

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

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

Datum: 08.09.2025  
Az.: 48 K 15/25

## Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

**94/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus  
bebauten Grundstück, **Emscherstraße 3, 44791 Bochum**,  
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im 2. Obergeschoss rechts**  
**nebst Keller** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6** und dem

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bochum</i>	<i>6042</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Bochum</i>	<i>3</i>	<i>337</i>



Der fiktiv **unbelastete Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 6 mit Keller**  
wurde zum Stichtag 21.08.2025 ermittelt mit rd.

**57.000 €.**

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenstellung der wesentlichen Daten .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.1.1	Großräumige Lage .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
3.2	Gestalt und Form .....	10
3.3	Erschließung, Baugrund .....	10
3.4	Privatrechtliche Situation .....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	13
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
4.2	Mehrfamilienwohnhaus .....	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus .....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17
4.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	18
4.3	Außenanlagen .....	18
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 .....	19
4.4.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	19
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums .....	19
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	20
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	21
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
5.2	Bodenwertermittlung .....	23
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks .....	24
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	24
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	25
5.3	Ertragswertermittlung .....	26
5.3.1	Ertragswertberechnung .....	26
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	27

5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten .....	29
5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	29
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts .....	29
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt .....	29
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	31
5.5.3	Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums.....	32

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

## 1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	94/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhause bebauten Grundstück Emscherstraße 3, 44791 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet
Wertermittlungstichtag	21.08.2025
Ortstermin	21.08.2025
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Bochum, Blatt 6042, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Bochum, Flur 3, Flurstück 337
Grundstücksgröße	276 m <sup>2</sup>
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhause
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum
Baujahr (gemäß Schlussabnahmeschein)	1954 (Wiederaufbau)
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	9 Wohnungseigentume
anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 6	rd. 60 m <sup>2</sup>
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	rd. 8.350 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	rd. 54.200 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 59.400 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 57.000 €
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 950 €/m <sup>2</sup>

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**  
des **Wohnungseigentums Nr. 6 nebst Keller**  
**Emscherstraße 3, 44791 Bochum**

wurde zum Stichtag 21.08.2025  
ermittelt mit rd.

**57.000 €**

**in Worten: siebenundfünfzigtausend Euro**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum <sup>1</sup> in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Emscherstraße 3 44791 Bochum
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungsgrundbuch von Bochum</li><li>• Blatt 6042</li><li>• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</li><li>• 94/1.000 Miteigentumsanteil</li><li>• Gemarkung Bochum</li><li>• Flur 3</li><li>• Flurstück 337</li><li>• Gebäude- und Freifläche, Emscherstraße 3</li><li>• Grundstücksgröße: 276 m<sup>2</sup></li><li>• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6</li></ul>

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 05.06.2025 (Datum des Gerichtsbeschlusses)

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	21.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag <sup>2</sup> :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	21.08.2025

<sup>1</sup> Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

<sup>2</sup> Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Teilnehmer am Ortstermin:	die Tochter des Mieters und die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden das Gebäude und die Außenanlagen sowie die Räumlichkeiten der Wohnung besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2025</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kopie der Teilungserklärung vom 16.10.1998, 04.11.1998, UR.-Nr. 908/1998 und 995/98 des Notars Klaus Witte in Essen</li><li>• Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.08.1998</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 13.06.2025</li><li>• Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 13.06.2025</li><li>• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 17.06.2025</li><li>• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 18.06.2025</li><li>• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 11.07.2025</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 20.06.2025</li><li>• Kopie des bedarfsorientierten Energieausweises, gültig bis 08.11.2019</li><li>• Kopie der Jahresabrechnung 2024</li><li>• Kopie des Wirtschaftsplans 2024</li><li>• Beschlussammlungen/Protokolle der Eigentümergemeinschaft vom 08.02.2024 und 04.02.2025</li><li>• sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2025, Boden- Immobilienrichtwert 2025, örtlicher Mietpiegel für nicht preisgebundene Wohnungen, gültig 01.04.2025 – 31.03.2027)</li></ul>

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (fiktiv unbelasteter Verkehrswert).

Entweder Erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Versteigerungsgericht für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung der 5/10 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 08.08.2025 über den Ortstermin am 21.08.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war der Eigentümer nicht anwesend. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde von der Tochter des Mieters ermöglicht.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, sowie den Feststellungen im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich des Zwecks dieser Bewertung.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Bochum

- Bochum, 373.673 Einwohner<sup>3</sup>
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Mitte (105.118 Einwohner)
- Stadtteil Hamme (15.775 Einwohner)

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sechs Hochschulen mit insgesamt über 50.000 Studierenden.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,3 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (8,0 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier<sup>4</sup>.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen<sup>5</sup>. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung<sup>6</sup>. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirt-

<sup>3</sup> Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 08/2025

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

<sup>6</sup> Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

schaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte<sup>7</sup>:

Dortmund.....ca. 21 km entfernt

Essen.....ca. 19 km entfernt

Gelsenkirchen.....ca. 15 km entfernt

Herne.....ca. 7 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 30 km entfernt

Düsseldorf.....ca. 44 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 – Bochum-Zentrum, ca. 2 km entfernt

A 43 – Bochum-Riemke, ca. 6 km entfernt

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 2,4 km entfernt

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km nördlich vom Bochumer Zentrum entfernt in einer Seitenstraße der Herner Straße (Bundesstraße 51) zwischen den U-Bahnstationen Feldsieper Straße und Am Bergbaumuseum. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Bereich der Herner Straße und im Umkreis von 1 km vorhanden. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- innerstädtische Wohnlage in geschlossener, mehrgeschossiger Wohnbebauung
- dichte, straßenbegleitende Häuserfronten
- Einordnung als einfache Wohnlage<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Entfernungen bis zum Stadtzentrum

<sup>8</sup> vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

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

- wohnwirtschaftliche Nutzungen
- Überwiegend älterer Gebäudebestand mit Vor- und Nachkriegsbauten des mehrgeschossigen Wohnungsbaus

Beeinträchtigungen: geringe Lärmimmissionen durch Straßenverkehr

Topografie: eben

Gartenausrichtung: nördlich

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 14 m
- mittlere Tiefe: ca. 17 m
- Größe: 276 m<sup>2</sup>
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

### 3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Durchgangsstraße mit verkehrsberuhigtem Bereich

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehweg beidseitig vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkbuchten beidseitig im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Gas
- Wasser
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: beidseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bochum, Blatt 6042 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:  
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 07.05.2025

lfd. Nr. 6 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:  
Zwangsverwaltungsvermerk mit Eintragung vom 07.05.2025

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren: Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

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

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. *„In der Luftbildauswertung ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden sind.“* Weitere Hinweise sind im Falle einer Neubebauung zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Präsident 2“ und „Präsident 3“ und über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Constantin“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet. Gemäß Angaben des Zwangsverwalters besteht eine mietvertragliche Vereinbarung für das Wohnungseigentum seit dem 01.01.2000. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 332,34 €.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum sind zu Lasten des angefragten Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütztes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist der Fluchtlinienplan B 30 vorhanden. Bei dem Fluchtlinienplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans i. V. m. § 34 BauGB.

Demzufolge ist eine weitere bauliche Nutzung 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“.

Die nähere Umgebungsbebauung ist ausschließlich durch mehrgeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise geprägt.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Nach vorliegenden Unterlagen sind folgende Sachverhalte in der Bauakte dokumentiert:

15.03.1954 – Bauschein über den Wiederaufbau des Wohnhauses

06.06.1955 – Gebrauchsabnahmeschein zum Wiederaufbau des Wohnhauses

22.05.1980 – Baugenehmigung für einen Dachgeschossausbau

09.01.1981 – Schlussabnahmeschein zum Dachgeschossausbau

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 19.08.1998 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 16.10.1998 und 04.11.1998, UR.-Nr. 908/1998 und 995/1998 des Notars Klaus Witte, Essen wurde an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei<sup>9</sup>.

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (9 Wohneinheiten) bebaut. Das Wohnhaus wird von einem straßenseitigen Hauseingang erschlossen. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss rechts. Die Wohnung ist vermietet.

---

<sup>9</sup> Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

## 4.2 Mehrfamilienwohnhaus

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mehrfamilienwohnhaus</li><li>• viergeschossig</li><li>• Zweispänner</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss</li><li>• voll unterkellert</li></ul>
Baujahr:	1955 (Wiederaufbau)
Erneuerungen:	Wesentliche Erneuerungen in den letzten 15 Jahren sind nicht bekannt.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz <sup>10</sup> :	Es lag eine Kopie des bedarfsorientierten Energieausweises vom 08.11.2029 mit einer Gültigkeitsdauer bis 07.11.2029 vor. Der Kennwert für den Endenergiebedarf ist mit 105,5 kWh (m <sup>2</sup> a) angegeben. Es besteht ein Energiemix aus Nachtspeicheröfen und Gasthermen.
Barrierefreiheit:	Es besteht ein nahezu ebenerdiger Zugang mit einer niedrigen Bodenstufe.

### 4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Aufteilungsplan)

#### Kellergeschoss:

Kellerräume des jeweiligen Sondereigentums (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 – 9), 4 Gemeinschaftskeller, Kellerflur

#### Erd- bis 3. Obergeschoss:

je 2 Wohnungen pro Geschoss (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 - 8)

#### Dachgeschoss:

1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9)

<sup>10</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivkonstruktion mit geschlossene Trittstufen und Treppenpodeste mit Kunststeinbelag</li> <li>• Treppengeländer aus Metall mit Mipolam-Handlauf</li> </ul>
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangsbereich: Metalltür mit Glaseinsatz und Klingel-/Türöffneranlage, Briefkastenanlage im Hausflur</li> <li>• Treppenhaus: Putz mit Anstrich, tlw. Wandfliesen, Kunststeinbelag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung</li> </ul>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachziegel</li> <li>• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink</li> </ul>

### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen</li> <li>• Klingel- und Türöffneranlage</li> </ul>

Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nachtspeicherheizung</li><li>• elektrische Einzelöfen</li></ul>
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• herkömmliche Fensterlüftung</li><li>• einfache Schachtlüftung in innenliegenden Bädern</li></ul>
Warmwasserversorgung:	über Gastherme

#### 4.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	<p>Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und altersentsprechenden Abnutzungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung Unterhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum erkennbar: optische Mängel an der rückwärtigen Fassade, tlw. Abplatzungen und fehlender Wandputz im Gemeinschaftskeller</p> <p>Anmerkung: Es wird davon ausgegangen, dass vorhandene Unterhaltungsbesonderheiten am Gemeinschaftseigentum durch die vorhandene Erhaltungsrücklage abgedeckt sind.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude macht insgesamt einen einfachen jedoch normal instandgehaltenen und gepflegten Eindruck.

#### 4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Hoffläche mit Betonverbundsteinpflaster und Schotter
- tlw. Aufwuchs im Randbereich

## 4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6

### 4.4.1 Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Wohnungseigentum Nr. 6 liegt im 2. Obergeschoss rechts.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde aus den Angaben und Grundrissplänen der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Wohnfläche wurde mit rd. 60 m<sup>2</sup> angegeben. Die Angaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Räume des Wohnungseigentums sind gemäß Plan wie folgt aufgeteilt und orientiert<sup>11</sup>:

Nutzungseinheit	Fläche	Ausrichtung
Diele	4,62 m <sup>2</sup>	innenliegend
Wohnen	14,91 m <sup>2</sup>	Hofseite
Schlafen	15,11 m <sup>2</sup>	Straßenseite
Kind	14,37 m <sup>2</sup>	Straßenseite
Bad/WC	2,53 m <sup>2</sup>	innenliegend
Küche	8,36 m <sup>2</sup>	Hofseite
gesamt	59,90 m <sup>2</sup>	rd. 60 m <sup>2</sup>

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

### 4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:

- Estrichboden mit verschiedenen Bodenbelägen (Laminat, PVC-Belag)
- Bad mit Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- Putz mit Anstrich und/oder Tapete mit Anstrich
- Bad türhoch gefliest

Deckenbekleidungen:

Putz mit Anstrich und/oder Tapete mit Anstrich

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen:

glatte Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz, Drücker und Beschläge in einfacher Ausstattung; Holzzargen

<sup>11</sup> Ggf. kann die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der Räume vom Grundriss abweichen.

sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz
	<u>Bad/WC:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• grüne Sanitärobjekte (Einbauwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten)</li><li>• Schachtlüftung</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßige Raumaufteilung mit vom Flur aus begehbaren Räumen
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none"><li>• altersentsprechend mit eingeschränkt zeitgemäßer Heizungs-, und elektrotechnischer Ausstattung (Elektronachtspeicherheizung, tlw. Räume ohne Heizungsausstattung, Restarbeiten an Elektroinstallation erforderlich)</li><li>• ältere Ausstattung, schätzungsausweise aus den siebziger Jahren in einfachem Standard</li></ul>

#### 4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertendem Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) wurden nicht festgestellt.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Nach schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters beträgt der Anteil des betreffenden Wohnungseigentums an der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 rd. 4.409 €.

Hausgeld<sup>12</sup>:

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Hausgeld für das Bewertungsobjekt 210,00 €. In dem monatlichen Hausgeld sind keine Heizkosten enthalten.

#### 4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Gebäude macht in den besichtigten Bereichen einen altersentsprechenden, größtenteils normal unterhaltenen, einfachen Eindruck. Die Gebäude- und Grundrisskonzeption erfüllt für Vermietungs- und Nutzungszwecke Standards, die einfachen Wohnansprüchen genügen.

Im Auswertungszeitraum 2024 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Anstieg von rd. 6 % bei den Fallzahlen und von rd. 17 % im Geldumsatz registriert. In der betreffenden Baujahresklasse und der Wohnungsgrößenkategorie des Bewertungsobjekts wurde im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg der Kauffälle und des Preisniveaus verzeichnet<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG handelt es sich um die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der die notwendige Instandsetzung / Instandhaltung, ggf. auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

<sup>13</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Maßgeblich für die Wertermittlung ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag, der in der Regel dem Wertermittlungstichtag entspricht, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist<sup>14</sup>.

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 94/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Emscherstraße 3, 44791 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 des Aufteilungsplans, zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bochum	6042	1	Bochum	3	337	276 m <sup>2</sup>

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor<sup>15</sup>:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an

<sup>14</sup> § 2 (1) ImmoWertV

<sup>15</sup> § 7 ImmoWertV

die wert- ( und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Wohnungseigentume wie das Bewertungsobjekt werden vorrangig zu Vermietungszwecken erworben. Derartige Objekte werden vorrangig nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Für Wohnungseigentume liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts werden das Vergleichs- und Ertragswertverfahren herangezogen.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen und objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten im Vergleichswertverfahren zu ermitteln<sup>16</sup>.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Für die Lage des Bewertungsobjekts besteht ein zonaler Bodenrichtwert mit den Merkmalen für Wohnbauflächen. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

---

<sup>16</sup> §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	747
Bodenrichtwert	290 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III - IV
Grundstückstiefe	35 m

### 5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	21.08.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksfläche	276 m <sup>2</sup>

### 5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 290,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.08.2025	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	einfach	einfach	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	
Grundstücksgröße	201 – 300 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>	× 1,11	<sup>17</sup>
Grundstückstiefe	35 m	ca. 17 m	× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 321,90 €/m<sup>2</sup></b>	

<sup>17</sup> vgl. örtliche Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		
<b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>321,90 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	x	276 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>88.844,40 €</b>

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 insgesamt rd. **88.840 €**.

### 5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 94/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	88.840,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 94/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 8.350,96 €</b> <b><u>rd. 8.350,00 €</u></b>

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 rd. **8.350 €**.

### 5.3 Ertragswertermittlung

#### 5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete <sup>18</sup>		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung 2. OG rechts	60,00	5,35	321,00	3.852,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung 2. OG rechts	60,00	5,63	337,80	4.053,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.053,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>1.348,76 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.704,84 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>1,50 %</b> von <b>8.350,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>125,25 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.579,59 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>20</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,169</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 44.288,98 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 8.350,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 52.638,98 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge<sup>19</sup></b>	<b>+ 1.579,17 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 54.218,15 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 54.218,15 €</b>
	<b>rd. 54.200,00 €</b>

<sup>18</sup> Aufgrund der mietrechtlichen Anpassungsmöglichkeiten an das marktübliche Mietniveau erfolgt keine Berücksichtigung der Mietabweichung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

<sup>19</sup> Seit der Ableitung der Kaufpreisdaten aus dem Auswertungszeitraum 2024 wurden im 1. Halbjahr für den Teilmarkt für Wohnungseigentum im Stadtgebiet Bochum zwischenzeitlich Marktveränderungen registriert (s. Halbjahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bochum), die mit einem geschätzten Marktanpassungszuschlag von 3 % berücksichtigt werden.

### 5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde aus den vorliegenden Grundrissplänen aus der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2025 bis 31.03.2027 als mittelfristiger Durchschnittswert (6,54 €/m<sup>2</sup>) entsprechend der Baujahresklasse, Wohnungsgröße und Abschläge (für Elektronachtspeicherheizung und keine bzw. einfache PVC-Beläge) abgeleitet.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	Whg. 14,00 x rd. 60 m <sup>2</sup> = 840,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 4.053,60 €	----	= 81,07
Summe			1.350,07 (rd. 33,30 % des Rohertrags)

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2025 für selbstgenutztes Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 0,8 % (Standardabweichung: 1,5) und für vermietetes Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 1,5 % (Standardabweichung: 1,9) angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als angemessen angesetzt.

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Werter-

mittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund der geringen und länger zurückliegenden Erneuerungsmaßnahmen entspricht der geringe Modernisierungsgrad einer laufenden Instandhaltung. Die Restnutzungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt.

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## 5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

### 5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.710 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	61 – 80
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

### 5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	21.08.2025
Baujahr	1955
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 60 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	einfach
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	9
Geschosslage	2. OG
Balkon	nicht vorhanden
Mietsituation	vermietet

### 5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

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

<b>Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.710 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	21.08.2025	× 1,00
Baujahr	1965	1955	× 0,96

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	61 - 80	60	×	0,95
Gebäudestandard	mittel	einfach	×	0,92
Modernisierungstyp <sup>20</sup>	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	×	1,00
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	9	×	0,96
Geschosslage	1. OG	2. OG	×	1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	×	0,94
Mietsituation	unvermietet	vermietet	×	0,93
<b>angepasster Immobilienvergleichswert (€/m<sup>2</sup>)</b>				<b>= 1.204,10 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
relativer Vergleichswert	= 1.204,10 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 72.246,00 €</b>
marktüblicher Zuschlag für zwischenzeitlich erfolgte Marktentwicklung	+ 2.167,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>21</sup>	- rd. 15.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 59.413,38 €</b>
	<b>rd. 59.400,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 rd. **59.400 €** ermittelt.

## 5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 54.200 €**,  
 der Vergleichswert mit **rd. 59.400 €**  
 ermittelt.

<sup>20</sup> gemäß Modernisierungstabelle der ImmoWertV, Anlage 2 – Modernisierungspunkte < 6 Punkte gelten als nicht modernisiert  
<sup>21</sup> Hier: kapitalisierter Barwert der Mietabschläge für Elektronachtspeicherheizung und einfache Bodenbeläge, die bei der Ertragswertberechnung bereits beim Mietansatz berücksichtigt wurden.

## 5.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten<sup>22</sup>.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines zonalen Immobilienrichtwerts zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[54.200 \text{ €} \times 1,00 + 59.400 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{57.000 \text{ €}}}$ .

---

<sup>22</sup> vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

### 5.5.3 Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 94/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Emscherstraße 3, 44791 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bochum	6042	1	Bochum	3	337	276 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 mit rd.

**57.000 €**

**in Worten: siebenundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist Dritten ausdrücklich untersagt. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 6**



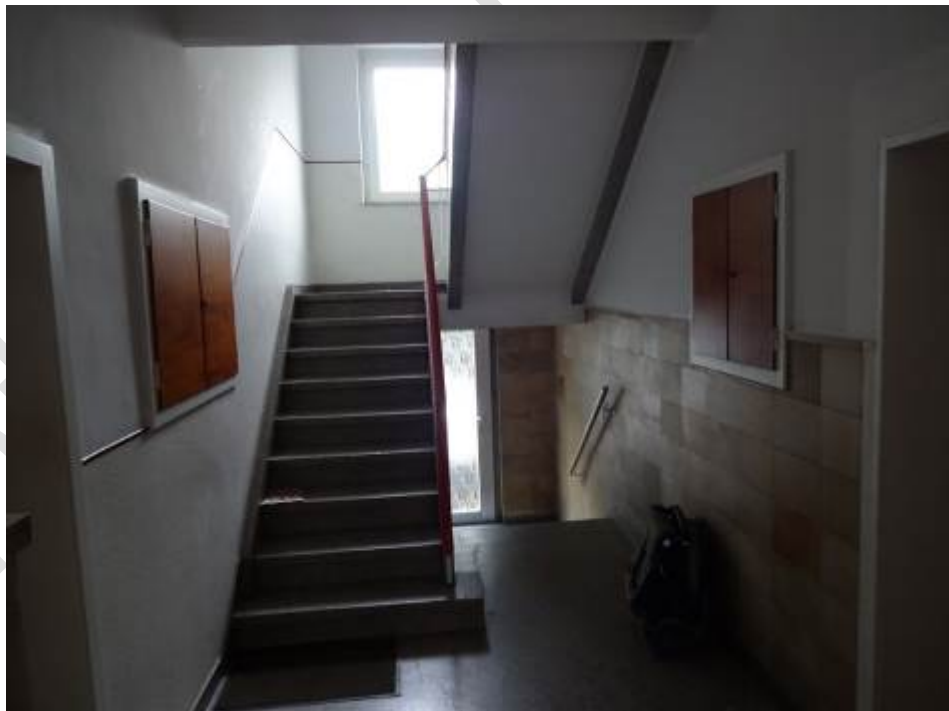
**Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht**



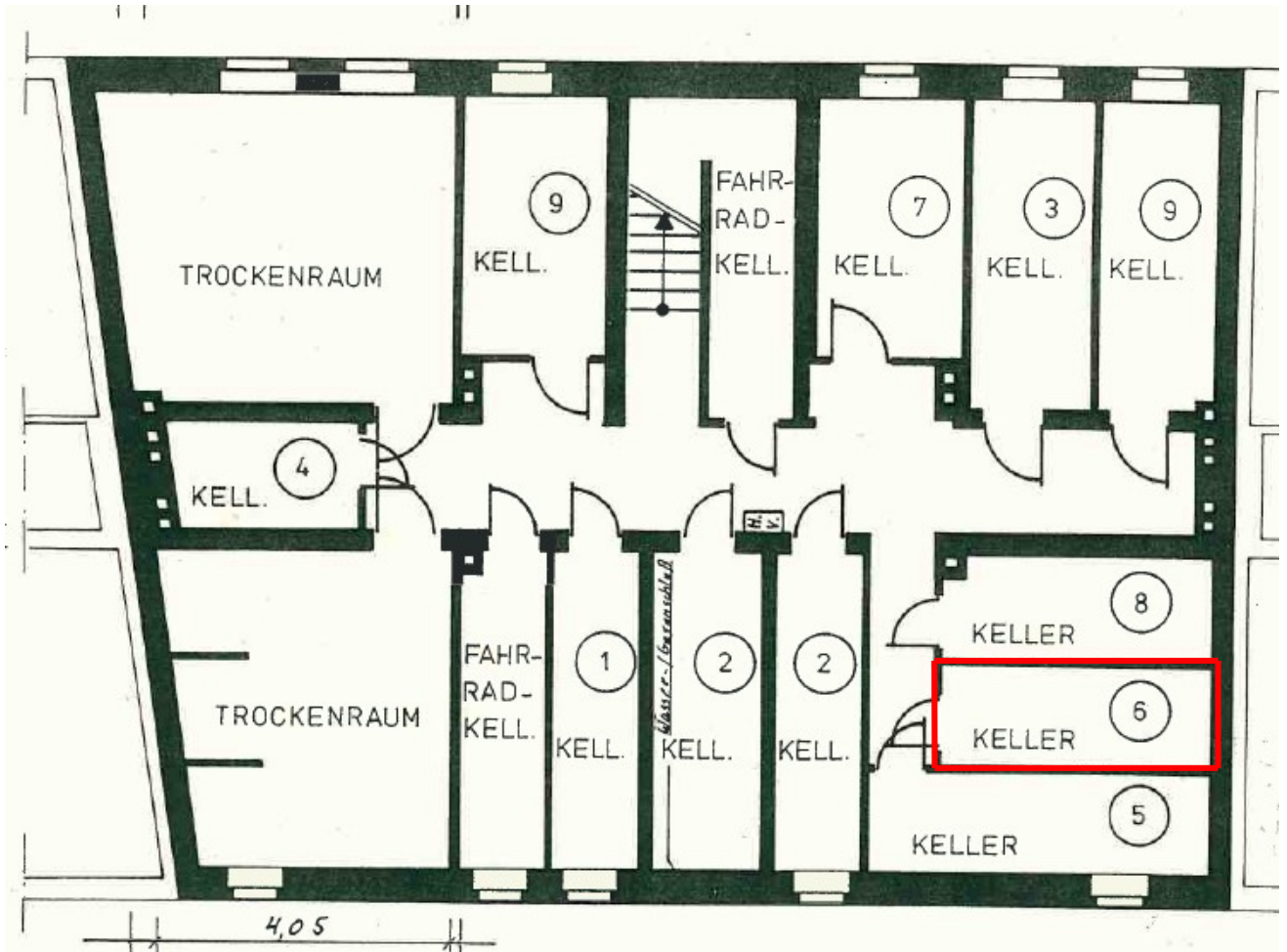
**Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich**



**Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus**

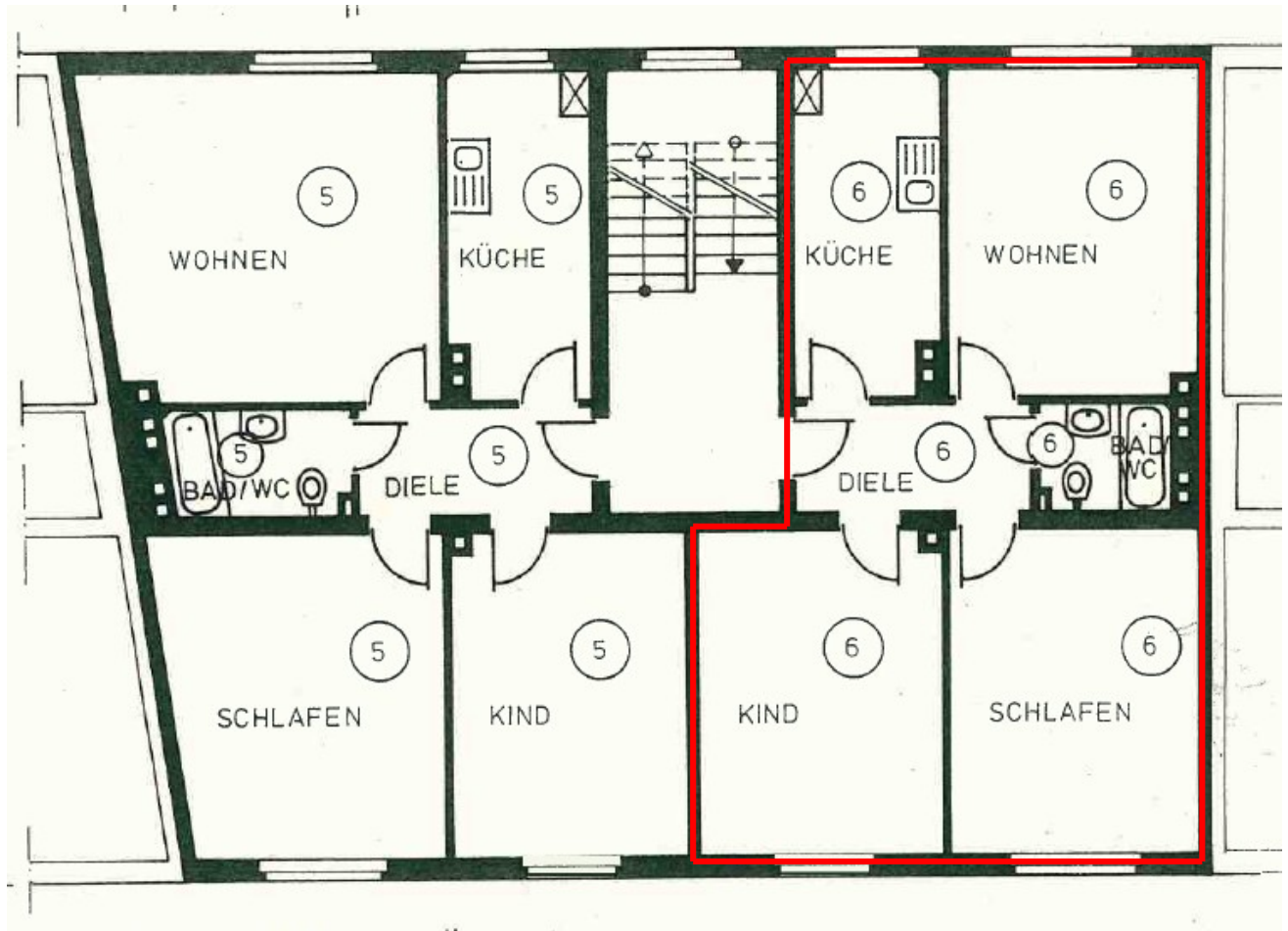


**Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 6**



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

**Grundriss 2. Obergeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 6**



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

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