



Erich Eisel
Rechtsanwaltskanzlei

Rechtsanwaltskanzlei Erich Eisel • Am Neggenborn 32 • 44892 Bochum

Stadt Bochum - Dezernat VI -
- Herrn Stadtbaurat Dr.-Ing. Bradtke -
Willy-Brandt-Platz 2

44777 Bochum

per beA - Fax - Email

Erich Eisel Notar a.D.

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Erbrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Am Neggenborn 32

44892 Bochum-Langendreer

Tel. (0234) 922 90 0

Fax (0234) 922 90 22

Bürozeiten MO bis FR: 9:00 – 12:30 Uhr

MO, DI + DO: 13:30 – 17:00 Uhr

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Bitte stets angeben:

G-0165/25-E

Villa Auf den Holln - Verhandlungen

19. Dezember 2025

E- se

**Grunderwerbsverhandlungen „Auf den Holln 1 – 3“
hier: Ihr Eckpunktepapier vom 15. 12. 2025 VI**

Sehr geehrter Herr Dr. Bradtke, sehr geehrte Damen und Herren,

auch wenn die – von mir weiterhin anwaltlich vertretenen – BewohnerInnen des Hauses Auf den Holln 3 wegen der Untersagungsverfügung des Bauordnungsamts gestern zu einer temporären Nutzungsunterbrechung veranlasst wurden, besteht bei ihnen weiterhin ein großes Interesse an dem Erwerb und der Sanierung dieses Baudenkmals, um es auch weiterhin als Wohnprojekt zu erhalten und langfristig weiter zu betreiben.

Da Sie um eine baldige Rückmeldung zu Ihrem Eckpunktepapier vom 15. Dezember gebeten hatten, in welchem Sie die Bedingungen für einen Verkauf aufgeführt haben, teile ich Ihnen hierzu gern kurz meine rechtliche Bewertung mit. Aus folgenden Gründen muss ich Sie sowohl um eine dringend erforderliche Konkretisierung als auch um eine Überprüfung Ihres Standpunkts bitten. In der jetzigen Fassung dürften Ihre Vorstellungen weder vertragsrechtlich wirksam noch grundbuchrechtlich umsetzbar sein:

1. völlig unbestimmte Angaben über durchzuführende Arbeiten

Von Ihnen werden die für die Grundstücksübertragung zu erbringenden Leistungen als Instandsetzung, Sanierung und Wiederherstellung der (überwiegenden) Wohnnutzung bezeichnet. Dabei bleiben Art und Umfang der hierfür auszuführenden Arbeiten aber völlig unbestimmt. Es ist daher derzeit nicht nachvollziehbar, ob damit gemeint sind:

- Beseitigung von Brandschutz- und Statikmängeln bzw. -schäden, welche derzeit (nach Ihrer Bewertung) die Wohnbarkeit ausschließen,
- Durchführung weiterer Arbeiten zu Brandschutz und Statik, die auch nach Wiederherstellung der Wohnbarkeit noch durchgeführt und abgearbeitet werden können,
- Ausführung auch noch bestimmter weiterer Instandsetzungsarbeiten nach vollständiger Beseitigung von Brandschutz- und Statikmängeln bzw. -schäden,
- Durchführung auch darüber hinaus weitergehender Sanierungsmaßnahmen oder
- Ausführung aller von Bauordnung und Denkmalschutz verlangten Arbeiten.



In diesem Zusammenhang erscheinen auch die von Ihnen aufgeführten beiden Punkte rechtlich bedenklich, wonach die Sanierungsarbeiten nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden sollen und eine Nutzungsaufnahme erst nach Freigabe durch die Stadt Bochum gestattet sei. Dies stellen Einschränkungen der Rechte von Grundstückseigentümern dar, welche über allgemeine bauordnungsrechtliche Regeln hinausgehen.

2. Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung

Bei einem Kaufvertrag muss zwischen gewährten und geforderten Leistungen ein gegenseitiges Austauschverhältnis bestehen, da er ansonsten gem. §§ 134, 138 BGB unwirksam wäre. Gemäß den nachstehenden Berechnungen zu 3. soll Ihr Grundstück mit einem Bodenwert von ca. 250.000 € und einem Gebäudewert von 1 € übertragen werden gegen zu erbringende Sanierungsleistungen, welche aber gem. den vorstehenden Einwendungen zu 1. zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt noch nicht bestimmbar sind.

Da Sie zur Sicherstellung der käuferseits auszuführenden Sanierungsleistungen aber eine Finanzierungszusage von 1 Mio. € verlangen, muss dieser Betrag vorläufig als käuferseits zu erbringende Gegenleistung berücksichtigt werden. Hieraus ergibt sich, dass die von Ihnen geforderte Leistung der Käufer etwa das 4fache des von Ihnen übertragenen Grundstückswerts wäre, was einen Vertrag sittenwidrig und unwirksam macht.

3. vorläufige Ertragswertberechnung

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 235 €/m², wobei aber die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Denkmalschutzes und der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie hiervon einen Abschlag von bis zu 25 % erfordern, was zu einem Bodenwert dieser Fläche von maximal 180 €/m² - also bis 250.000 € - führen würde.

Bei einer Wohnfläche von 550 m² liegt die ortsübliche Vergleichsmiete eines solchen Altbaus (instandgesetzt und ohne Zu- und Abschläge) bei 6,01 €/m², was eine Jahresmiete von knapp 40.000 € und nach Abzug aller Bewirtschaftungskosten von mindestens 10.000 € einen nur vorläufigen Jahresreinertrag von maximal 30.000 € ergibt.

Hiervon ist der Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils (3 % von 250 T€) abzuziehen und dieser Jahresreinertrag von 22.500 € (bei einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren und Liegenschaftszins von 3 %) mit dem Barwertfaktor 16,94 zu multiplizieren. Dies ergibt einen Ertragswert der baulichen Anlage von ca. 380.000 €, was zzgl. des anzusetzenden Bodenwertanteils zu einem vorläufigen Ertragswert von 600.000 € führt.

Von diesem vorläufigen Ertragswert von 600.000 € muss dann aber noch der von Ihnen angeführte Instandhaltungsrückstau von 1.000.000 € abgezogen werden, so dass sich ein negativer Ertragswert ergibt, welcher mit – 400.000 € festzusetzen wäre.

4. negativer Grundstückswert bei Baudenkmalern

Bei Grundstücksbewertungen wird i.d.R. ein Gebäude mit einem Mindestwert von 1 € angesetzt. Besonderheiten bestehen aber beim Denkmalschutz, da hier das öffentliche Interesse an der Erhaltung auch einer wirtschaftlich wertlosen Bausubstanz besteht. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Grenze der zumutbaren und verfassungsrechtlich zulässigen Belastung eines privaten Eigentümers eines Baudenkmals dann überschritten ist, wenn das Objekt praktisch unverkäuflich wird.

Ein solcher Negativwert (= Unwert) führt für Eigentümer zu einem nicht tragbaren Ergebnis [vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung, V. Rdnr. 763, 769]. Wenn – wie hier – eine solche Zumutbarkeitsschwelle überschritten ist, lägen daher die Voraussetzungen für eine Übernahme des Denkmals vor, wie dies in § 32 DenkmalSchG NW geregelt ist.

Bei Feststellung eines derartigen baulichen Zustandes eines Baudenkmals mit einem „Unwert“ hätten private Eigentümer daher einen gesetzlichen Anspruch auf Übernahme, während bei Käufern eines solchen Objekts im Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung die Voraussetzungen der Überschuldung eintreten würden, so dass sofort die Bedingungen für die unverzügliche Einleitung eines Insolvenzverfahrens vorlägen.

5. Verantwortlichkeit der Stadt Bochum für den baulichen Zustand

Aus Ihren Verwaltungsvorgängen, welche mir im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Verfahren zur Einsicht zur Verfügung standen, ergibt sich aber, dass dieser dringend sanierungsbedürftige Zustand der Häuser Auf den Holln 1 -3 und die Verpflichtung zur Erhaltung dieses Baudenkmals gem. § 7 DenkmalSchG NW dem Bauordnungsamt bekannt war. Bereits vor Jahrzehnten wurden mehrfach die erforderlichen Sanierungskosten ermittelt, ohne dass irgendwelche Maßnahmen zu deren Durchführung eingeleitet wurden. Ohne die von den BewohnerInnen regelmäßig durchgeführten dringend notwendigen baulichen Arbeiten wäre der Zustand der Häuser wohl noch viel schlimmer. Für den aktuellen baulichen Zustand und die Höhe der Kosten der unbedingt erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist daher allein die Stadt Bochum verantwortlich.

Bereits aus rechtlichen Gründen wäre daher der Verkauf des Baudenkmals in dem jetzigen Zustand bei einer vollständigen Sanierungspflicht allein durch die Käufer rechtswidrig und ein gemäß Ihren Vorstellungen abzuschließender Kaufvertrag unwirksam. Darüber hinaus ist es aber auch aus moralischen Gründen verwerflich zu versuchen, auf eine solche Weise die eigenen „Altlasten“ den Käufern aufzubürden, um seitens der Stadt Bochum hierdurch alle - in den vergangenen Jahren immer höher aufgelaufenen - finanziellen Verpflichtungen dieses Objekts mit einem Schlag loszuwerden.

Vielleicht hilft Ihnen zur besseren Nachvollziehbarkeit folgendes Beispiel des Eigentümers eines Grundstücks im Wert von 200.000 €, auf welchem sich giftige Abfälle befinden, deren Entsorgung Kosten von über 300.000 € erfordern. Anstelle eines Verkaufs für „1,00 €“ käme hier entweder bei einem Kaufpreis von 200.000 € die zunächst noch verkäuferseits zu erfüllende Beseitigungspflicht oder aber die käuferseitige Übernahme der Giftmüllbeseitigung bei gleichzeitiger Zuzahlung der Differenz von 100.000 € durch den Verkäufer an die Käufer in Betracht.

Für das Baudenkmal Auf den Holln 1 – 3 bedeutet dies, dass es der Stadt Bochum weder rechtlich und wirtschaftlich noch moralisch möglich ist, die jahrzehntelang versäumte Erfüllung der Instandhaltungspflicht dadurch zu umgehen, dass zu den bislang von Ihnen aufgeführten Bedingungen Ihres Eckpunktepapiers ein Verkauf erfolgt. Vielmehr müssen Sie zunächst detailliert angeben, welche baulichen Leistungen von den Käufern als Gegenleistung zu erbringen sind und in welcher Höhe dabei von der Stadt Bochum die von ihr zu verantwortenden Instandsetzungskosten übernommen werden.

Freundliche Grüße

Eisel, Rechtsanwalt