

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: 11.11.2024
Az.: 48 K 025/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

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

5/10 Miteigentumsanteil an dem mit
einem Dreifamilienwohnhaus nebst Anbau und zwei Garagen
bebauten Grundstück, **Paradiesplatz 9, 44793 Bochum**,
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im Erdgeschoss**
nebst zwei Kellerräumen, den im Anbau befindlichen Raum
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**
und den **Sondernutzungsrechten** an der **Gartenfläche Nr. SN1**
sowie der **Garage Nr. 1**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hordel</i>	<i>2009</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hordel</i>	<i>1</i>	<i>66</i>



Bewertung nach äußerem Anschein

Der fiktiv **unbelastete Verkehrswert** des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 1**
wurde zum Stichtag 30.10.2024 ermittelt mit rd.

160.000 €.

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
1	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2	Allgemeine Angaben	5
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	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Dreifamilienwohnhaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Außenanlagen	16
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	16
4.4.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums	17
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2	Bodenwertermittlung	20
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	21
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	21
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
5.3	Sachwertermittlung	23
5.3.1	Sachwertberechnung	23
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
5.4	Ertragswertermittlung	25

5.4.1	Ertragswertberechnung	25
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
5.5.3	Verkehrswert des Wohnungseigentums	28

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	5/10 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst Anbau und zwei Garagen bebauten Grundstück Paradiesplatz 9, 44793 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Kellerräumen, den im Anbau befindlichen Raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche Nr. SN1 sowie der Garage Nr. 1
Wertermittlungstichtag	30.10.2024
Ortstermin	30.10.2024
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Hordel, Blatt 2009, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Hordel, Flur 1, Flurstück 66
Grundstücksgröße	703 m ²
Art des Gebäudes	Wohnhaus mit 3 Wohnungen
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum
Baujahr (gemäß Vermessungsriß)	ca. 1923
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	3 Wohnungseigentume
anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 1	rd. 75 m ²
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	rd. 119.500 €
Sachwertwert des Wohnungseigentums	rd. 156.000 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	rd. 169.000 €
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 160.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.133 €/m ²

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
 des **Wohnungseigentums Nr. 1**
einschließlich der Sondernutzungsrechte an der Gartenfläche Nr. SN1
und der Garage Nr. 1
Paradiesplatz 9 in 44793 Bochum

wurde zum Stichtag 30.10.2024
 nach äußerem Anschein
 ermittelt mit rd.

160.000 €
in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Dreifamilienwohnhaus nebst seitlichem Anbau und zwei Garagen
Objektadresse:	Paradiesplatz 9 44793 Bochum
Grundbuchangaben:	• Wohnungsgrundbuch von Hordel • Blatt 2009 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 5/10 Miteigentumsanteil • Gemarkung Hordel • Flur 1 • Flurstück 66 • Gebäude- und Freifläche • Grundstücksgröße: 703 m² • verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Kellerräumen, den im Anbau befindlichen Raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche Nr. SN1 sowie an der Garage Nr. 1

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 16.07.2024 (Datum des Schreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	30.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag

¹ 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.

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

Datum der Ortsbesichtigung:	30.10.2024
Anwesende am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden das Gebäude und die Außenanlagen von außen besichtigt. Die Räumlichkeiten der Wohnung im Erdgeschoss waren nicht zugänglich.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachten-erstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Kopie der Teilungserklärung vom 02.09.2008 des Notars Roland Gehrke, Oberhausen, UR.-Nr. 138/2008 und Änderungen vom 09.02.2023, 15.06.2023 und 11.12.2023, Notar Tobias Lenk, Witten • Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.07.2008 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 26.07.2024 • Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 26.07.2024 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 26.07.2024 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 26.07.2024 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 08.08.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 26.07.2024 • Sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2024, örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen, gültig 01.04.2023 – 31.03.2025)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 16.10.2024 über den Ortstermin am 30.10.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend.

Vom WEG – Verwalter liegen keine Unterlagen/Informationen zur Wohnungseigentumsanlage vor. Erkenntnisse über die wirtschaftliche Situation und Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden. Unterlagen zu Hausgeldern, gemeinschaftlichen Rücklagen und zum aktuellen Wirtschaftsplan liegen der Verfasserin nicht vor. Es wird unterstellt, dass eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage nicht gebildet wurde.

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.

Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands des Bewertungsobjekts erfolgt ein Sicherheitsabschlag vom ermittelten Wert für die Bewertung nach äußerem Anschein.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Bochum

- Bochum, 373.673 Einwohner³
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Mitte (104.642 Einwohner)
- Stadtteil Hordel (3.252 Einwohner)

³ Stand: 31.12.2023 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

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 (7,5 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier⁴.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte⁷:

Dortmundca. 26 km entfernt
Essen.....ca. 13 km entfernt
Gelsenkirchen.....ca. 7 km entfernt
Herne.....ca. 6 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 35 km entfernt
Düsseldorf.....ca. 43 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 - Anschlussstelle Dreieck Bochum-West in ca. 4 km Entfernung

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 10/2024

⁵ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

⁷ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

Bundesstraßen:
226, 235

Bahnhof:
Hauptbahnhof Bochum, ca. 7 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 6 km nordwestlich vom Bochumer Stadtzentrum entfernt, in einer innerstädtischen Randlage im Stadtteil Hordel, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Herne. Geschäfte verschiedener Branchen, Ärzten und Bankfilialen sind in mittelbarer Entfernung vom Bewertungsobjekt entfernt. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich der Röhlinghauser Straße.

Das Bewertungsobjekt ist durch folgende Lage-merkmale gekennzeichnet:

- innerstädtische Randlage in wohnungstypischer Umgebung
- Einordnung als einfache Wohnlage⁸

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

- Überwiegend Wohnnutzungen
- Überwiegend ein- bis dreigeschossige Bebauung in Siedlungsbauweise

Beeinträchtigungen:

gering durch Straßenverkehr

Topografie:

eben

Gartenausrichtung:

südlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 34 m
- mittlere Tiefe: ca. 21 m
- Größe: 703 m²
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig, nahezu rechteckig

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

fertige Ortsstraße

⁸ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

Straßenausbau:	• voll ausgebaut • Fahrbahn aus Bitumen • Gehweg nicht vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Gas • Wasser • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hordel, Blatt 2009 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden: lfd. Nr. 4 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 01.07.2024
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. Weitere Hinweise sind im Falle einer Neubebauung zu beachten.
Bergbauliche Verhältnisse:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 08.08.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hannover 2“ und „Hannover 1“ sowie über einem dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Magdeburg“ und über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Primus III“. Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau dokumentiert. 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 wird offenbar eigengenutzt.

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: Nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demzufolge nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebaut Ortsteile.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Nach vorliegenden Unterlagen ist über das Baujahr des Wohnhauses kein Vermerk in der Bauakte. Folgende Sachverhalte sind in der Bauakte dokumentiert:

- 13.07.2009 – Baugenehmigung über den Ausbau des Dachgeschosses als Zubehörräume zur Obergeschosswohnung im ZFH sowie Errichtung einer Gaube
- 10.01.2014 – Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Garagen
- 10.05.2024 – Schlussabnahmeschein zur Errichtung einer Wohneinheit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 31.07.2008 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 02.09.2008, UR.-Nr. 138/2008 des Notars Roland Gehrke, Oberhausen, wurde an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet. Nachträglich wurde ein weiterer Miteigentumsanteil in Verbindung mit einem neu gebildeten Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss begründet (Bewilligungen vom 09.02.2023, 15.05.2023 und 11.12.2023, Notar Tobias Lenk, Witten).

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 und KAG beitragsfrei⁹.

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

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 Wohnhaus (ursprünglich mit 2 Wohnungen, nachträglich mit 3 Wohnungen) und einem seitlich an das Wohnhaus angebauten Hofgebäude und zwei Garagen bebaut. Das Wohnhaus wird von einem straßenseitigen Hauseingang erschlossen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss und hat gemäß Teilungserklärung das Badezimmer im seitlich angebauten Hofgebäude. Die Wohnung wird offenbar eigengenutzt. Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine Gartenfläche, für welche ein Sondernutzungsrecht für die Wohnung im Erdgeschoss besteht.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 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 Dreifamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Dreifamilienwohnhaus • zweigeschossig • Einspänner • ausgebauten Dachgeschoss • voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1923 (gemäß Vermessungsriß)
Erneuerungen:	Nach vorliegenden Unterlagen ist der Ausbau und die Erweiterung des Dachgeschosses ca. 2009/2010 erfolgt.
Außenansicht:	• Putzfassade mit Anstrich • Dachgaube mit Schieferplattenverblendung
Energieeffizienz ¹⁰ :	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume des jeweiligen Sondereigentums (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 – 2), Kellerflur

Erd- und Obergeschoss:

je 1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 - 2)

¹⁰ 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.

Dachgeschoss:

ausgebaute Wohnräume, nachträglich als Wohnung Nr. 3 bezeichnet

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	• Über Kellergeschoss: vermutlich Massivkonstruktion • Übrige Geschossdecken: vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	• Kellertreppe: vermutlich Massivkonstruktion • Geschosstreppen: vermutlich Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen; Holzgeländer mit Anstrich
Hauseingang(sbereich)/Treppenhaus:	• Eingangsbereich: kunststoffbeschichtete Metalltür mit Glaseinsatz und Klingel-, Gegensprech- und Kameraanlage • Treppenhaus: vermutlich Putz mit Anstrich, Bodenfliesen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Walmdach mit Dachaufbauten <u>Dacheindeckung:</u> • Dachziegel • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• vermutlich wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei

	- Steckdosen - Klingel-, Gegensprech- und Kameraanlage
Heizung:	- Gasetagenheizungen - vermutlich Wandheizkörper
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Dachaufbauten, Außentreppe zum Garten
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und alters- entsprechenden Abnutzungen waren im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme keine Unterhal- tungsrückstände am Gemeinschaftseigentum er- kennbar.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude macht insgesamt einen normal in- standgehaltenen und gepflegten Eindruck.

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegeflächen befestigt mit Betonsteinpflaster
- Gartenflächen mit Rasen, Beeten, Aufwuchs, Baumbestand
- Überdachter Freisitz aus Holz
- eingefriedet mit Zäunen und Hecken

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

4.4.1 Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde aus den Angaben und Grundrissplänen der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Wohnfläche wurde mit rd. 75 m ² angegeben. Die Angaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Räume des Wohnungseigentums sind gemäß Plan wie folgt aufgeteilt und orientiert¹¹:

Nutzungseinheit	Fläche	Ausrichtung
Flur	5,54 m ²	innenliegend
Wohnen/Essen	35,27 m ²	Gartenseite
Schlafen	16,85 m ²	Straßenseite
Küche	10,29 m ²	Straßenseite
AB	1,24 m ²	innenliegend
Bad/WC	6,20 m ²	im seitlichen Anbau
gesamt	75,39 m ²	rd. 75 m ²

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind zwei Kellerräume zugeordnet.

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Es erfolgte keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums. Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Es wird eine dem Baujahr entsprechende Bauausführung mit dem bauzeittypischen Ausbau- und Ausstattungsstandard unterstellt.

Bodenbeläge:

- vermutlich Estrich mit Oberböden
- Bad vermutlich mit Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- vermutlich Putz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich
- vermutlich Fliesen im Bad/WC und an der Objektwand in der Küche

Deckenbekleidungen:

vermutlich Putz und/oder Tapete mit Anstrich

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (soweit ersichtlich)

Türen:

vermutlich glatte Türblätter aus Holz oder Holzwerkstoffen und Drücker und Beschläge in einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung

sanitäre Installation:

vermutlich Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz

Bad/WC (gem. Plan):

- wohnungsübliche Sanitärobjekte (Einbaudusche, Waschbecken, WC-Topf)
- Fensterlüftung/-belichtung

¹¹ Ggf. kann die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der Räume vom Grundriss abweichen.

Grundrissgestaltung:	Gemäß Plan besteht eine zweckmäßige Raumaufteilung mit vom Flur aus begehbaren Räumen. Das Bad/WC befindet sich im seitlich angebauten Hofgebäude mit Zugang vom Wohnzimmer der EG-Wohnung.
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	Der Zustand ist nicht bekannt. Es wird ein wohnungsüblicher Ausstattungsstandard in durchschnittlicher Qualität unterstellt.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertendem Sondereigentum sind Sondernutzungsrechte an der Gartenfläche Nr. SN1 und an der Garage Nr. 1 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:	nicht bekannt
Hausgeld ¹² :	nicht bekannt

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke normale Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit wird als gegeben eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2023 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von rd. 12 % bei den Fallzahlen und von rd. 18 % im Geldumsatz registriert. In der betreffen-

¹² 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.

den Baujahresklasse und der Wohnungsgrößenkategorie des Bewertungsobjekts wurde im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg der Kauffälle und ein Rückgang des Preisniveaus verzeichnet¹³.

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 Wertermittlungsstichtag entspricht, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist¹⁴.

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 5/10 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Paradiesplatz 9, 44793 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Kellerräumen, einem im Anbau befindlichen Raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche Nr. SN1 sowie an der Garage Nr. 1, zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hordel	2009	1	Hordel	1	66	703 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁵:

- 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.

¹³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

¹⁴ § 2 (1) ImmoWertV

¹⁵ § 7 ImmoWertV

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

Für Wohnungseigentume hat der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte zonale Immobilienrichtwerte abgeleitet und Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Eigenschaften des jeweiligen Bewertungsobjekts zur Verfügung gestellt. Da diese Immobilienrichtwerte üblicherweise aus Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau abgeleitet werden, ist die Anwendbarkeit dieser Daten für das zu bewertende Wohnungseigentum nur bedingt geeignet bzw. aussagefähig.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus errichteten Gebäude mit nachträglichem Ausbau des Dachgeschosses und Aufteilung in 3 Wohneinheiten. Für derartige Wohnungseigentume steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Für derartige Objekte bietet sich vorrangig das Sachwertverfahren an, insbesondere weil für die Sachwertermittlung hinreichend genaue Daten (Normalherstellungskosten, Sachwertfaktoren u.a.) aus dem örtlichen Marktgeschehen zur Verfügung stehen. Der Verkehrswert wird anschließend aus dem anteiligen Wert für das Wertermittlungsobjekt auf Grundlage des betreffenden Miteigentumsanteils am Grundstück ermittelt.

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

Da entsprechende Daten für das Ertragswertverfahren zur Verfügung stehen, wird zur unterstützend das Ertragswertverfahren als zweites Wertermittlungsverfahren 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 ermitteln¹⁶.

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).

¹⁶ §§ 24 bis 26 ImmoWertV

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

Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	79
Bodenrichtwert	340 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	35 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	30.10.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Geschosszahl	2
Grundstücksfläche	703 m²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	340,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.10.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfach	einfach	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	W	W	x 1,00	
Vollgeschosse	I	II	x 1,00	
Grundstückstiefe	bis 35 m	ca. 20 m	x 1,00	

relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	340,00 €/m²
---	---	-------------

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	340,00 €/m²
Fläche bis 35 m Tiefe	×	703 m²
Bodenwert	=	239.020,00 € rd. 239.000,00 €

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 insgesamt rd. 239.000 €.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 5/10 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	239.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 5/10
anteiliger Bodenwert	= 119.500,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 rd. 119.500 €.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	773,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	378,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	292.194,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	537.636,96 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	537.636,96 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	134.409,24 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	20.000,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.409,24 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt **154.409,24 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **6.176,37 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen **= 160.585,61 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 119.500,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert **= 280.085,61 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) **x 1,17**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert **= 327.700,16 €**

anteiliger Sachwert für das zu bewertende Wohnungseigentum **: 5/10**

= 163.850,08 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 8.000,00 €**

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 1 **= 155.850,08 €**

Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 1 **rd. 156.000,00 €**

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt in dem Modell, welches der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** (gemäß § 21 Absatz 3 Immo WertV) verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Dachaufbauten, Eingangstreppe, Kelleraußentreppe – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der Immo WertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 Immo WertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** – Hausanschlüsse pauschal 3.000 € je Anschluss für Gas, Wasser, Abwasser, Strom)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**¹⁷
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 Immo WertV).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risikoabschlag für einen vor der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands und der Wertermittlung nach äußerem Anschein (rd. 10 % vom vorläufigen, anteilig ermittelten Sachwert der baulichen Anlagen)	-16.000,00 €
zzgl. Sondernutzungsrecht an der Garage samt Zufahrt	5.000,00 €
zzgl. Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche	<u>3.000,00 €</u>
	<u>-8.000,00 €</u>

¹⁷ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Immo WertV

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	Wohnung EG	rd. 75	1	6,10	457,50	5.490,00
	Garage			50,00	50,00	600,00
		rd. 75			517,50	6.090,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.090,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 4.363,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,80 % von 119.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 956,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18,414
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 62.740,18 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	+ 119.500,00 €
marktübliche Abschläge	= 182.240,18 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	± 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 182.240,18 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	– 13.000,00 €
	= 169.240,18 €
	rd. 169.000,00 €

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde aus den Angaben 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 01.04.2023 bis 31.03.2025 als mittelfristiger Durchschnittswert entsprechend der Einstufung nach Wohnlage, Baujahresklasse und Wohnungsgröße zzgl. Zu- oder Abschläge für Ausstattungsstandards abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m² 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 ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 420,00 1 Garage = 46,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	Whg. 13,80 x rd. 75 m ² = 1.035,00 1 Garage = 104,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 6.090,00 €	----	= 121,80
Summe			1.726,80 (rd. 28,35 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 für selbstgenutztes Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 0,6 % (Standardabweichung: 1,6) und für vermietetes Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 1,6 % (Standardabweichung: 1,8) 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 0,8 % 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 Bewertungs-

objekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des geringen Modernisierungsgrads und der länger zurückliegenden Erneuerungsmaßnahmen mit 20 Jahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risikoabschlag für einen vor der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands und der Wertermittlung nach äußerem Anschein (rd. 10 % vom vorläufigen, anteilig ermittelten Sachwert der baulichen Anlagen)	-16.000,00 €
zzgl. Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche	3.000,00 €
	-13.000,00 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit **rd. 156.000 €**,
der Ertragswert mit **rd. 169.000 €**
ermittelt.

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 abzuleiten¹⁸.

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 0,50 und dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** = 1,00
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** = 0,50

¹⁸ vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[156.000 \text{ €} \times 1,00 + 169.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{160.000 \text{ €}}}$.

5.5.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 5/10 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Paradiesplatz 9, 44793 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Kellerräumen und den im Anbau befindlichen Raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche Nr. SN1 sowie an der Garage Nr. 1, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hordel</i>	2009	1	<i>Hordel</i>	1	66	703 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 nach äußerem Anschein mit rd.

160.000 €

in Worten: einhundertsechzigtausend 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 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 1



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



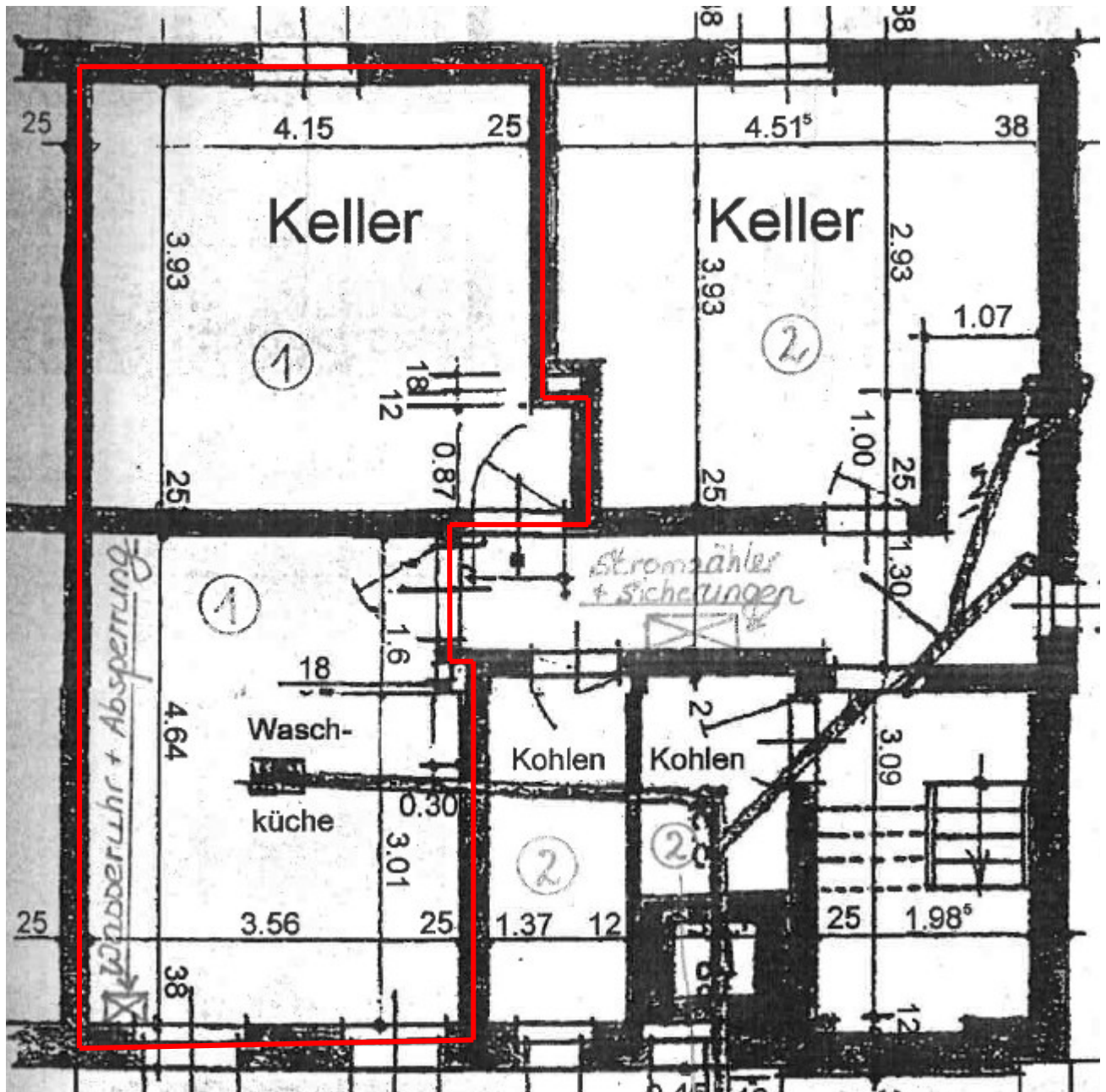
Foto Nr. 3 – Außenansicht seitlicher Anbau



Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich

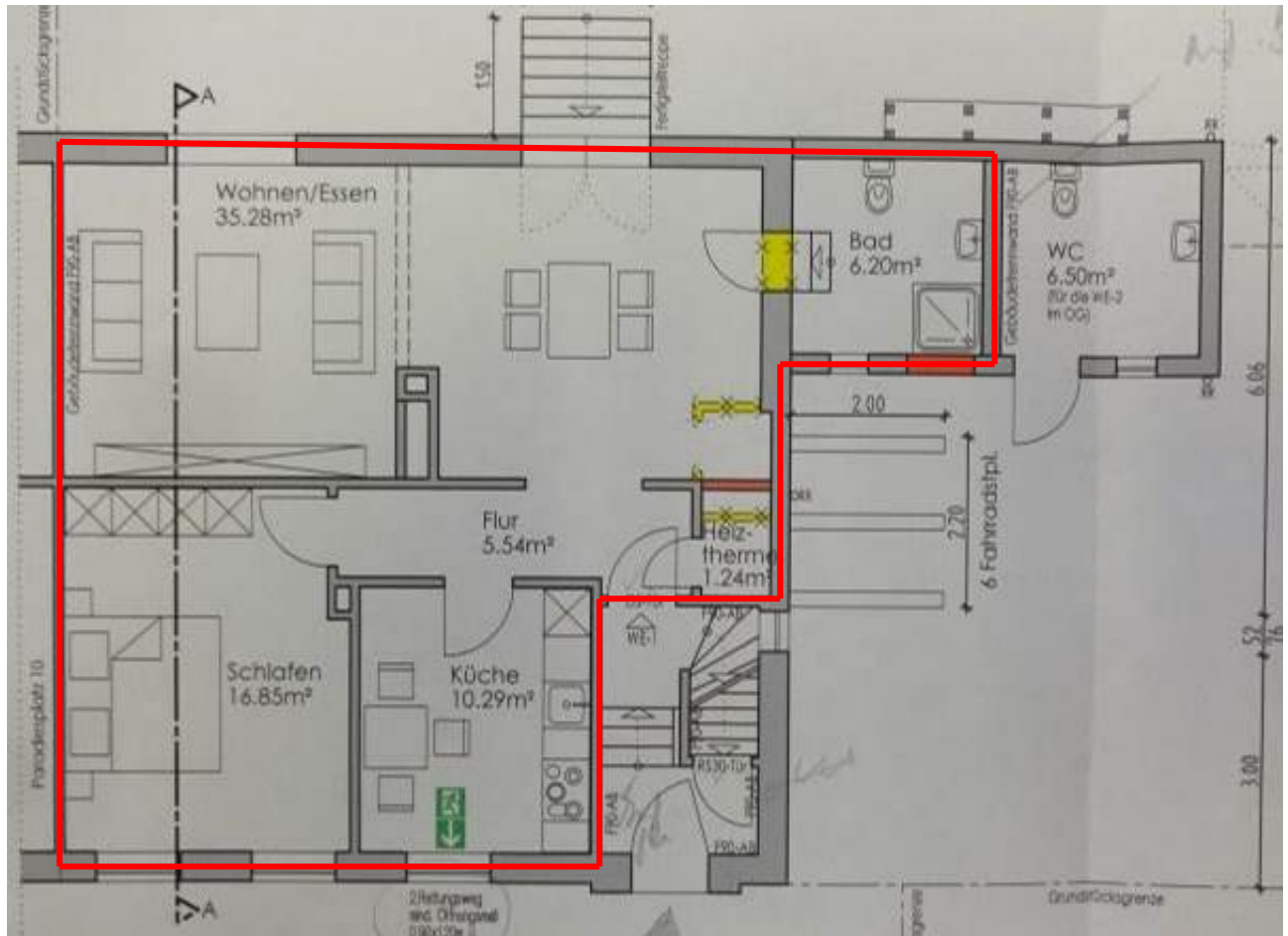


Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung der Kellerräume Nr. 1



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 Erdgeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 1



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 beigegebenen 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 beigegebenen 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.