Gerda Christensen
Sachverständige für Immobilienbewertung

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
(gemäß ISO/IEC 17024)

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: 28.11.2025
Az.: 48 K 37/25

Internetversion des Gutachtens

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

Miteigentumsanteile	Wohnungs-/ Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum an
5.617/100.000	Langendreer	5725	1	Wohnung Nr. 13, 2. OG links
1.035/100.000	Langendreer	5731	1	Garage Nr. 19

an dem mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus und 9 Garagen bebauten Grundstück,
Dammstraße 7B, 7C, 44892 Bochum,

Gemarkung	Flur	Flurstück
Langendreer	*9*	*1304*



Bewertung nach äußerem Anschein

Die fiktiv **unbelasteten Verkehrswerte** wurden zum Stichtag 30.10.2025 ermittelt mit

Wohnungseigentum Nr. 13	**rd. 200.000 €**
Teileigentum Nr. 19 (Garage)	**rd. 13.000 €**

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	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	7
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	10
3.3	Erschließung, Baugrund	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Dammstraße 7c	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Garagen in Teileigentum	17
4.4	Außenanlagen	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13	18
4.5.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	18
4.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	20
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**21**
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2	Bodenwertermittlung	23
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.3	Ermittlung der anteiligen Bodenwerte für die Wohnungs- und Teileigentume	24
5.3	Ertragswertermittlung	25
5.3.1	Ertragswertberechnung	25

Internetversion

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 26
5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten 27
5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts 27
5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts 28
5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt 28
5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 29
5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 29
5.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 29
5.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ... 30
5.5.4 Ermittlung der fiktiv unbelasteten Verkehrswerte 30
5.5.5 Verkehrswerte des Wohnungs- und Teileigentums 31

Internetversion

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	Wohnungseigentum Nr. 13, Teileigentum Nr. 19 an der Garage, Dammstraße 7B, 7C, 44892 Bochum
Wertermittlungsstichtag	30.10.2025
Ortstermin	30.10.2025
Katasterangaben	Gemarkung Langendreer, Flur 9, Flurstück 1304
Grundstücksgröße	2.198 m²
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum + Garage
Baujahr (gemäß Schlussabnahmeschein)	1994
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	16 Wohnungs-eigentume, 9 Teileigentume (2 Kellergaragen, 7 Pkw-Garagen)

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 13, 2. Obergeschoss links nebst Keller
Wohnungsgrundbuch von Langendreer	Blatt 5725
Miteigentumsanteil	5.617/100.000
anrechenbare Wohnfläche	rd. 84 m²
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 13	rd. 200.000 €
Wert pro m² - Wohnfläche	rd. 2.380 €

Bewertungsobjekt	Teileigentum Nr. 19 (Garage)
Teileigentumsgrundbuch von Langendreer	Blatt 5731
Miteigentumsanteil	1.035/100.000
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Teileigentums Nr. 19	rd. 13.000 €

Internetversion

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum[1] in einem Mehrfamilienwohnhaus und Teileigentum[2] an einer Garage
Objektadresse:	Dammstraße 7B, 7C 44892 Bochum
Grundbuchangaben:	• Wohnungsgrundbuch von Langendreer • Blatt 5725 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 5.617/100.000 Miteigentumsanteil • Gemarkung Langendreer • Flur 9 • Flurstück 1304 • Gebäude- und Freifläche Dammstraße 7B, 7C • Grundstücksgröße: 2.198 m² • verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum, sämtlich im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13 • Teileigentumsgrundbuch • Blatt 5731 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 1.035/100.000 Miteigentumsanteil • Gemarkung Langendreer • Flur 9 • Flurstück 1304 • Gebäude- und Freifläche Dammstraße 7B, 7C • Grundstücksgröße: 2.198 m² • verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum

[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] Teileigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (3) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Internetversion

Auftrag vom 28.08.2025
(Datum des Gerichtsbeschlusses)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag[3]:	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	30.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt und die Wohnanlage wurden von außen besichtigt. Im Haus Dammstraße 7C war das Treppenhaus zugänglich.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung beglaubigte Grundbuchauszüge vom 28.07.2025 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Kopie der Teilungserklärung vom 08.12.1993 des Notars Manfred Bottke, Bochum, UR.-Nr. 105/1993B sowie des Nachtrags vom 03.03.1994, UR.-Nr. 15/1994B • Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.02.1994 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 09.09.2025 • Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 09.09.2025 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 09.09.2025 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 09.09.2025 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 01.10.2025

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

Internetversion

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 09.09.2025
- sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2025, Boden- Immobilienrichtwert 2025, örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen, gültig 01.04.2025 – 31.03.2027)

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 17.10.2025 über den Ortstermin am 30.10.2025 in Kenntnis gesetzt. Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum war zum angekündigten Besichtigungstermin nicht zugänglich. Es erfolgte lediglich eine Inaugenscheinnahme des Treppenhauses im Haus Dammstraße 7C, der Garage von außen und der Außenanlagen des Grundstücks.

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[4]:	• Bochum, 375.204 Einwohner • kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke

[4] Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

Internetversion

- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Ost (53.648 Einwohner)
- Stadtteil Langendreer (25.139 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 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,7 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier[5].

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen[6]. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung[7]. 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:

<u>nächstgelegene größere Städte[8]:</u>
Dortmund …….ca. 16 km entfernt
Essen……ca. 26 km entfernt
Herne……ca. 15 km entfernt
Gelsenkirchen……ca. 25 km entfernt

Internetversion

[5] Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 10/2025
[6] Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung
[7] Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030
[8] Entfernungen bis zum Stadtzentrum

nächstgelegene Flughäfen:
Dortmund……ca. 25 km entfernt
Düsseldorf……ca. 52 km entfernt

Autobahnzufahrten:
A 40 – Anschlussstelle Dortmund-Lütgendortmund, ca. 3,5 km entfernt

Bundesstraßen:
226, 235

Bahnhöfe:
S-Bahnhof Langendreer-West, ca. 2 km entfernt
Hauptbahnhof Bochum, ca. 8 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Bochum-Langendreer ca. 9 km südwestlich vom Bochumer Zentrum entfernt zwischen der Unterstraße und der Hauptstraße (B235).

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind ebenfalls im ca. 500 m entfernten Stadtteilzentrum von Langendreer vorhanden. Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn) befindet sich fußläufig im Bereich der Hauptstraße sowie im nahe gelegenen Stadtteilzentrum.

Das Bewertungsobjekt ist durch folgende Lagemerkmale gekennzeichnet:

- innerstädtische Wohnlage außerhalb des Zentrums mit guter Anbindung und Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Langendreer mit entsprechender Infrastruktur
- Einordnung als mittlere Wohnlage[9]

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

- überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. gemischte Nutzungen mit Gewerbeeinheiten in Erdgeschosslagen
- offene und geschlossene, mehrgeschossige Bauweise

[9] vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

Internetversion

Beeinträchtigungen:	• gering durch Anliegerverkehr • in der Lärmkartierung des Landes NRW sind für den betreffenden Bereich keine Lärmbeeinträchtigungen ausgewiesen[10]
Topografie:	eben
Gartenausrichtung:	nördlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	• Straßenfront: ca. 50 m • mittlere Tiefe: ca. 45 m • Größe: 2.198 m² • Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	• fertige Ortsstraße • Sackgasse
Straßenausbau:	• voll ausgebaut • Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege einseitig vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt 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. Darüberhinausgehen-

[10] vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Internetversion

de vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 28.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II der Grundbücher von Langendreer, Blatt 5725 und 5731 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird: Zwangsversteigerungsvermerk
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 aktuellen Luftbildauswertung der Stadt Bochum 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 Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg III“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Internetversion

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

„Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er 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: Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

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: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Internetversion

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

16.11.1993 – Baugenehmigung über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, einer Kellergarage und 7 Pkw-Stellplätzen
16.11.1993 – Baugenehmigung über die Errichtung von 6 Pkw-Garagen
04.02.1994 – Baugenehmigung über die Errichtung einer Pkw-Garage
20.12.1994 – Schlussabnahmeschein zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, einer Kellergarage und 7 Pkw-Stellplätzen
20.12.1994 – Schlussabnahmeschein zur Errichtung von 7 Pkw-Garagen
09.05.1995 – Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelcarports

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 10.01.1986 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 08.12.1993, UR.-Nr. 105/1993B und 03.03.1994, UR.-Nr. 15/1994B des Notars Manfred Bottke, Bochum, wurde an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagenhof bebauten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum 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[11].

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 Mehrfamiliendoppelwohnhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten und 9 Garagen sowie 7 Pkw-Stellplätzen bebaut. Das Wohnhaus wird von einem straßenseitigen Hauseingang erschlossen. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss links des Hauses Dammstraße 7C. Die Wohnung wird offenbar eigengenutzt.

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

Internetversion

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. Brandschutzauflagen 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.

Internetversion

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Dammstraße 7c

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil einer Mehrfamilienwohnhausanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Für das Gebäude Dammstraße 7b wird ein gleicher Ausbau- und Ausstattungszustand unterstellt wie für das besichtigte Gebäude. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Gewerke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Mehrfamilienwohnhaus • dreigeschossig • Zweispänner • ausgebautes Dachgeschoss • voll unterkellert
Baujahr:	1994 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Erneuerungen:	keine bekannt
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich und Ziegelsteinmauerwerk
Energieeffizienz[12]:	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Es besteht ein ebenerdiger Zugang mit einer geringen Bodenstufe.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:
Kellerräume des jeweiligen Sondereigentums (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9 – 16), Tiefgarage (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 18), Gemeinschaftskeller, Kellerflure

Erd- bis Dachgeschoss:
je Geschoss 2 Wohneinheiten (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9 - 16)

[12] 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.

Internetversion

Spitzboden:
Wohnräume, die der Wohnung Nr. 15 im Dachgeschoss links zugeordnet sind

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:	• Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Treppenpodeste mit Kunststeinbelag • Treppengeländer aus Metall mit Holz-Handlauf und Anstrich
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus:	• Eingangsbereich: Metalltür mit Glaseinsatz und Klingel-/Gegensprech-/Briefkastenanlage • Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Kunststeinbelag, Holzfenster mit Isolierverglasung (1995)
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Walmdach Dacheindeckung: • Betondachsteine • 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:	• wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen • Klingel-/Gegensprechanlage

Internetversion

Heizung:	• Gaszentralheizung • Flächenheizkörper
Lüftung:	• herkömmliche Fensterlüftung • elektrische oder mechanische Lüftung in innenliegenden Bädern
Warmwasserversorgung:	über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Balkone, Eingangsüberdachung
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und altersentsprechenden Abnutzungen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung keine auffälligen Schäden oder Unterhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude macht insgesamt einen normal instandgehaltenen und gepflegten Eindruck.

4.3 Garagen in Teileigentum

- 8 Stahlbeton-Fertiggaragen
- ausgeführt als Reihengaragen
- nicht unterkellert
- Außenansicht: Kunstharzputz
- Stahlschwingtore
- Dachkonstruktion: Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Dachentwässerung innen

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege-/Hofflächen befestigt mit Betonsteinpflaster
- Garten- und Vorgartenfläche mit Rasen, Beeten, Aufwuchs
- eingefriedet mit Zäunen und Hecken

Internetversion

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13

4.5.1 Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Wohnungseigentum Nr. 13 liegt im 2. Obergeschoss links des Hauses Dammstraße 7c.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde aus den Angaben und Grundrissplänen der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Räumlichkeiten des Wohnungseigentums waren nicht zugänglich. Die Wohnfläche wurde mit rd. 84 m² angegeben. Die Angaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Räume des Wohnungseigentums sind gemäß Plan wie folgt aufgeteilt und orientiert[13]:

Nutzungseinheit	Fläche	Ausrichtung
Flur	8,94 m²	innenliegend
Wohnen	23,35 m²	Rückseite
Schlafen	17,12 m²	Rückseite
Kind	12,83 m²	Straßenseite
Bad/WC	4,77 m²	innenliegend
Küche	14,28 m²	Straßenseite
AB	0,55 m²	innenliegend
Balkon[14]	1,66 m²	Rückseite
gesamt	83,50 m²	rd. 84 m²

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

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

Bodenbeläge:

- Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (vermutlich Fliesen, Laminat etc.)
- Bad vermutlich mit Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- üblicherweise Putz mit Tapete und/oder Anstrich
- Sanitärräume: üblicherweise tlw. oder voll gefliest

[13] Ggf. kann die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der Räume vom Grundriss abweichen.

[14] anteilige Anrechnung mit 25 %

Internetversion

- Küche: üblicherweise Fliesenspiegel an Objektwand

Deckenbekleidungen:	vermutlich Putz mit Anstrich oder Paneele
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1995) und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	Wohnungseingangstür und Innentüren: nicht bekannt; üblicherweise glatte Türblätter mit Holz- oder Stahlzargen und Drückern und Beschlägen
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz Bad/WC: • vermutlich badtypische Ausstattung • vermutlich mechanische oder elektrische Lüftung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßige Raumaufteilung mit vom Flur aus begehbaren Räumen (gemäß Plan)
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Zustand des Wohnungseigentums:	Wegen fehlender Innenbesichtigung ist der Zustand des Wohnungseigentums nicht bekannt.

4.6 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:	nicht bekannt

Internetversion

Hausgeld[15]: nicht bekannt

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

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

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[16].

Internetversion

[15] 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.

[16] 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 Wertermittlungsstichtag entspricht, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist[17].

Nachfolgend werden die fiktiv unbelasteten Verkehrswerte für die

Miteigentumsanteile	Wohnungs-/ Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum
5.617/100.000	Langendreer	5725	1	Wohnung Nr. 13, 2. OG links
1.035/100.000	Langendreer	5731	1	Garage Nr. 19

an dem mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus und 9 Garagen bebauten Grundstück

Dammstraße 7B, 7C, 44892 Bochum

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langendreer	*9*	*1304*	*2.198 m²*

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ermittelt.

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[18]:

- 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.

[17] § 2 (1) ImmoWertV
[18] § 7 ImmoWertV

Internetversion

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).

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 m² 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 sowohl zur Eigennutzung als auch zu Vermietungszwecken erworben. Derartige Objekte werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren 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. Ebenso liegen für das Ertragswertverfahren entsprechende Daten (Liegenschaftszinssätze, Mieten etc.) vor. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts werden deshalb das Vergleichs- und Ertragswertverfahren herangezogen.

Internetversion

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[19].

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:

Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	414
Bodenrichtwert	420 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II - III
Grundstückstiefe	35 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	30.10.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksfläche	2.198 m²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

[19] §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Internetversion

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**420,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	30.10.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittel	mittel	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	×	1,00	
Geschosszahl	II - III	III	×	1,00	
Grundstückstiefe	35 m	ca. 45 m	×	1,00	
Grundstücksgröße	bis 2.000 m²	2.198 m²	×	0,91	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**382,20 €/m²**	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	**=**	**382,20 €/m²**
Fläche	x	2.198 m²
Bodenwert	**=**	**840.075,60 €**

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 insgesamt rd. **840.075 €**.

5.2.3 Ermittlung der anteiligen Bodenwerte für die Wohnungs- und Teileigentume

Ermittlung der anteiligen Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025			
	Gesamtbodenwert	**Miteigentumsanteil**	**anteiliger Bodenwert**
Wohnungseigentum Nr. 13	rd. 840.075 €	5.617/100.000	rd. 47.200,00 €
Teileigentum Nr. 19 (Garage)	rd. 840.075 €	1.035/100.000	rd. 8.700,00 €

Internetversion

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

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

Bezeichnung des Bewertungsobjekts	**Wohnungseigentum Nr. 13**	**Teileigentum Nr. 19**
	Wohnung	**Garage**
Wohnfläche/Anzahl	84 m²	1 Garage
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²/Stck.)	6,95	60,00 €
Monatsmiete gesamt	**= 583,80 €**	**= 60,00 €**
Nettokaltmiete jährlich	x 12	x 12
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	**= 7.005,60 €**	**= 720,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **vgl. Einzelaufstellung**	- 1.745,11 €	- 167,40 €
jährlicher Reinertrag	**= 5.260,49 €**	**= 552,60 €**
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils (vgl. Bodenwertermittlung) (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	1,0 % von 47.200,00 €	2,5% von 8.700,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	- 472,00 €	- 217,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**= 4.788,49 €**	**= 335,10 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) Bei p = 1,0 % Liegenschaftszinssatz n = 49 Jahre RND Wohnhaus 29 Jahre RND Garage	x 38,588	x 14,979
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**= 184.778,25 €**	**= 5.019,46 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.200,00 €	+ 8.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums	**= 231.978,25 €** **rd. 232.000,00 €**	**= 13.719,46 €** **rd. 13.700,00 €**

Internetversion

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 entsprechend der Baujahresklasse und Wohnungsgröße (Grundwert = 6,33 €/m² zzgl. Zuschläge für Balkon und Gegensprechanlage) mit 6,95 €/m²-Wfl. Als angemessen angesetzt.

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 [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]	
Wohnungseigentum Nr. 13				
Verwaltungskosten	----	----	Wohnung	= 429,00 €
Instandhaltungskosten	----	14,00	14 € x 84 m²	= 1.176,00 €
Mietausfallwagnis	2 % v. 7.005,60 €	----		= 140,11 €
Summe				1.745,11 €
				(ca. 24,91 % des Rohertrags)
Teileigentum Nr. 19				
Verwaltungskosten	----	Anzahl/Stck.	Garage	= 47,00 €
Instandhaltungskosten	----	Anzahl/Stck.	Garage	= 106,00 €
Mietausfallwagnis	2 % v. 720,00 €	----		= 14,40 €
Summe				167,40 €

Internetversion

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 % als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des überwiegend baujahresentsprechenden Zustands und der geringen, länger zurückliegenden Erneuerungsmaßnahmen mit 49 Jahren angesetzt.

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	2.010 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m²)	61 – 80
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

Internetversion

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	30.10.2025
Baujahr	1994
Wohnfläche (m²)	rd. 84 m²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	8
Geschosslage	2. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

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

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangwert für weitere Anpassungen: 2.010 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	30.10.2025	× 1,00
Baujahr	1965	1994	× 1,23
Wohnfläche (m²)	61 - 80	84	× 1,08
Gebäudestandard	mittel	mittel	× 1,00
Modernisierungstyp[20]	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	× 1,00
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	8	× 0,96
Geschosslage	1. OG	2. OG	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			**= 2.563,28 €/m²**

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 2.563,28 €/m²
Wohnfläche	× 84 m²
vorläufiger Vergleichswert	**= 215.315,52 €** **rd. 215.000,00 €**

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 rd. **215.000 €** ermittelt.

[20] gemäß Modernisierungstabelle der ImmoWertV, Anlage 2 – Modernisierungspunkte < 6 Punkte gelten als nicht modernisiert

Internetversion

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 13 wurde mit **rd. 232.000 €,** der vorläufige Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 13 mit **rd. 215.000 €** 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 abzuleiten[21].

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) × 1,00 (b) = 1,00
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = 1,00

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [232.000 € x 1,00 + 215.000 € x 1,00] ÷ 2,00 = rd. **224.000 €**.

[21] vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

Gemäß Grundstückmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Bochum wurde ein durchschnittlicher Kaufpreisansatz von 11.300 € für Garagen im Weiterverkauf ermittelt. Die Kaufpreisauswertungen für Garagen und Tiefgaragenstellplätze wiesen eine hohe Streuung in einer Spanne von 2.200 € bis 25.000 € auf. Unter Berücksichtigung des Alters und Bodenwertanteils wird der im Ertragswert ermittelte Wert für das Teileigentum an der Garage mit rd. 13.700 € als angemessen angesetzt.

5.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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):

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 10 % vom ermittelten Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 13)	-24.400,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 5 % vom ermittelten Ausgangswert für das Teileigentum Nr. 19)	-685,00 €

5.5.4 Ermittlung der fiktiv unbelasteten Verkehrswerte

vorläufig ermittelter Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 13	224.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.400,00 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 13	**rd. 200.000,00 €**

vorläufig ermittelter Ausgangswert für das Teileigentum Nr. 19	13.700,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 685,00 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert für das Teileigentum Nr. 19	**rd. 13.000,00 €**

Internetversion

5.5.5 Verkehrswerte des Wohnungs- und Teileigentums

Nachfolgend werden die fiktiv unbelasteten Verkehrswerte für die

Miteigentumsanteile	Wohnungs-/ Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum
5.617/100.000	Langendreer	5725	1	Wohnung Nr. 13, 2. OG links
1.035/100.000	Langendreer	5731	1	Garage Nr. 19

an dem mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus und 9 Garagen bebauten Grundstück

Dammstraße 7B, 7C, 44892 Bochum

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langendreer	*9*	*1304*	*2.198 m²*

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für die Bewertung nach äußerem Anschein mit

Wohnungseigentum Nr. 13	200.000 €
Teileigentum Nr. 19 (Garage)	13.000 €

ermittelt.

Internetversion

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. 13



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 13



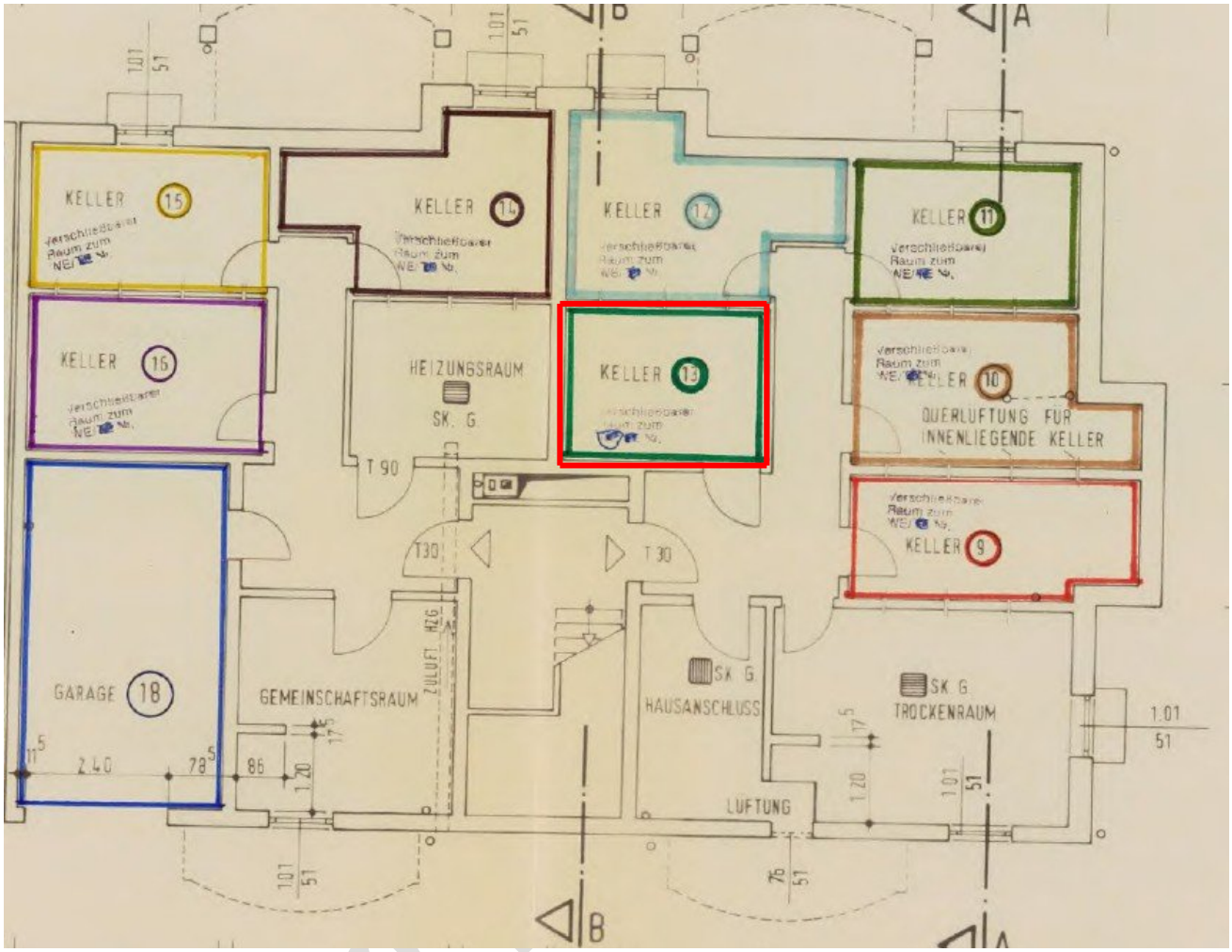
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Außenansicht Teileigentum (Garage) Nr. 19



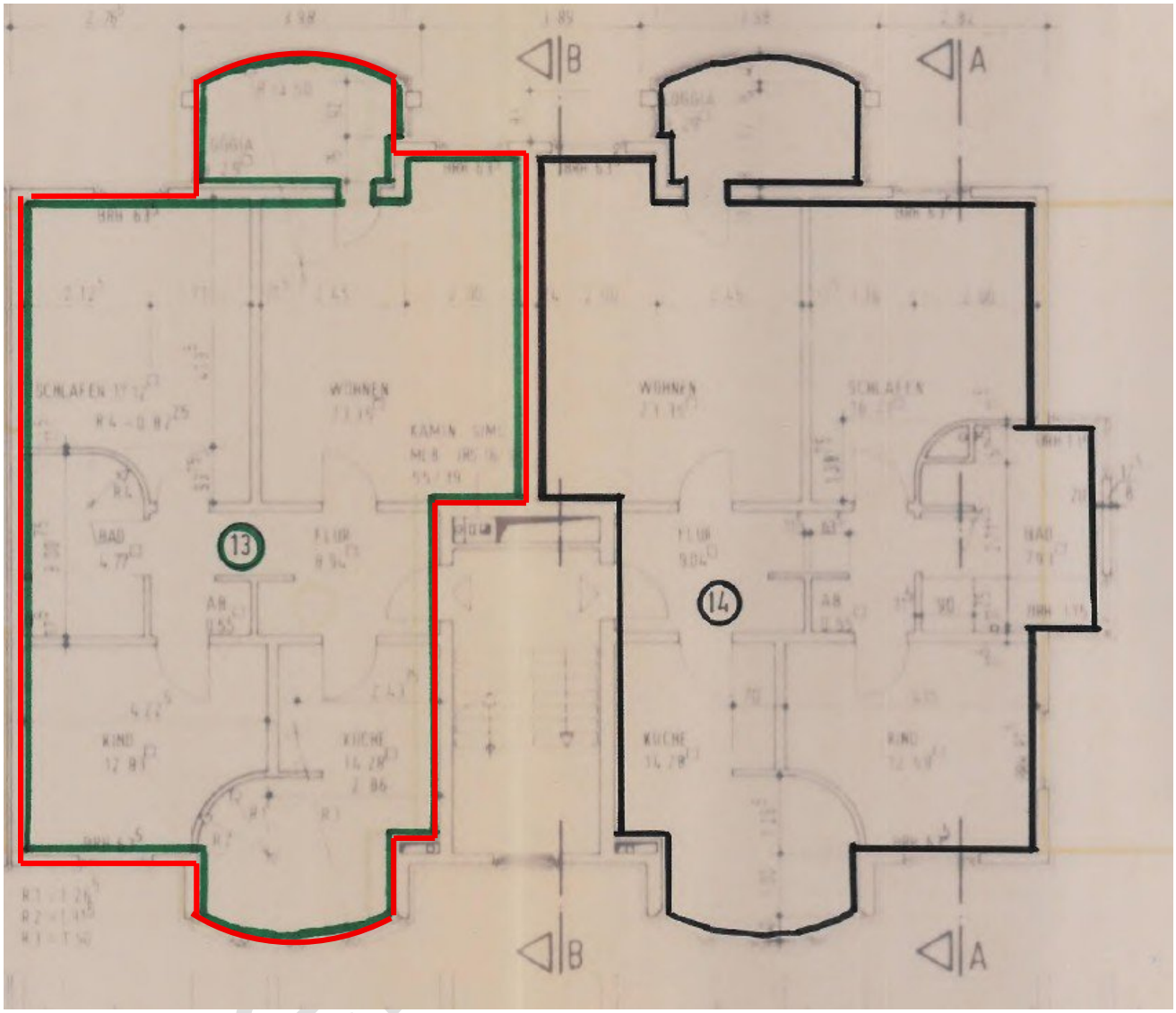
Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 13



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.

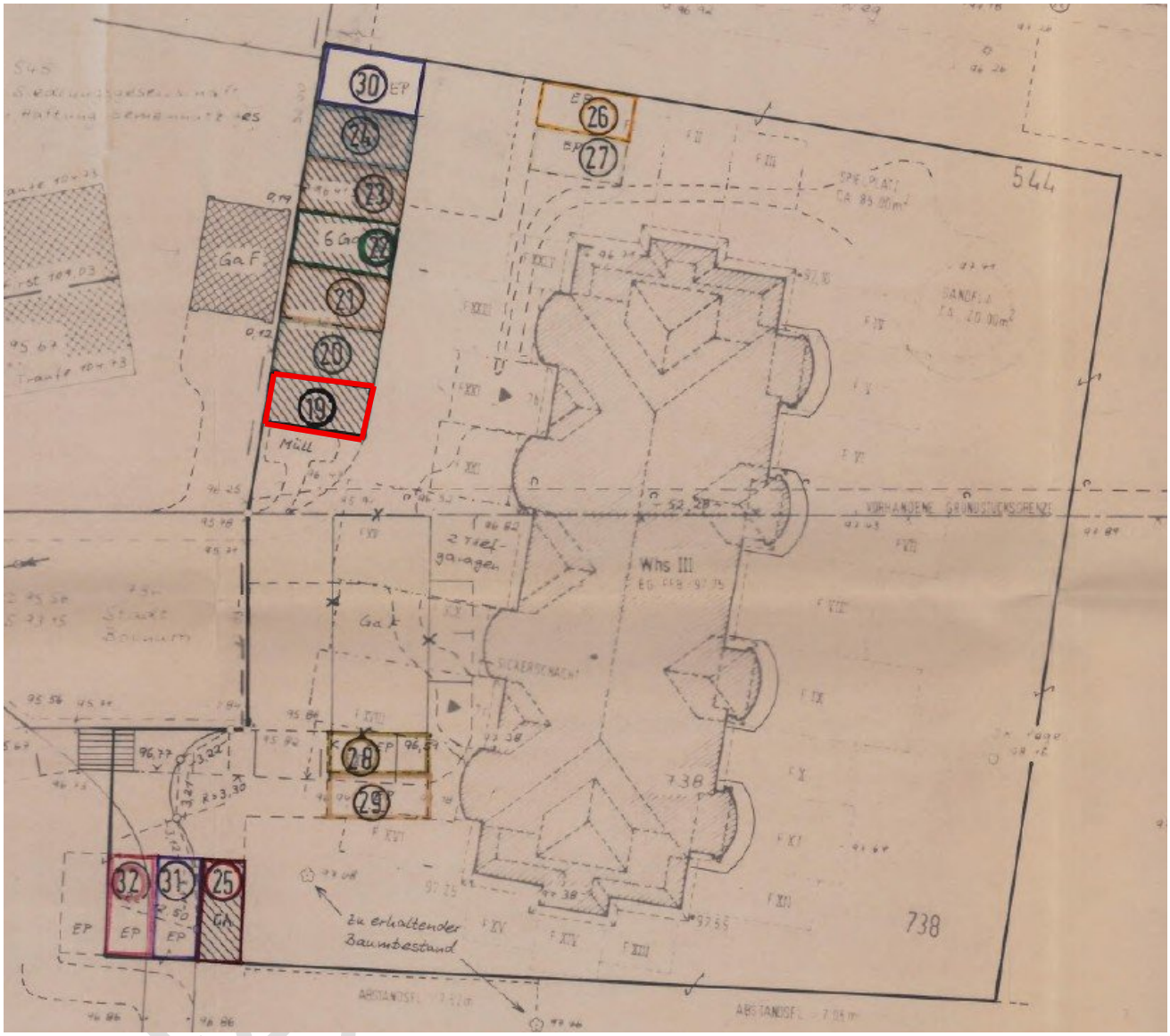
Intern

Grundriss 2. Obergeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 13



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.

Ansicht Lageplan mit Kennzeichnung des Teileigentums Nr. 19 (Garage)



Alle dem Gutachten beigefügten 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 hafte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hafte 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.