



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

05.11.2024

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 500/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in Bochum, Am Alten General 20, 20 a,
Gemarkung Dahlhausen, Flur 10, Flurstück 634,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum und Garage,
lfd. Nr. 2 des Aufteilungsplanes



Geschäftsnummer:	48 K 20/24
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung als Einfamilienhaus und Garage
Verkehrswert, lastenfrei:	211.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	12
5. Gebäudebeschreibung	14
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	14
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Vergleichswertermittlung	20
6.4. Ertragswertermittlung	22
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7. Verkehrswert, lastenfrei.....	26
8. Zubehör.....	28
9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	29
10. Anlagen	31
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	31
Anlage 2 – Massenberechnung	32
Anlage 3 – Bauzeichnungen	33
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	37
Anlage 5 – Fotodokumentation	38

1. Aufgabenstellung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bochum ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums in Bochum-Dahlhausen mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Dahlhausen Blatt 2288

500/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Dahlhausen, Flur 10, Flurstück 634, Gebäude und Freifläche, Am Alten General 20, 20 a

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung mit Kellerraum und Garage

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 09.09.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung als Einfamilienhaus und Garage

Gemäß Grundbuch:

500/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Dahlhausen, Flur 10, Flurstück 634, Gebäude- und Freifläche,

Am Alten General 20, 20 a

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum und Garage, lfd. Nr. 2 des Aufteilungsplanes

Grundstücksfläche: 451 m² Bodenwert anteilig: rd. 93.000,00 €
 Stellplatz/Garage: vorhanden

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete marktüblich
Wohnen	94 m ²	621,34 €
Garage		75,00 €

Baujahr: ca. 1983 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 1,75 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 465,00 €
 Instandhaltung: rd. 1.400,00 €
 Mietausfallwagnis: rd. 165,00 €

Jahresrohertrag: rd. 8.350,00 € Jahresreinertrag: rd. 6.320,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: rd. 240.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: rd. 228.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Fehlende Instandhaltungsrücklage	-5.000,00 €
Fehlende Baugenehmigung Wintergarten	-5.000,00 €
Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum	-3.500,00 €
Instandsetzungsbedarf Wohnungseigentum	-9.500,00 €

Verkehrswert, lastenfrei: 211.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 09.09.2024

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Wohnungsbesetzungsrecht 0,00 €

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Entsorgungsleitungsrecht -250,00 €

Zubehör: Einbauküche Kellergeschoss 500,00 €
 Einbauküche Erdgeschoss 750,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 27.06.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.07.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 27.06.2024

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 27.06.2024

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Dahlhausen Blatt 2288
vom 10.05.2024

Teilungserklärung vom 29.05.1981

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 11.07.2024

Ortsbesichtigung: 09.09.2024

Hinweis: Der Spitzboden über dem Dachgeschoss war zum Ortstermin nicht
zugänglich. Die rückseitige Grundstücksfläche konnte wegen Wild-
wuchs nicht vollständig begangen werden.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Dahlhausen.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Bochum
ca. 374.000 Einwohner

Lage: Stadtteil Dahlhausen, südwestlich der Innenstadt.

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 10 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 8 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Der Bahnhof Bochum-Dahlhausen ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Wohn- und Geschäftslage: Die Straße Am Alten General ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die umliegende Bebauung besteht aus 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden.

Kindergarten, Schule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Dahlhausen
Flur 10
Flurstück 634

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig

Grundstücksfläche: 451 m²

Topografie: Hanglage, zur rückseitigen, südöstlichen Grundstücksgrenze abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Am Alten General als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Befestigte Fahrbahnfläche, geringe Fahrbahnbreite zwischen ca. 3,65 m und ca. 3,75 m
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht an.</p> <p>Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz können jederzeit anfallen.</p>
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Am Alten General 20, 20 a nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.</p> <p>In der Luftbildauswertung der Stadt Bochum sind jedoch im südlichen Bereich des Grundstücks ehemalige Gleisanlagen aus dem Jahr 1871 verzeichnet. Kenntnisse über die auf dem Grundstück lagernden Böden liegen der unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht vor. Mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über zwei Bergwerksfeldern. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte und für das Grundstück relevante Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Gemäß den dort vorhandenen historischen Übersichtskarten sind nördlich und südlich des Grundstücks Stollen sowie Grabungen dargestellt. Nach den textlichen Aufzeichnungen wurde in diesem Bereich bereits im 18. Jahrhundert umfangreich Steinkohle abgebaut. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse</p>

und den Hinweisen kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Grundstück in geringer Tiefe Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau, der auf Grubenbildern nicht verzeichnet ist, stattgefunden hat. Ob derartiger Bergbau tatsächlich geführt wurde und ob er heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken kann, ließe sich allerdings erst nach Durchführung geeigneter Erkundungsmaßnahmen, evtl. Bohrungen, beantworten.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum

Wohnungsgrundbuch von Dahlhausen Blatt 2288

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abt. II

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wohnungsbesetzungsrecht – bis mindestens 30. Oktober 2001 für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Entsorgungsleitungsrecht – zu Gunsten der Stadt Bochum

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Am Alten General 20, 20 a ausweislich der dort vorliegenden Unterlagen nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Grundstück Am Alten General 20, 20 a liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung lag die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum in digitaler Form vor. Demnach wurde 1981 eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus und einer überhöhen, unterkellerten Pkw-Garage sowie die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungseigentum erteilt.

1982 erfolgte die Änderung zur Baugenehmigung, Abstellraum unterhalb der PKW-Garage im Bauwich.

1992 wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Schornsteinanlage am Westgiebel für 2 Einzelfeuerstätten erteilt.

Für den im Kellergeschoss rückseitig angebauten Wintergarten liegt eine Baugenehmigung nicht vor.

Teilungserklärung:

Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Gemäß Teilungserklärung vom 29.05.1981 sind zwei Miteigentumsanteile, mit denen jeweils das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnungen verbunden ist, vorhanden.

Gegenstand des Sondereigentums sind gemäß Teilungserklärung die zur Wohnung gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach der Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Es gehören zum Sondereigentum:

der Belag auf dem Fußboden, Decken, Putz, Wandputz und Verkleidung der Wand;

die nicht tragenden Zwischenwände, Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;

Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Die Erneuerung der Wohnungsfenster und Etagenabschlusstüren obliegt jeweils dem Wohnungseigentümer.

Die Behebung der Glasschäden an Fenster und Türen, die sich im Bereich dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt ohne Rücksicht auf Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu zahlen.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Kosten für die erforderlichen abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Gartenpflege, der Entwässerung, der Außenbeleuchtung sowie allen zukünftigen eingeführten ähnlichen Belastungen und sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstückes unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind, den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit sie den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

Der auf den Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den o. g. Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt.

In der Wohnungseigentümerversammlung entfällt auf jede Eigentumswohnung 1 Stimme.

Eine Regelung zu Sondernutzungsrechten der unbebauten Grundstücksfläche ist in der Teilungserklärung nicht vorhanden, das Recht der alleinigen Nutzung einer Teilfläche des Gartens besteht demnach nicht.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um eine Doppelhaushälfte auf einem mit einem Doppelhaus und jeweils an den Giebelseiten angebauten Garagen bebauten Grundstück.

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes handelt es sich um ein Kesting Massivhaus. Die nachfolgenden Angaben zur Baukonstruktion sind der dazu in der Bauakte vorhandenen Baubeschreibung entnommen.

Art des Gebäudes: 2-geschossiges Einfamilienhaus
Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss
Satteldach
Unterkellert

Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: 1 Wohnung
1 Garage mit 1 Stellplatz

Baujahr: Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes erfolgte die abschließende Fertigstellung 1983

Rohbau:

Außenwände: Stahlbetonelemente, Fassadenfläche mit Handstrichziegelstruktur, Giebelseite im Dachgeschoss mit Schieferbekleidung

Innenwände: Im Erd- und Kellergeschoss als Stahlbetonwände, im Dachgeschoss teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Kellergeschoss:

Böden: Alle Räume mit Fliesenbelag

Wände: Teilweise Paneelbekleidung, teilweise Fliesenbelag, teilweise unverputzt

Decken: Heizungsraum mit Gipsfaserplatten, ansonsten überwiegend Paneelbekleidung

Fenster: Zur Gartenseite als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, bodentief

Erdgeschoss:

Böden: Alle Räume mit Fliesenbelag

Wände: Gäste-WC umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden
Treppenraum teilweise mit Paneelbekleidung, übrige Wandflächen überwiegend mit Strukturputz

Decken: Paneelbekleidung, im Wohn-/Esszimmer mit Einbauleuchten

Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Wohnraum teilweise als Festverglasung, Küche und Wohnraum mit Rollläden, elektrisch betrieben, Gäste-WC mit außenliegendem Einbruchschutz

Türen: Hauseingangstür als Holzwerkstofftür, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, Lichtausschnitte
Innentüren als Holzwerkstoff-Kassettentüren, Holzzargen

Dachgeschoss:

Böden: Bad mit Fliesenbelag, übrige Räume mit Textilbelag

Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Flur teilweise mit Korkplatten, überwiegend mit Strukturputz, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert

Decken:	Schlafrum Eltern verputzt und tapeziert, ansonsten überwiegend Paneelbekleidung, im Schlafrum zur StraÙenseite teilweise zerstört
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Treppen:	Harfentreppen, zum Kellergeschoss mit Trittstufen aus Holzwerkstoff, zum Dachgeschoss aus Betonwerkstein
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im Heizungsraum Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Wohnraum bodentiefes Fensterelement mit Fensterrahmenheizung, nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Fensterrahmen als Stahlhohlprofil mit innenliegendem Heizungsvor- bzw. -rücklauf
Elektro:	Einfache Ausstattung gemäß Baujahr
Sanitär::	Im Heizungsraum Kellergeschoss Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken Gäste-WC Erdgeschoss mit Stand-WC und Spülkasten, Handwaschbecken, ohne Warmwasserversorgung Bad Dachgeschoss mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken Gasbefuerter Warmwasser-Standspeicher
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Schornsteinanlage an der westlichen Giebelwand Kaminanschluss im Wintergarten Kellergeschoss
Nebengebäude:	Garage als Anbau an der Giebelwand, unterkellert Flachdach Schwingtor aus Stahlblech Unterstand als rückseitiger Anbau an die Garage Überdachung aus Lichtstegplatten Unterstand auf der rückseitigen Grundstücksfläche 3-seitig umschlossen Pultdach mit Eindeckung aus Dachsteinen
Außenanlagen:	Garagenzufahrt und Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt Vorgarten mit Wildwuchs Rückseitige Grundstücksfläche mit Wildwuchs, Zugang teilweise nicht möglich

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

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

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

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zum Ortstermin einsehbar, in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Am Gemeinschaftseigentum wurden die folgenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt:

Brüstungsgeländer der Balkone mit Verwitterungsschäden

Die zu bewertende Wohnung ist nach Auskunft zur Ortsbesichtigung seit längerer Zeit unbewohnt und insgesamt in einem leicht vernachlässigten Zustand.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden und Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

Kellergeschoss mit Feuchteschäden, teilweise mit Schimmelpilzbildung, im Sockelbereich einiger Wandflächen, es war messbare Feuchtigkeit vorhanden;

Sichtbarer Holzbalken der Wintergartenkonstruktion im Bereich des Auflagers Dach mit Verfärbungen;

Bodenbelag Balkon aus Holz mit Verwitterungsschäden;

Deckenbekleidung des straßenseitigen Schlafrums im Dachgeschoss teilweise zerstört; Holzrahmenfenster außenseitig teilweise mit Verwitterungsschäden.

Die Ausstattung der zu bewertenden Eigentumswohnung entspricht weitestgehend dem Zustand des Baujahres, hier insbesondere Fenster, Elektroinstallationen, Ausstattung Gäste-WC Erdgeschoss und Bad Dachgeschoss.

Der Gasheizkessel mit Standort im Kellergeschoss wurde bereits erneuert, das Baujahr ist nicht bekannt.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte in der Eigentumsform als Eigentumswohnung, die in der Regel am Markt mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt wird, deshalb kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Für die Wertermittlung können Quadratmeterpreise geeigneter Vergleichsobjekte oder vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte herangezogen werden.

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

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert

Das Grundstück Am Alten General 20, 20 a liegt in einer Zone, für die zum Stichtag ein Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von **410,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschosszahl	–	I-II
Grundstückstiefe	–	35 m

erschließungsbeitragsfrei.

Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück Am Alten General 20, 20 a stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des typischen Richtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird deshalb wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	451 m ²	
Bodenrichtwert	410,00 €/m ²	
Bodenwert	184.910,00 €	rd. <u>185.000,00 €</u>

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

Bodenwert	185.000,00 €	
Miteigentumsanteil	500 / 1.000	
Bodenwert anteilig	92.500,00 €	rd. <u>93.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen nicht ausgewiesen ist, es wird deshalb der Wert einer vergleichbaren Zone mit Lage westlich des Bewertungsobjekts und ebenfalls einer Mischnutzung in der Umgebung herangezogen, der zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen ist mit 1.930,00 €/m² Wohnfläche.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

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

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr – Gebäudealter

Das Gebäude wurde ca. 1982 errichtet, auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,13 angenommen.

Anzahl der Wohneinheiten

Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören 2 Wohnungen, Umrechnungsfaktor 1,00.

Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung hat Räume im Erd- und Dachgeschoss als 1. Obergeschoss, Umrechnungsfaktor 1,00.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt hat eine Wohnfläche von 61 m² – 80 m². Die zu bewertende Wohnung weist eine Wohnfläche von rd. 94 m² auf, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,08 angegeben.

Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben, der auch für das Bewertungsobjekt zutrifft, Umrechnungsfaktor 1,00.

Modernisierungszustand

Es wurden bereits kleinere Teilmodernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung vorgenommen, Erneuerung Gasheizkessel und Warmwasser-Standspeicher, Erneuerung Ausstattung Bad Dachgeschoss, ansonsten entspricht die Ausstattung jedoch überwiegend dem Baujahr. Zur Berücksichtigung der bereits vorgenommenen, vorgenannten Modernisierungen wird der Umrechnungsfaktor mit 1,05 angenommen.

Balkon

Ein Balkon zur rückseitigen Grundstücksfläche mit Zugang vom Wohn-/Esszimmer ist vorhanden, Umrechnungsfaktor 1,00.

Mietsituation

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet, Umrechnungsfaktor 1,00.

Gartennutzung

Wie bereits unter Ziffer 4.4. ausgeführt enthält die Teilungserklärung keine Regelung zu Nutzungsrechten an der unbebauten Grundstücksfläche, ein alleiniges Nutzungsrecht an einer Teilfläche des Gartens besteht damit nicht.

Garage

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist eine Garage als Sondernutzungsrecht. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Kauffälle von Garagen als Teileigentum ausgewertet und die durchschnittlich ermittelten Kaufpreise im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen, für Garagen aus dem Kauffall Weiterverkauf wurde demnach ein durchschnittlicher Kaufpreis von 10.700,00 € erzielt. Zu berücksichtigen ist, dass es sich dabei um Teileigentum handelt, das separat veräußert werden kann, zudem ist anteilig die Grundstücksfläche zugehörig. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Sondernutzungsrecht, eine getrennte Veräußerung ist hier nicht möglich. Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird für die Garage ein Vergleichswert in Höhe von 7.500,00 € angenommen.

Nebengebäude

Für die Nebengebäude, Unterstand als rückseitiger Anbau an die Garage und dreiseitig umschlossener Unterstand an der westlichen Grundstücksgrenze, wird ein weiterer Zuschlag in Höhe von 500,00 € vorgenommen.

Die Umrechnungskoeffizienten sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit dem ausgewiesenen Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche		94 m ²
Immobilienrichtwert		1.930,00 €/m ²
Zu- bzw. Abschläge:		
Baujahr	ca. 1982	1,13
Anzahl der Wohnungen	2 Wohnungen	1,00
Geschosslage	Erd- und Dachgeschoss	1,00
Wohnfläche	94 m ²	1,08
Ausstattung	mittel	1,00
Modernisierungstyp	geringfügig modernisiert	1,05
Balkon/Terrasse	vorhanden	1,00
Mietsituation	nicht vermietet	1,00
		2.473,14 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert		232.475,22 €
Vergleichswert Garage		7.500,00 €
Zeitwert Nebengebäude		<u>500,00 €</u>
Vorläufiger Vergleichswert gesamt	240.475,22 € rd.	<u>240.000,00 €</u>

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

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

Ermittlung des Rohertrags

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

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet. Die marktübliche Miete wird auf der Grundlage des zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig bis zum 31.03.2025, ermittelt. Gemäß zum Mietspiegel veröffentlichtem Straßenverzeichnis liegt das Bewertungsobjekt im Wohngebiet 9, statistisches Viertel Hedtberg. Für Wohnungen mit einem Baujahr von 1925 – 1994 und einer Wohnfläche von 80 m² – 94 m² ist eine Grundmiete von 5,33 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Für besondere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden. Auf der Grundlage der Angaben im Mietspiegel wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

Mietwert gem. Mietspiegeltabelle		5,33 €/m ²	
Einfamilienhaus		0,55 €/m ²	
Aufgelockerte Bebauung		0,25 €/m ²	
2. WC		0,29 €/m ²	
Balkon		<u>0,19 €/m²</u>	
Miete monatlich gesamt	94 m ² x	6,61 €/m ²	621,34 €

Die marktübliche Miete für die Garage wird unter Berücksichtigung des fehlenden Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum in der unmittelbaren Umgebung mit 75,00 € monatlich angenommen.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 420,00 € jährlich für die Wohnung und mit 46,00 € für die Garage angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 13,80 €/m² Wohnfläche und 104,00 € für die Garage jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, differenziert nach Lage und Vermietungszustand. Gemäß dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 410,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich um eine einfache bis mittlere Lage. Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet, dafür ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,8 % bei einer Standardabweichung von 1,3 ausgewiesen. Der Auswertung lagen 420 Kauffälle aus 2 Geschäftsjahren zugrunde. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 79 m², die durchschnittliche Miete lag bei 6,14 €/m² Wohnfläche und die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 35 Jahre.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten bis befriedigenden baulichen Erhaltungszustand, es sind Instandsetzungsarbeiten erforderlich, für die ein entsprechender Wertabzug vorgenommen wird, vgl. Ziffer 6.5., die Ausstattung ist jedoch überwiegend nicht mehr zeitgemäß.

Es handelt sich um eine insgesamt ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit des nahegelegenen Ortsteilzentrums von Bochum-Dahlhausen mit Geschäften des täglichen Bedarfs, außerdem einem Bahnhof mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr und einer Haltestelle der Stadtbahn.

Die Straße Am Alten General ist wegen der geringen Fahrbahnbreite nur eingeschränkt befahrbar, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind lediglich in sehr geringem Umfang vorhanden.

Die Ausstattung des Bewertungsobjekts entspricht insgesamt einem mittleren Standard, ist jedoch teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses mit 1,75 % angenommen.

Alterswertminderung

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Gebäude ca. 1982 errichtet. Es wurden bereits Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung vorgenommen, hier insbesondere die Erneuerung des Gasheizkessels einschließlich Warmwasser-Standspeicher. Die sonstige Ausstattung, insbesondere die Fenster, Hausingangstür und Elektroinstallationen, stammen jedoch weitestgehend aus dem Baujahr. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands geschätzt auf 40 Jahre.

Nebengebäude

Für die Nebengebäude, Unterstand als rückseitiger Anbau an die Garage und dreiseitig umschlossener Unterstand an der westlichen Grundstücksgrenze, wird ein weiterer Zuschlag in Höhe von 500,00 € vorgenommen.

Ertragswertermittlung

Rohertrag	Wohnung Garage	94 m ² x	6,61 €/m ²	621,34 € <u>75,00 €</u>	696,34 €
			gesamt per anno		8.356,08 €
Verwaltungskosten	Wohnung Garage			420,00 € 46,00 €	
Instandhaltungsaufwand	Wohnung Garage	94 m ² x	13,80 €/m ²	1.297,20 € 104,00 €	
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrages		167,12 €	<u>-2.034,32 €</u>
Reinertrag					6.321,76 €
Verzinsung des Bodenwertes	Bodenwertanteil	93.000,00 €			
	Liegenschaftszinssatz	1,75%			<u>-1.627,50 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen					4.694,26 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer 40 Jahre		1,75%	28,594		
Ertragswert der baulichen Anlagen					134.227,62 €
zzgl. Bodenwertanteil					93.000,00 €
Zeitwert Nebengebäude					<u>500,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert				227.727,62 €	rd. <u><u>228.000,00 €</u></u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Auskünften und Informationen ist ein WEG-Verwalter nicht bestellt, eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden. Da üblicherweise eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist und dies auch bei der Auswertung der Kauffälle von Eigentumswohnungen zur Ableitung von Immobilienrichtwerten, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätzen enthalten ist, ist die fehlende Instandhaltungsrücklage hier durch einen Wertabschlag zu berücksichtigen, die Höhe richtet sich nach der Größe des Miteigentumsanteils und dem baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustand des Gemeinschaftseigentums, er wird mit **5.000,00 €** angenommen.

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt liegt für die beiden rückseitig angebauten Wintergärten eine Baugenehmigung nicht vor. Ob eine nachträgliche Baugenehmigung für diese Anbauten möglich ist, kann ausschließlich mit dem Bauordnungsamt der Stadt Bochum geklärt werden. Zur Berücksichtigung der fehlenden Genehmigung erfolgt eine weitere Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €**.

Wie unter Ziffer 5.2. ausgeführt besteht am Gemeinschaftseigentum im Bereich der Balkone ein Instandsetzungsbedarf für die Brüstungsgeländer, dazu wird eine pauschale Wertminderung ebenfalls unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils und des Instandsetzungsaufwands in Höhe von **2.500,00 €** vorgenommen.

Außenanlagen

Vorgartenfläche und rückseitig gelegenes Grundstück weisen umfangreichen Wildwuchs auf, die rückseitige Grundstücksfläche war deswegen nicht begehbar. Dazu wird eine weitere Wertminderung zur Berücksichtigung des Aufwands anteilig in Höhe von **1.000,00 €** vorgenommen.

Ebenfalls gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. wurden für das Sondereigentum ebenfalls Baumängel bzw. Bauschäden und Instandsetzungsbedarf festgestellt: Im Kellergeschoss sind Sockelbereich der Wandflächen Feuchteschäden vorhanden, es war zum Ortstermin messbare Feuchtigkeit vorhanden.

Der Bodenbelag Balkon weist Verwitterungsschäden auf.

Die Deckenbekleidung des straßenseitig gelegenen Schlafrums im Dachgeschoss ist teilweise zerstört.

Zur Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands, des erforderlichen Instandsetzungsbedarfs und der sonstigen baulichen Maßnahmen erfolgt eine weitere Wertminderung, die auf der Grundlage der Wohnfläche geschätzt wird auf 100,00 €/m², insgesamt **rd. 9.500,00 €**.

7. Verkehrswert, lastenfrei

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 240.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 228.000,00 €.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen, die objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zusätzlich zu berücksichtigen:

Vorläufiger Vergleichswert	240.000,00 € x 50% =	120.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	228.000,00 € x 50% =	<u>114.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert		234.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Fehlende Instandhaltungsrücklage	-5.000,00 €
Fehlende Baugenehmigung Wintergartenanbau	-5.000,00 €
Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum	-3.500,00 €
Instandsetzungsbedarf Wohnungseigentum	<u>-9.500,00 €</u>

Verkehrswert 211.000,00 € rd. **211.000,00 €**

Der Verkehrswert für den 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 44879 Bochum, Am Alten General 20, 20 a

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung mit Kellerraum und Garage

Grundbuch:
Blatt 2288

Gemarkung:
Dahlhausen

Flur:
10

Flurstück:
634

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 geschätzt auf rd.

211.000,00 €

in Worten: Zweihundertelftausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 05.11.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

In der zu bewertenden Eigentumswohnung ist sowohl im Kellergeschoss als auch im Erdgeschoss jeweils eine Einbauküche vorhanden.

Der Wert des Zubehörs ist auftragsgemäß gesondert zu erfassen.

Einbauküche Kellergeschoss

Die Einbauküche im Kellergeschoss ist 3-zeilig, vgl. auch Anlage 5.

Zur Ortsbesichtigung wurde nicht überprüft, inwieweit die Küche funktionstauglich und gebrauchsfähig ist.

Es wird ein funktionstauglicher und gebrauchsfähiger Zustand angenommen.

Der Wert des Zubehörs, hier der Einbauküche Kellergeschoss, wird unter Berücksichtigung des Alters geschätzt auf **500,00 €.**

Einbauküche Erdgeschoss

Die Einbauküche im Erdgeschoss ist 2-zeilig, vgl. auch Anlage 5.

Zur Ortsbesichtigung wurde nicht überprüft, inwieweit die Küche funktionstauglich und gebrauchsfähig ist.

Es wird ein funktionstauglicher und gebrauchsfähiger Zustand angenommen.

Der Wert des Zubehörs, hier der Einbauküche Erdgeschoss, wird unter Berücksichtigung des Alters geschätzt auf **750,00 €.**

9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

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

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Wohnungsbesetzungsrecht bis mindestens 30.10.2001 für die Bundesrepublik Deutschland, Bundeseisenbahnvermögen, eingetragen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor. Demnach war die Vergabe eines Darlehens mit einem Wohnungsbesetzungsrecht verbunden in der Form, das nur an solche Personen die Wohnung zum Gebrauch überlassen werden darf, die die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) benennt.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit war mit dem Erlöschen der Hypothek verbunden, sollte jedoch mindestens bis zum 30.10.2001 andauern.

Da das vorgenannte Datum zum Wertermittlungsstichtag bereits lange zurück liegt, bleibt die Eintragung für die Wertermittlung unberücksichtigt.

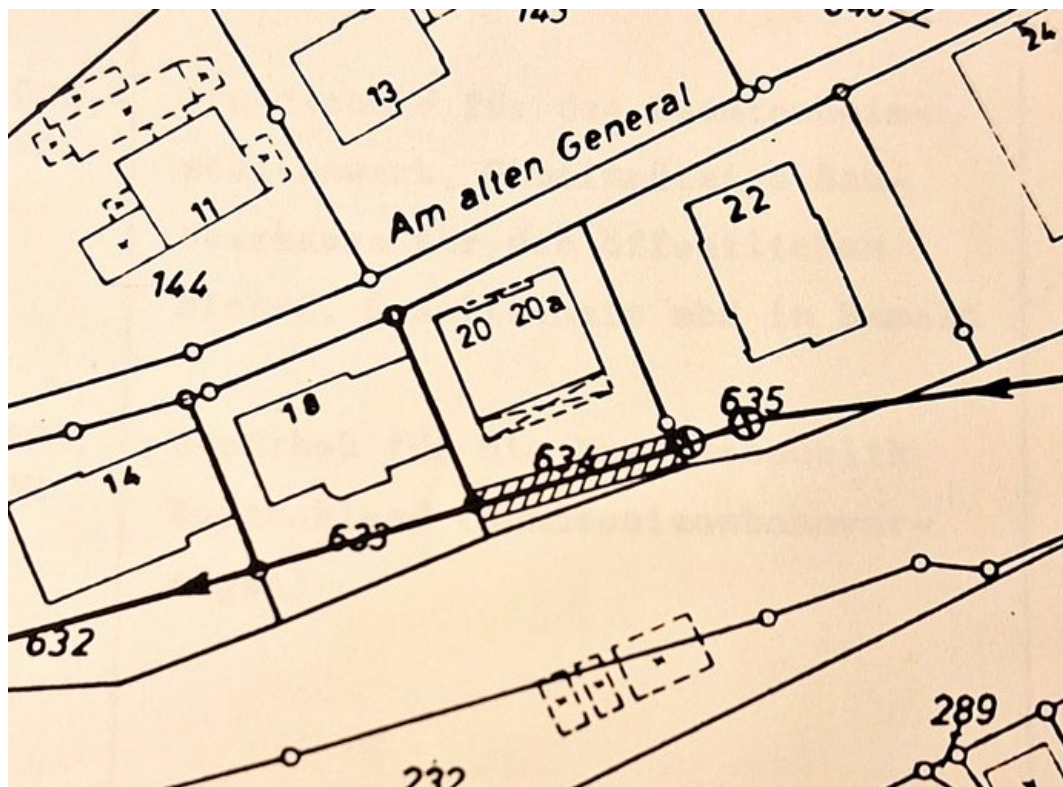
In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Entsorgungsleitungsrecht – zugunsten der Stadt Bochum eingetragen.

Die der Eintragung zugrunde liegende Grenzregelung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor, lediglich ein Lageplan, dem die Leitungsführung zu entnehmen ist. Demnach verläuft die Leitung auf der rückseitigen Grundstücksgrenze, vgl. die nachfolgende Abbildung, dargestellt ist außerdem eine beidseitig gelegene Schutzzone, die jedoch nur teilweise auf dem Bewertungsgrundstück liegt und im Bereich der rückseitigen Grundstücksgrenze verläuft.

Eine Bebauung, die durch dieses Leitungsrecht beeinträchtigt wäre, ist hier lediglich mit untergeordneten Nebengebäuden möglich, die Einschränkungen durch die Eintragung für das Grundstück sind deshalb gering, dafür wird eine Wertminderung

in Höhe von
vorgenommen.

250,00 €.



10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

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

Anlage 2 – Massenberechnung**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 1****Erdgeschoss**

Diele	1,72 m	x	1,20 m	=	2,06 m ²	
	+	3,32 m	x	1,23 m	=	4,08 m ²
	-	0,49 m	x	0,71 m	=	<u>0,35 m²</u> = 5,80 m ²
WC	1,50 m	x	1,10 m	=	1,65 m ²	
Flur	1,17 m	x	2,38 m	=	2,78 m ²	
Kochen	2,39 m	x	3,09 m	=	7,39 m ²	
Wohnen	5,79 m	x	4,05 m	=	23,45 m ²	
Essen	2,78 m	x	2,40 m	=	6,67 m ²	
Balkon	5,70 m	x	1,68 m x 0,25	=	<u>2,39 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung 1 Erdgeschoss						<u>50,13 m²</u>

Dachgeschoss

Flur	1,00 m	x	2,38 m	=	2,38 m ²	
	-	0,90 m	x	0,26 m	=	<u>0,23 m²</u> = 2,15 m ²
Bad	2,70 m	x	2,77 m	=	7,48 m ²	
	-	0,47 m	x	0,57 m	=	<u>0,27 m²</u> = 7,21 m ²
Kind	3,00 m	x	4,31 m	=	12,93 m ²	
	-	0,79 m	x	0,50 m	=	0,40 m ²
	-	0,79 m	x	1,30 m x 0,5	=	<u>0,51 m²</u> = 12,02 m ²
Eltern	3,03 m	x	4,50 m	=	13,64 m ²	
	+	2,78 m	x	3,56 m	=	9,90 m ²
	-	0,79 m	x	0,50 m	=	0,40 m ²
	-	0,79 m	x	1,30 m x 0,5	=	<u>0,51 m²</u> = <u>22,62 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 1 Dachgeschoss						<u>44,00 m²</u>

Wohnfläche Wohnung 1 Erdgeschoss 50,13 m²

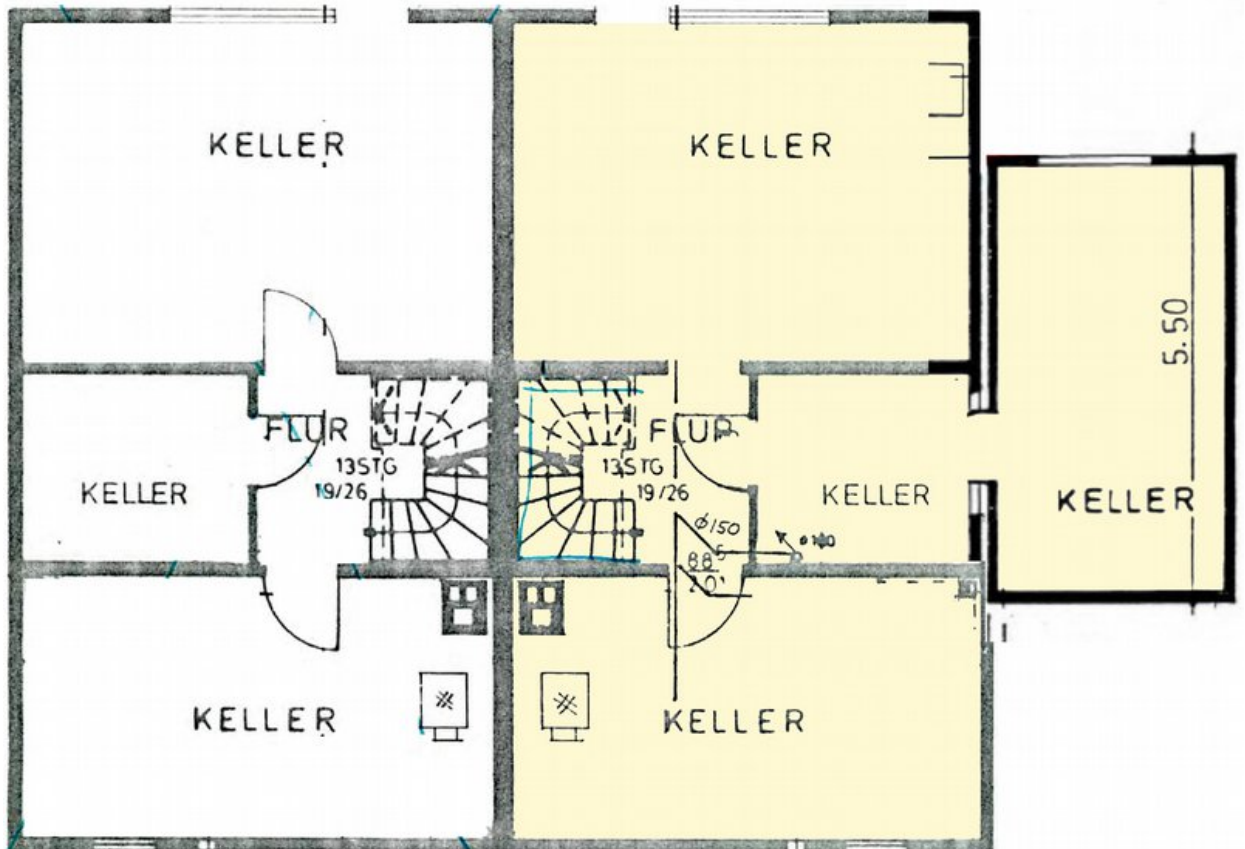
Wohnfläche Wohnung 1 Dachgeschoss 44,00 m²

Wohnfläche Wohnung 1 gesamt 94,14 m²

Anlage 3 – Bauzeichnungen

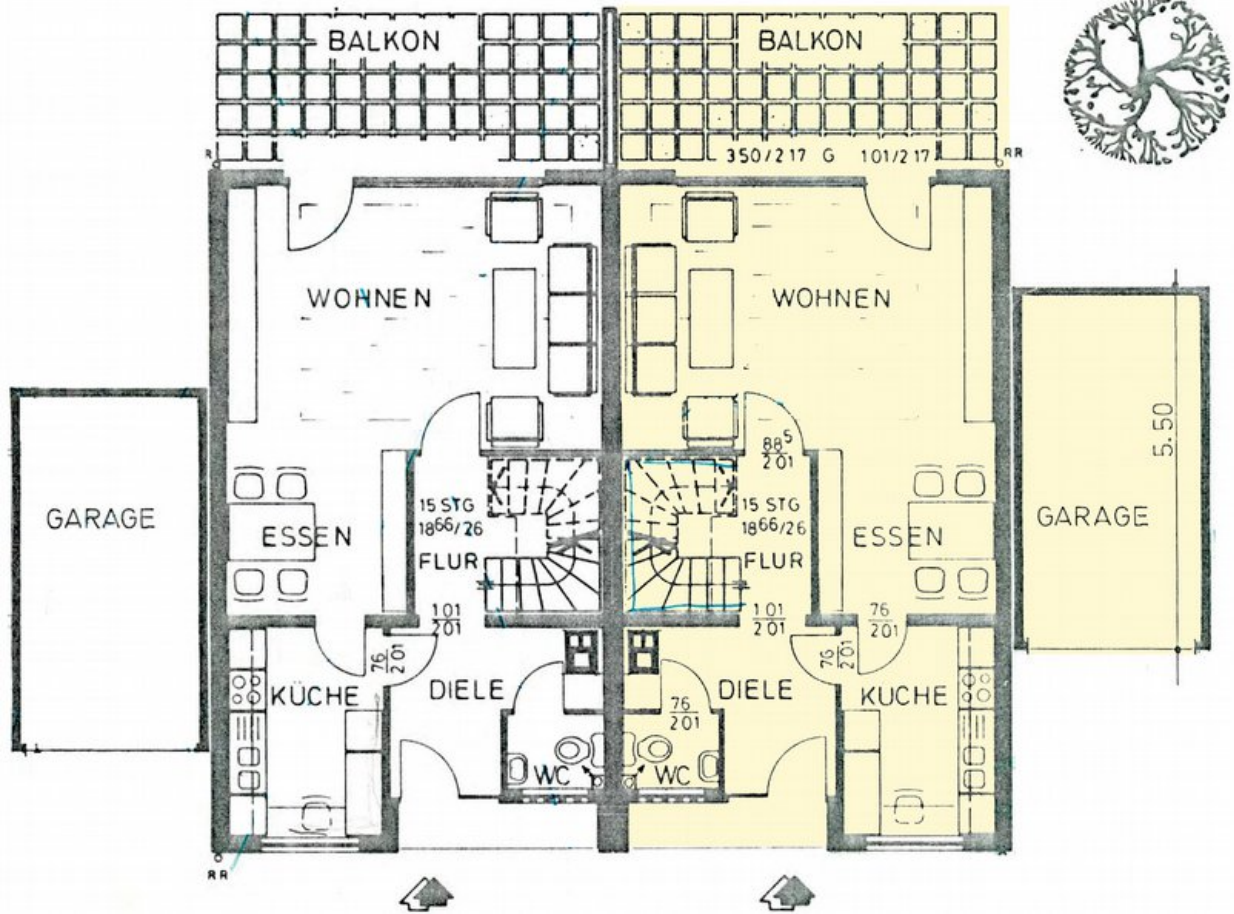
Grundriss Kellergeschoss

In dem Grundriss Kellergeschoss ist der rückseitig angebaute Wintergarten nicht dargestellt. Der Wintergarten ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt.



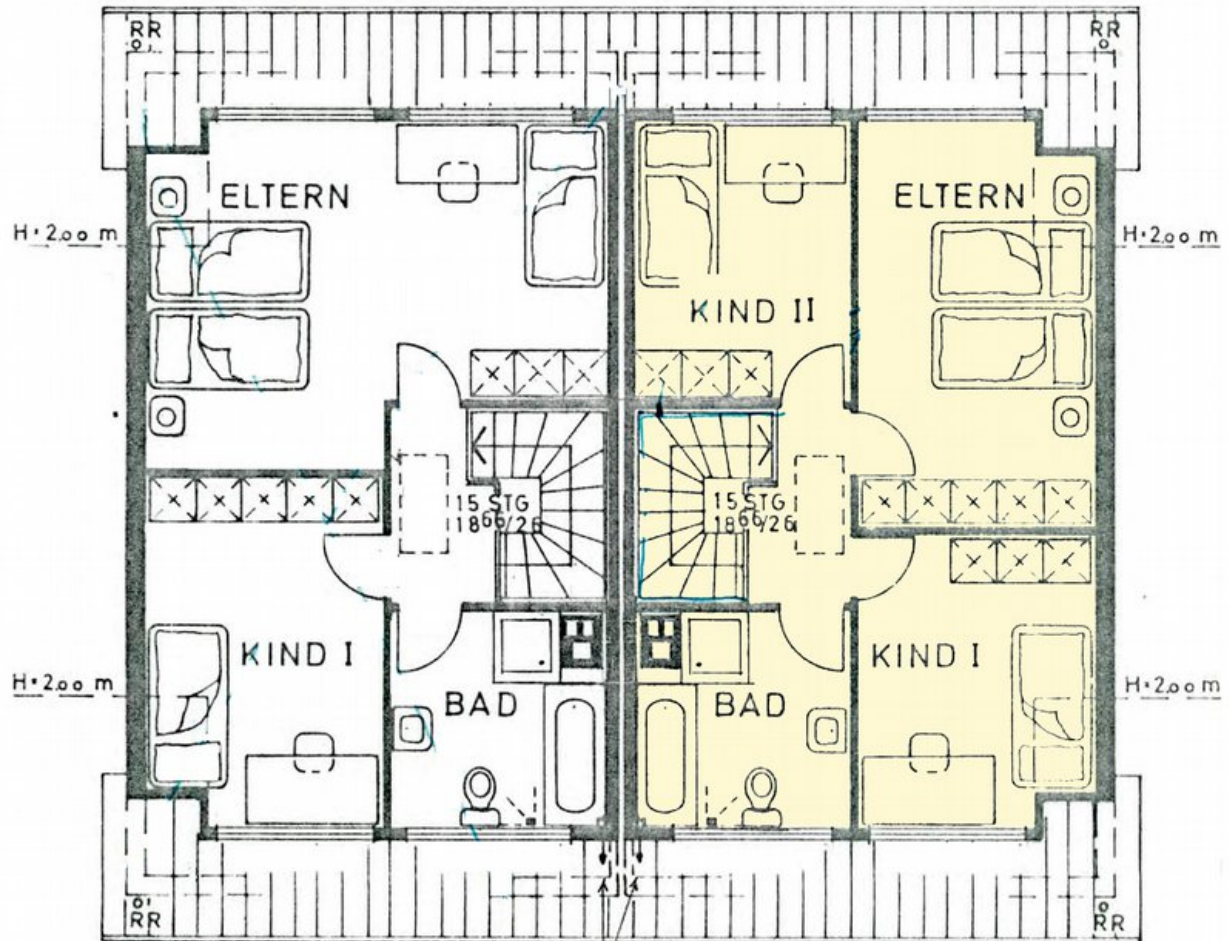
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



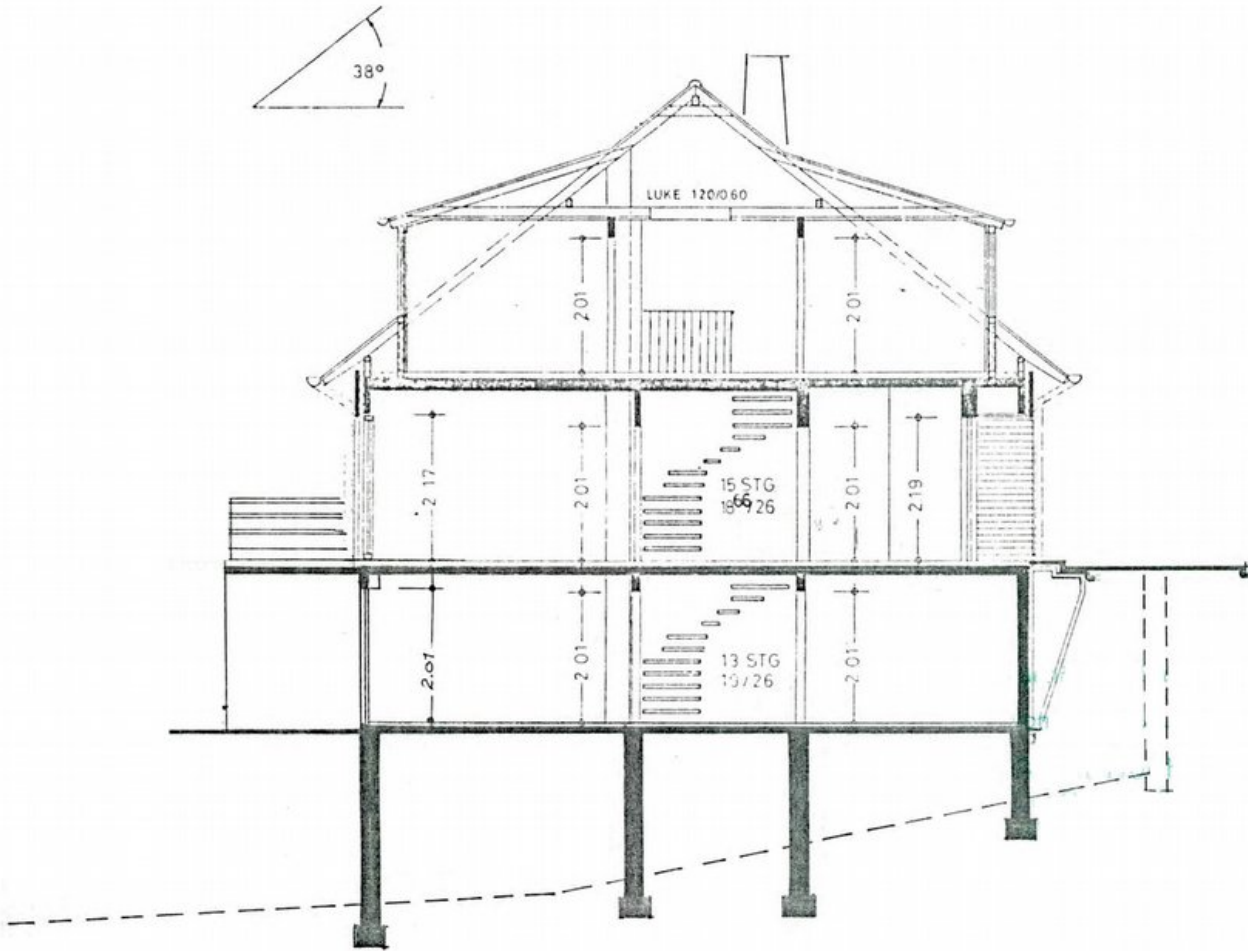
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

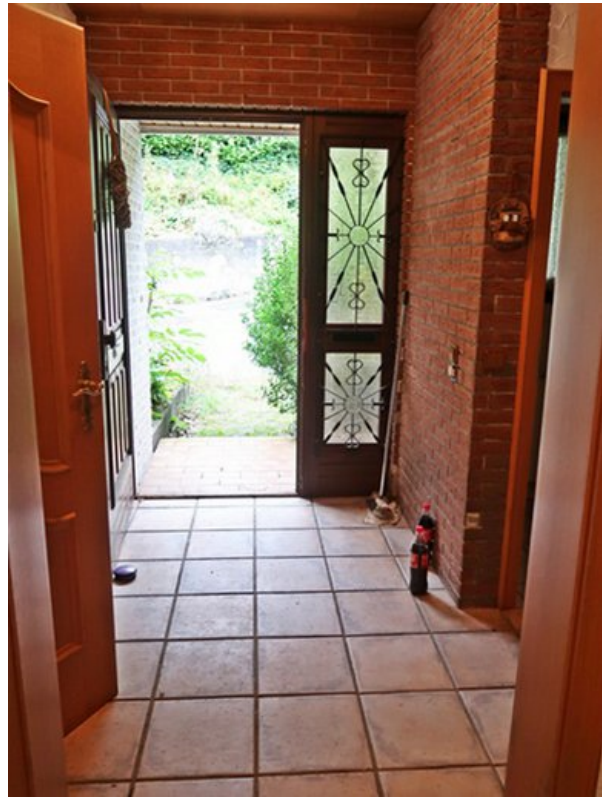
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



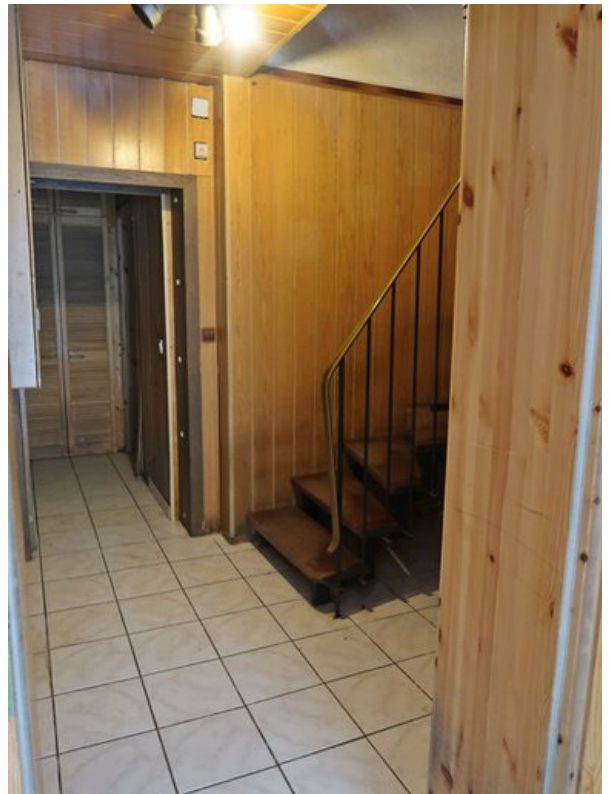
Ansicht von der Gartenseite



Diele mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Flur



Teilansicht Kellerraum



Teilansicht Kellerraum mit Gasheizkessel und
Warmwasser-Standspeicher



Kellerraum



Teilansicht Kellerraum mit Einbauküche



Teilansicht Kellerraum mit Einbauküche



Elektronterverteilung



Kellerraum



Gartenseitig gelegener Kellerraum



Wintergarten, bauordnungsrechtlich nicht genehmigt, mit Kaminanschluss



Erdgeschoss: Gäste-WC



Küche



Wohnraum mit Zugang zum Balkon



Wohnraum mit Zugangstür zur Küche, links und zum Flur



Balkon



Verwitterungsschäden Balkonbrüstung



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss: Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Schlafrum, Deckenbekleidung teilweise zerstört



Schlafraum



Garage



Unterstand als rückseitiger Anbau an die Garage



Unterstand an der westlichen Grundstücksgrenze