudebeschreibung des Gesamtobjekts

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges in geschlossener Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus als Stadthaus mit drei Wohneinheiten, wobei für die Nutzung des Dachgeschosses zur Nutzung als Wohnraum keine Baugenehmigung vorliegt. In den Zwischengeschossen im Treppenhaus befinden sich Abstellräume.

Das in massiver Mauerwerksbauweise errichtete Wohnhaus ist dreigeschossig, vollständig unterkellert und der Baualtersklasse Anfang der 1910er Jahre zuzuordnen.

Das Wohnhaus wird straßenseitig erschlossen. Das Satteldach wird über Rinnen und Fallrohre entwässert. Das Dach ist in Holzkonstruktion errichtet und mit Betondachsteinen eingedeckt. Die äußeren Wandflächen sind verputzt und gestrichen.

Die nicht bebaute rückwärtige in Ost-Richtung angelegte Grundstücksfläche ist rund einen Meter tief, mit Dielen belegt und durch eine Umrandung begrenzt.

Aufteilung und Einheitenbeschreibung

Eine Genehmigung für eine Wohnnutzung im Dachgeschoss lag nicht vor.

Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss ist jeweils eine Wohnung angeordnet, die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

Die Wohnung im Erdgeschoss teilt sich auf in Flur, Küche, Schlaf- und Esszimmer, Bad und Wohnraum.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist angeordnet in Flur, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer, Bad und Wohnraum. Bei den Zimmern handelt es sich teilweise um gefangene Räume, die nicht über einen zentralen Flur, sondern lediglich über das davor gelegene Zimmer zugänglich sind.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss teilt sich auf in Flur, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer, Bad und Wohnraum. Über eine Treppe gelangt man in ein WC und über eine weitere Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss, für das, wie bereits erwähnt, keine Genehmigung zu Wohnzwecken vorlag. Bei den Zimmern handelt es sich teilweise um gefangene Räume, die nicht über einen zentralen Flur, sondern lediglich über das davor gelegene Zimmer zugänglich sind.

Im Kellergeschoss befinden sich, neben diversen Abstellräumen, ein Heizungskeller sowie ein Bad.

Näheres ist den in Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.1.2 Technische Baubeschreibung

Nutzungsart	:	Mehrfamilienhaus
Geschosse	:	Keller-, Erd-, 1. und 2. Ober- und Dachgeschoss
Keller	:	ganz unterkellert
Dachgeschoss	:	ganz ausgebaut Spitzboden nicht ausgebaut
Tragwerk	:	Mauerwerk
Außenwände	:	Mauerwerk
Äußere Wandflächen	:	verputzt, gestrichen
Dachform	:	Satteldach
Dacheindeckung	:	Betondachsteine
Dachentwässerung	:	Rinnen und Fallrohre
Dachkonstruktion	:	Holz
Dachuntersichten	:	teilweise verkleidet mit Gipskarton-platten, verputzt, tapeziert, gestrichen
Innenwände	:	Mauerwerk
Innere Wandflächen	:	verputzt, tapeziert, gestrichen, gefliest
Deckenkonstruktion	:	Stahlbeton über dem Kellergeschoss, Holzbalken über den Geschossen
Deckenuntersichten	:	verputzt, tapeziert, gestrichen
Bodenbeläge	:	Estrich, Fliesen, Laminat
Belichtung	:	isolierverglaste Kunststofffenster (nach gemachten Angaben im 2. Ober- und Dachgeschoss dreifachverglast), Kunst-stoffrollläden im EG

Türen	:	Holztüren, Leichtmetalltür als Hauseingangstür
Treppenhaus	:	abgeschlossen, der Zugang über die Treppe vom 2. Obergeschoss zum Dachgeschoss ist nicht abgeschlossen
Treppen	:	Holz
Technische Anlagen	:	Sanitäre Installation in den Bädern mit: Kellergeschoss: Dusche, Waschbecken, WC Erdgeschoss: Dusche, Waschbecken, WC im 1. und 2. Obergeschoss: Wanne, Waschbecken, WC im Zwischengeschoss vom 2. Obergeschoss zum Dachgeschoss zusätzlich mit WC und Waschbecken Warmwasserversorgung über Heizung Heizungsinstallation, Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, Kesselanlage im Kellergeschoss, Elektroinstallation Gasinstallation Rauchwarnmelder
Besondere Ausstattung	:	Videogegensprechanlage Einbauleuchten Satellitenanlage
Repräsentatives Baujahr	:	Ende der 1970er Jahre Ursprungsbaujahr: Anfang der 1910er Jahre

3.2 INSTANDHALTUNGSRÜCKSTAU

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung als Wertabzug nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Die überschlägige Schätzung basiert auf vereinfachten Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen und überschlägigen Baupreisbildungen.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden daher keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Soweit Holzbalkendecken vorhanden sind, wurde ihr Zustand sowie der der Balkenköpfe nicht untersucht. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z. B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen. Ebenso wenig erfolgte eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser- und Elektroversorgung usw.).

Soweit nicht an anderer Stelle dieses Gutachtens besondere Feststellungen getroffen sind, werden die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, kein Befall von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit der baulichen und technischen Anlagen unterstellt.

Der Instandhaltungsrückstau wird in dem Maße berücksichtigt, wie er für die eingeschätzte Restnutzungsdauer wertrelevant ist.

Dabei muss auf die augenscheinliche Untersuchung ohne zerstörende Probenahme hingewiesen werden.

Der Instandhaltungsrückstau beruht auf unterlassener oder mangelhafter Instandhaltung an den einzelnen Gebäudeteilen.

Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

Im Einzelnen wurde folgender Instandhaltungsrückstau an den Gewerken erkannt:

- Die Stufen zur Hauseingangstür weisen Abplatzungen auf und die Fassade ist im Bereich der Stufen aufzuarbeiten.
- Das Dachgeschoss ist ausschließlich über vier kleine Gauben belichtet, eine Genehmigung zu Wohnzwecken hat nicht vorgelegen.
- Die Treppenanlage im Treppenhaus weist unterschiedliche Höhen auf.
- Der Spitzboden ist nur in Teilen gedämmt.

Summe	€ 26.000

Der Wert des Instandhaltungsrückstaus wird unter Einbeziehung der Restnutzungsdauer und des Grundstücksmarkts ohne Obligo auf rund

€ 26.000,-

festgestellt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.3 RESTNUTZUNGSDAUER

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

> „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann."

Die Restnutzungsdauer ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.
Die Gesamtnutzungsdauer ist objektsspezifisch und modellkonform zu den herangezogenen, sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten, anzunehmen.

Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Im vorliegenden Fall ist ein dreigeschossiges in geschlossener Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus als Stadthaus mit drei Wohneinheiten zu beurteilen, das im Laufe der letzten Jahre einige Modernisierungen erfahren hat. Länger zurück liegende Modernisierungen wirken sich in der Regel weniger stark auf die Restnutzungsdauer aus. Liegen sie länger als 25 Jahre zurück, ist in der Regel kein Einfluss mehr festzustellen.

Das Gebäude repräsentiert ein Baujahr Ende der 1970er Jahre. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus und einzelner Modernisierungen, wird dem Gebäude den o. g. Grundsätzen entsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt

4. WERT DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

4.1 ERTRAGSWERT

4.1.1 Wohn- und Nutzfläche

Grundriss- und Schnittzeichnungen konnten weder aus der Bauakte noch vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.

Das Objekt wurde vor Ort aufgemessen. Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde auf Basis des Aufmaßes vorgenommen. Eine Genehmigung für die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum lag, wie bereits erwähnt, nicht vor.

Das gesamte Objekt hat eine Wohn- und Nutzfläche von rund 186 m² und 48 m² im Dachgeschoss, die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss	rund	58 m²
1. Obergeschoss	rund	62 m²
2. Obergeschoss	rund	63 m²
Dachgeschoss	rund	48 m²
Gesamt	rund	231 m²

4.1.2 Liegenschaftszinssatz

Nach der Systematik des Ertragswertverfahrens entspricht der Ertragswert der baulichen Anlagen dem Barwert der über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Reinerträge, ohne Ertragsanteil des Grund und Bodens, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Von entscheidender Bedeutung ist in diesem Rechenverfahren neben der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Wahl des Zinssatzes für die Bestimmung des Barwertfaktors. Dieser Zinssatz wird im § 33 der ImmoWertV als objektspezifischer Liegenschaftszinssatz bezeichnet.

Der Liegenschaftszins setzt voraus, dass von einer Immobilie, vergleichbar mit einem Kapital, eine Verzinsung/Rendite erwartet wird, diese aber offenbar anderen Kriterien und Regularien als denen des Kapitalmarktes unterliegt.

Der Liegenschaftszinssatz bildet sich jeweils auf dem Grundstücksmarkt durch das Verhalten der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung. Ausgehend vom Kapitalmarktzins finden in die Kaufpreis- und Renditeüberlegungen der Marktteilnehmer eine Vielzahl von, zum Teil subjektiven und unter Umständen auch irrationalen, Einschätzungen Eingang.

Diese führen letztlich in der Summe zum Liegenschaftszinssatz und somit entscheidend zum Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie.

Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung durch retrograde Ertragswertermittlungen für unterschiedliche Objektarten modellbezogen abgeleitet.

Ihre Anwendung im Gutachten muss daher modellkonform erfolgen. Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum Modell des gewählten Liegenschaftszinssatzes sind als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Beispielhaft sind hier einige Kriterien genannt, die in der Einschätzung der Marktteilnehmer zinserhöhend bzw. zinssenkend auf den Liegenschaftszinssatz einwirken.

(+) Für einen hohen Liegenschaftszinssatz, das heißt <u>niedrigen</u> Barwertfaktor, sprechen:

- risikobehaftete Nutzung / Vermietung
- schlechter Unterhaltungszustand
- unterdurchschnittliche / einfache bauliche Ausführung und Ausstattung
- einfache Lage
- großes Objekt mit vielen Nutzern / Risiken
- geringe Inflationsrate / Vertrauen in die Währung
- gute Renditen außerhalb der Immobilienwirtschaft

(-) Für einen niedrigen Liegenschaftszinssatz, das heißt <u>hohen</u> Barwertfaktor, sprechen:

- risikoarme Nutzung / Vermietung
- überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand
- überdurchschnittliche bauliche Ausführung und Ausstattung
- gute Lage
- überschaubares Objekt
- Inflationsangst / Flucht in die Sachwerte

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht von 2022 veröffentlicht.

Für Mehrfamilienwohnhäuser mit drei bis vier Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 27 Jahren ± 7 Jahre sowie einer durchschnittlichen Wohn- und Nutzfläche von 261 m² ± 68 m² werden Liegenschaftszinssätze von 2,3 % mit einer Standardabweichung von ± 1,4 angegeben.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze basieren auf der Grundlage von mehrjährigen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und sind zudem durch Erfahrungswerte des Gutachterausschusses aufgrund zahlreich erstellter Gutachten ergänzt. Diese marktorientierten Zinssätze gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Entsprechend der örtlichen Lage des Bewertungsobjekts, dem den Wohnwert prägenden Ausbaustandard, dem Vermietungsstand sowie der örtlichen Mietsituation (Angebot und Nachfrage) am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag lege ich den Liegenschaftszinssatz mit 2,0 % zugrunde.

4.1.3 Ertragswertermittlung

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert wird losgelöst davon nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Im Rechenmodell zur Ermittlung des Ertragsanteils der baulichen Anlagen ist er als erschließungsbeitragsfreier Bodenwert ohne den Wert selbstständig nutzbarer Teilflächen und ohne Abzug für grundstücksspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks.

Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) nach § 34 ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen und modellkonform.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Für die Wohnungen wurden nach mir gemachten Angaben folgende Nettokaltmieten vereinbart:

Erdgeschoss	€ 500
1. Obergeschoss	€ 500
2. Obergeschoss	eigengenutzt
Dachgeschoss	eigengenutzt

Als marktüblich und vorausschauend erzielbar werden unter Berücksichtigung des Mietspiegels, des BGB und des Wohnungsmarkts folgende Mieten pro Monat in Ansatz gebracht:

Wohnung Erdgeschoss							
	58	m²	x	7,00	€/m²	€	406
Wohnung 1. Obergeschoss							
	62	m²	x	7,00	€/m²	€	434
Wohnung 2. Obergeschoss + Dachgeschoss (Abstellkammer) als Einheit							
	63	m²	x	6,20	€/m²	€ 391	
	48	m²	x	3,50	€/m²	€ 168	
						€	559
						€	1.399

Mithin ergibt sich folgender marktüblicher Jahresrohertrag:

€/Monat	1.399	x	12	Monate	€	16.788

./.	*Bewirtschaftungskosten*						
Instandhaltungskosten							
Wohnungen			12,20	€/m²			
	231	m²	x	12,20	€/m²	€	2.818
Verwaltungskosten							
Wohnungen			312	€/Stück			
	3	Stück	x	312	€/Stück	€	936
Mietausfallrisiko							
	2,0	%	von	€	16.788	€	336
				Bewirtschaftungskosten gesamt		€	-4.090
Jahresreinertrag						€	12.698
./.	*Bodenwertverzinsungsbetrag*						
	2,0	%	von	€	40.700	€	-814
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen						€	11.884

Bei einer Restnutzungsdauer von rund 37 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor

von 25,97

Mithin ergibt sich:

€	11.884	x	25,97	€	308.630

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
./. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo	€	-26.000
Zuschlag für höherwertig ausgebautes Kellergeschoss	€	5.000
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	287.630
Bodenwert	€	40.700
	€	328.330
Ertragswert rund	**€**	**328.000**

5. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

5.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Ertragswert	€	328.000

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert (Marktwert)“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte (Marktwerte) werden über den Markt aus der Angebots- und Nachfragesituation und dem Verhalten der Marktteilnehmer am Wertermittlungsstichtag gebildet.

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte, dreigeschossiges in geschlossener Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus als Stadthaus mit drei Wohneinheiten, von primärer Bedeutung ist, der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhanden Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte, wird der Verkehrswert (Marktwert) ohne Berücksichtigung der gegebenenfalls noch zu leistenden Straßenbaubeiträge zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.03.2022 auf

€ 328.000,-

festgestellt.

In Worten: **Euro – dreihundertachtundzwanzigtausend –**

Das entspricht einem Wert pro m² Wohn- und Nutzfläche von

rund **€ 1.420,-**

Bochum, den 6. September 2022

Der Sachverständige

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens – auch in Auszügen – ausdrücklich untersagt.

6. FOTOS UND ANLAGEN

6.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Fotos	1	Seite
Grundrisszeichnungen	4	Seiten
Katasterauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Luftbild	1	Seite
Bodenrichtwertkarte	1	Seite
Flächennutzungsplan	1	Seite
Methankarte (nur Bochum)	1	Seite
Bergbauauskunft	4	Seiten

Abb. 1 Straße am zu bewertenden Objekt

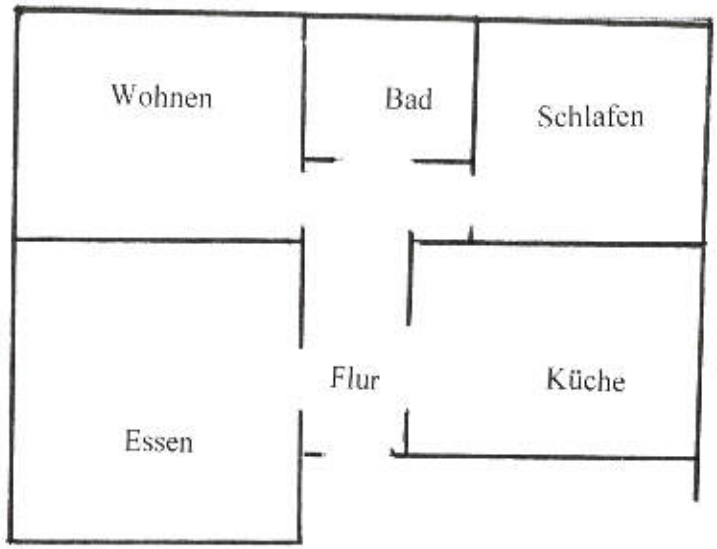
Abb. 2 straßenseitige Ansicht

Abb. 3 Hauseingang

Abb. 4 aufzuarbeitender Eingangsbereich

Abb. 5 rückwärtige Gebäudeansicht

Abb. 6 rückwärtige Gebäudeansicht

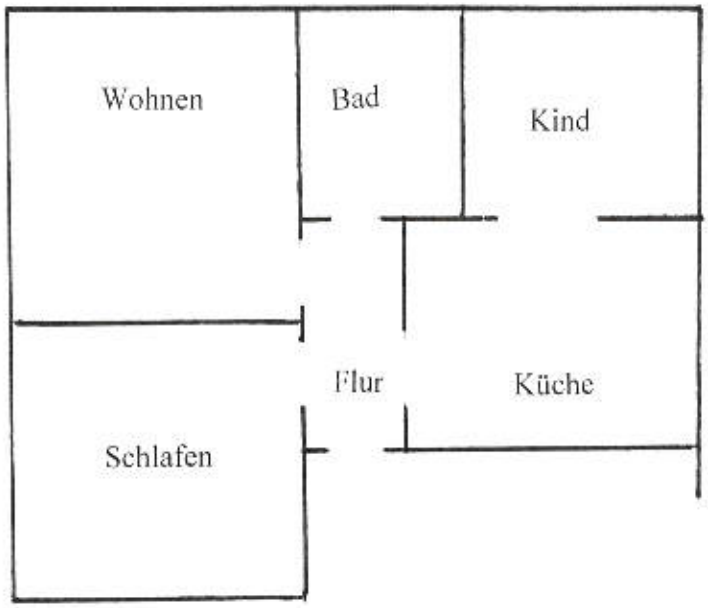


Schöllmannstraße 4
44807 Bochum

Erdgeschoss

(ohne Maßstab)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
FRAHM
Schlehenkamp 6, 44894 Bochum

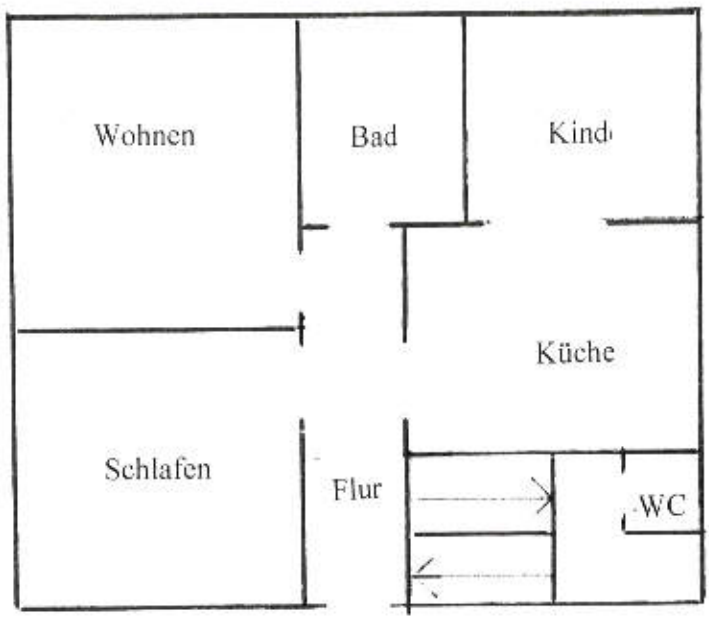


Schöllmannstraße 4
44807 Bochum

1. Obergeschoss

(ohne Maßstab)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
FRAHM
Schlehenkamp 6, 44894 Bochum

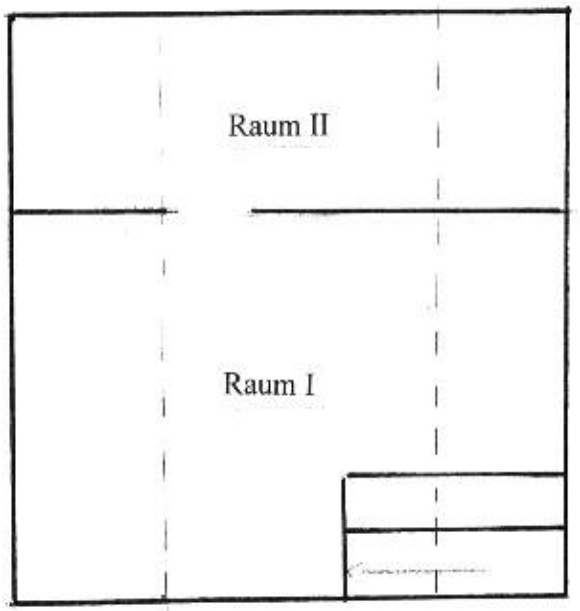


Schöllmannstraße 4
44807 Bochum

2. Obergeschoss

(ohne Maßstab)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
FRAHM
Schlehenkamp 6, 44894 Bochum



Schöllmannstraße 4
44807 Bochum

Dachgeschoss

(ohne Maßstab)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
FRAHM
Schlehenkamp 6, 44894 Bochum

Stadt Bochum
Katasteramt

Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 560
Flur: 10
Gemarkung: Riemke
Schöllmannstr. 4, Bochum

Erstellt: 09.02.2022
Zeichen: 22-El-0332

Maßstab 1 : 1000

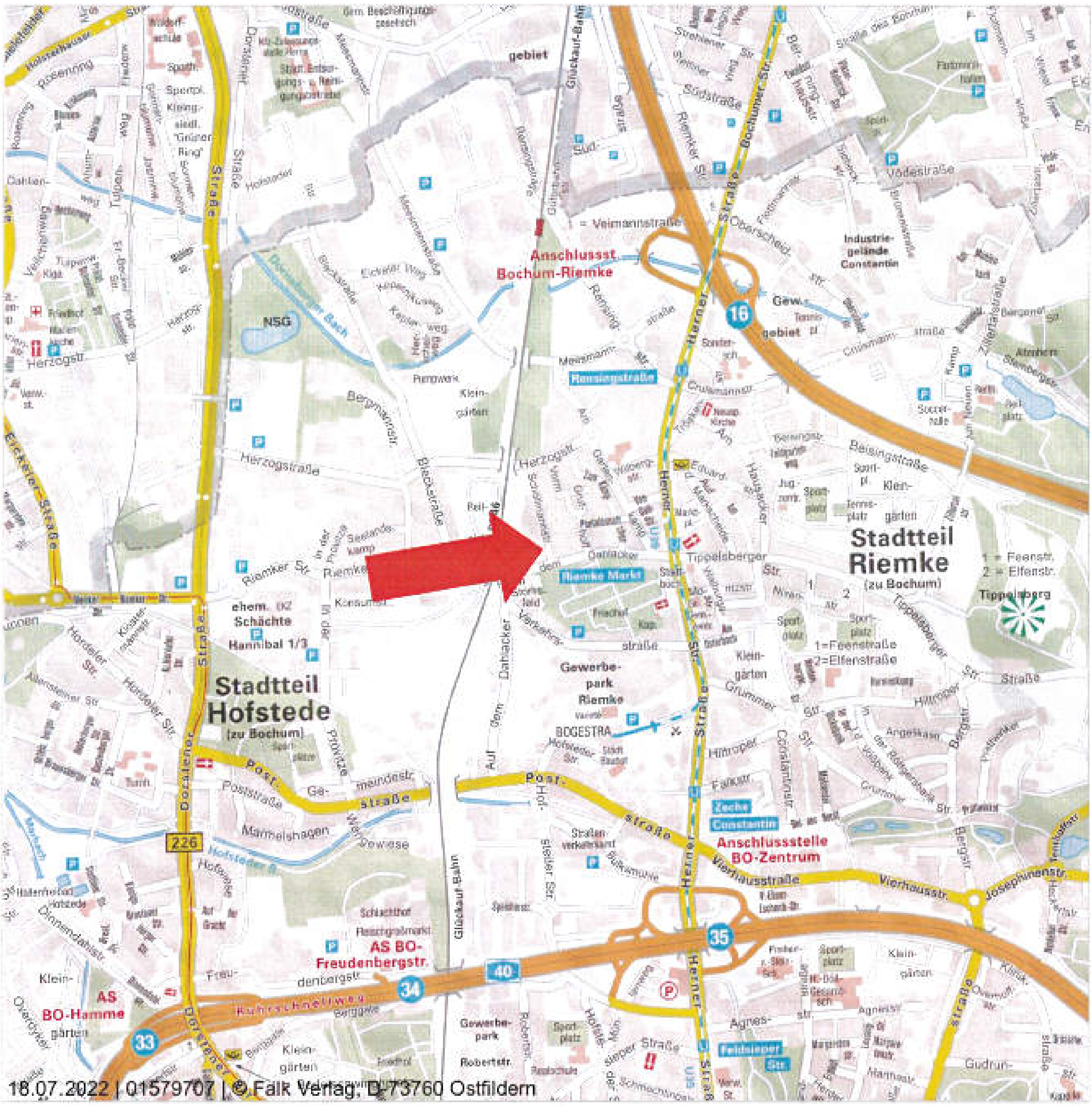
10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt

Regionalkarte MairDumont

44807 Bochum, Schöllmannstr. 4

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 | 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

44807 Bochum, Schöllmannstr. 4

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01579707 vom 18.07.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19, 44787 Bochum
Tel.: 0234/910-1917

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bochum.

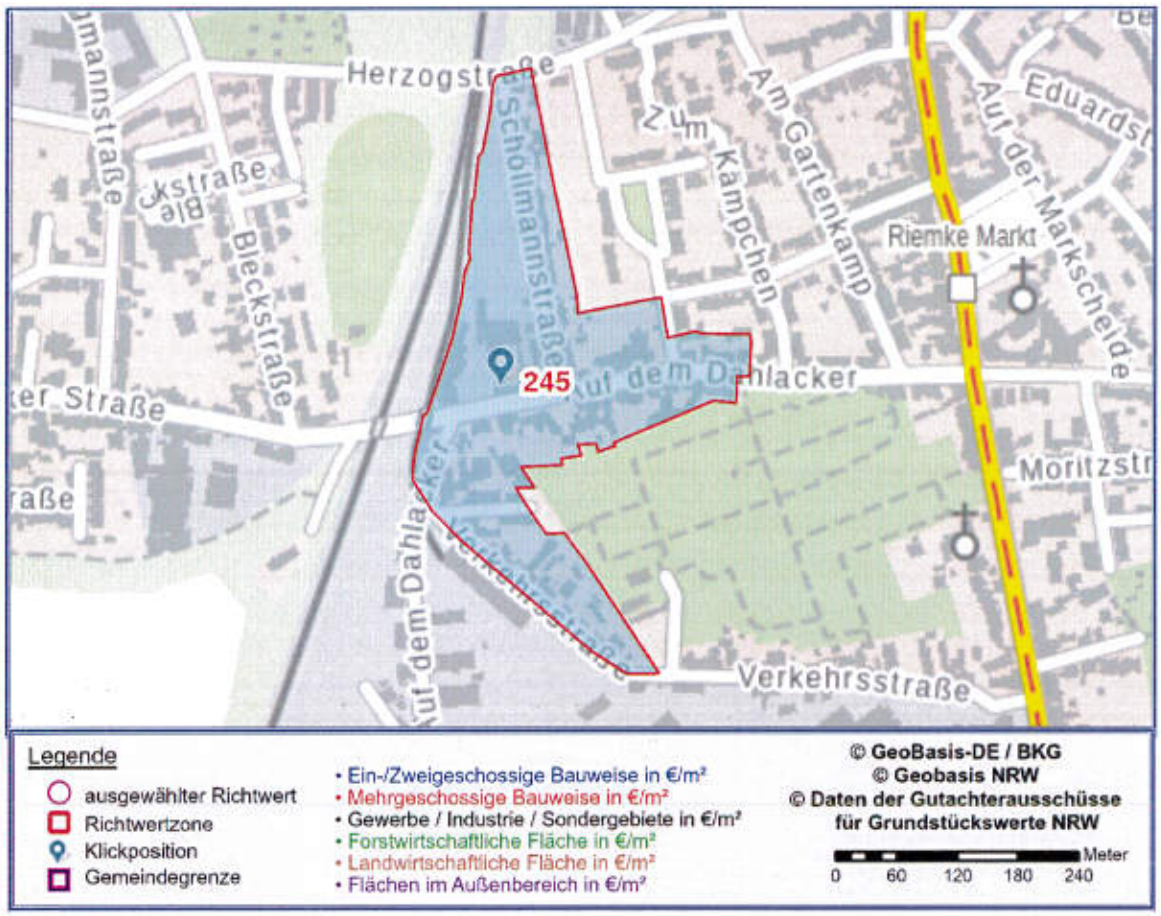
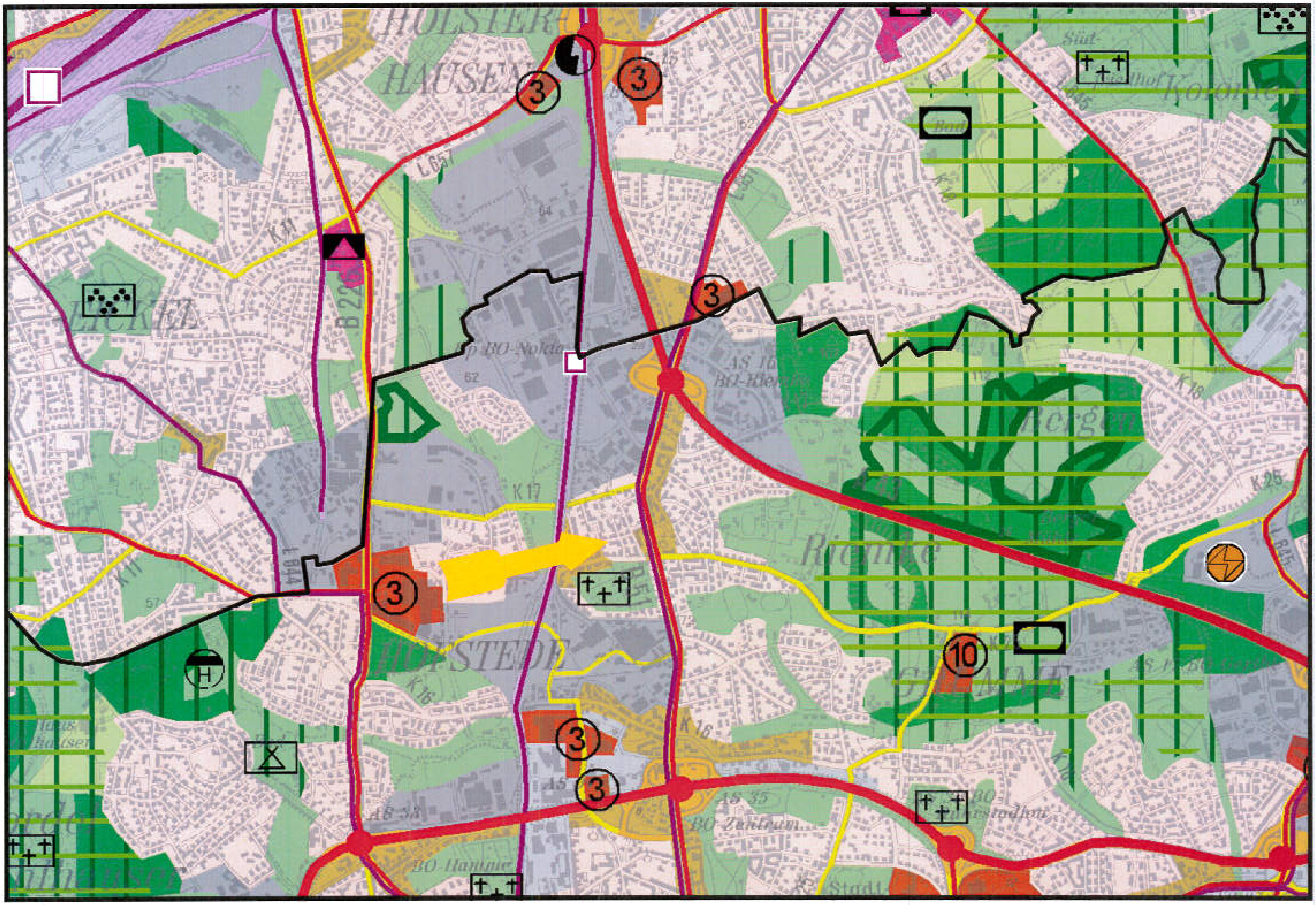


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

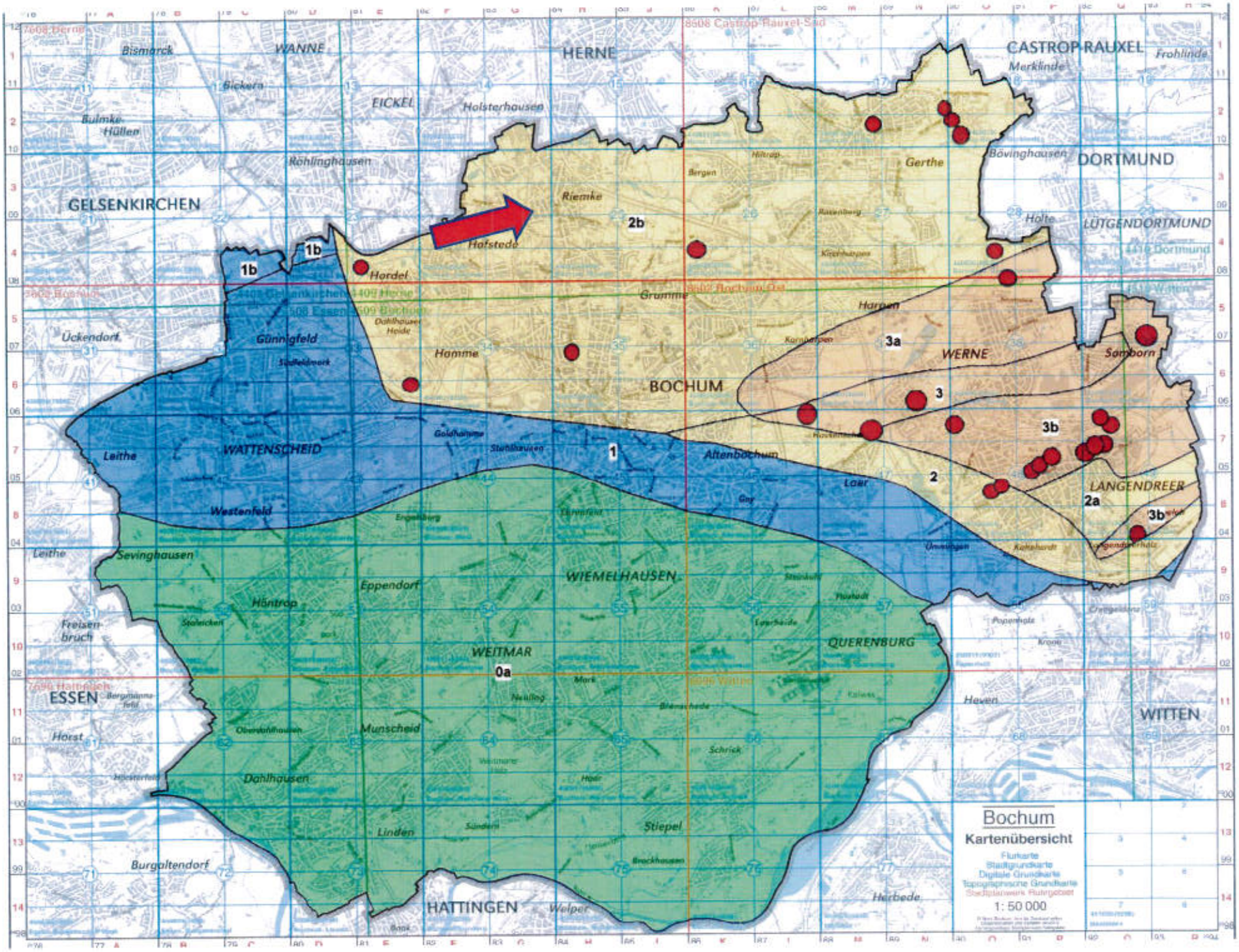
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	715
Bodenrichtwert	**245 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Bemerkung	Die oben verlinkten örtlichen Fachinformationen (Zu- und Abschläge) sind zu berücksichtigen!

Tabelle 1: Richtwertdetails



HOLSTER-
HAUSEN
HOFSTEDE
Riemke
Bergen
L 657
K 11
K 17
K 16
K 18
K 25
A 43
AS 33
AS 35
BO-Zentrum
BO-Hamme
3
10



Bochum
Kartenübersicht
Flurkarte
Stadtgrundkarte
Digitale Grundkarte
Topographische Grundkarte
Stadtplanwerk Ruhrgebiet
1: 50 000
HERNE
CASTROP-RAUXEL
DORTMUND
GELSENKIRCHEN
BOCHUM
WERNE
LÜTGENDORTMUND
LANGENDREER
WATTENSCHEID
WIEMELHAUSEN
WEITMAR
QUERENBURG
ESSEN
WITTEN
HATTINGEN
Bismarck
WANNE
Bickern
EICKEL
Holsterhausen
Bulmke-Hüllen
Röhlinghausen
Riemke
Hofstede
Hordel
Grumme
Hamme
Günnigfeld
Ückendorf
Leithe
Westenfeld
Sevinghausen
Eppendorf
Höntrop
Freisenbruch
Munscheid
Dahlhausen
Linden
Stiepel
Burgaltendorf
Welper
Herbede
Heven
Gerthe
Bövinghausen
Holte
Harpen
Somborn
Altenbochum
Laer
Merklinde
Frohlinde
1
1b
2
2a
2b
3
3a
3b
0a

Bezirksregierung
Arnsberg

Sachverständigenbüro Frahm
Schlehenkamp 6
44894 Bochum

- per elektronischer Post -

Auskunft erteilt:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Zwangsversteigerungsverfahren: Schöllmannstraße 4 in Bochum
Gemarkung: Riemke, Flur: 10, Flurstück 560

Dienstgebäude:

Ihr Schreiben vom 15.03.2022
Az. des Gerichts: 48b K 094/21

Hauptsitz / Lieferadresse:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Servicezeiten
Mo-Do 08:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „ver. Hannibal 1".

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die .

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite

gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelvanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Die Stadtgebiete Bochum und Dortmund wurden auf Methanaustritte an der Tagesoberfläche hin untersucht. Hier ist nicht bekannt, ob und inwieweit auch das angegebene Grundstück von derartigen Ausgasungen betroffen ist. Nach den Untersuchungen sind Gasaustritte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in diesem Bereich jedoch sehr wahrscheinlich. Bei Bauvorhaben sollte ein Sachverständiger prüfen, ob bzw. welche technischen Schutzvorkehrungen (z.B. passive Gasdrainage) bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen sind.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Arminius Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung

Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite:

Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag: