



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

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

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

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

09.05.2025

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 249/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Wiemelhausen, Flur 36,
Flurstück 796, Gebäude- und Freifläche, Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2
in 44803 Bochum,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Wasserstraße 85 im 1. Obergeschoss
rechts gelegenen Wohnung nebst Keller, lfd. 34 des Aufteilungsplanes,

sowie

des 14/10.000 Miteigentumsanteils an o. g. Liegenschaft für die im Kellergeschoss
des Hauses Steinkuhlstraße 2 gelegene Garage,
im Aufteilungsplanes mit Nr. 47 bezeichnet



Geschäftsnummer: 48 K 39/24

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung und Garage

Verkehrswert: 165.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung	13
5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	16
6. Verkehrswertermittlung	17
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2. Bodenwertermittlung	18
6.3. Vergleichswertermittlung	20
6.4. Ertragswertermittlung	22
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7. Verkehrswert	27
8. Zubehör	29
9. Einzelverkehrswerte	30
10. Anlagen	31
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	31
Anlage 2 – Massenberechnung	32
Anlage 3 – Bauzeichnungen	33
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg	38
Anlage 5 – Fotodokumentation	39

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 06.12.2024 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungs- und Teileigentums in Bochum-Wiemelhausen mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Wiemelhausen Blatt 4112

249/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Wiemelhausen, Flur 36, Flurstück 796, Gebäude und Freifläche, Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Wasserstraße 85 im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Keller, lfd. Nr. 34 des Aufteilungsplanes

sowie

Teileigentumsgrundbuch von Wiemelhausen Blatt 4122

14/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Bochum belegenen Grundstück

Gemarkung Wiemelhausen, Flur 36, Flurstück 796, Gebäude und Freifläche, Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Steinkuhlstraße 2 im Kellergeschoss gelegenen Garage, lfd. Nr. 47 des Aufteilungsplanes

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.03.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung und Garage

249/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Wiemelhausen, Flur 36, Flurstück 796, Gebäude und Freifläche, Wasserstraße 83,
85, Steinkuhlstraße 2,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Wasserstraße 85 im 1. Obergeschoss
rechts gelegenen Wohnung nebst Keller, lfd. Nr. 34 des Aufteilungsplanes

sowie

des 14/10.000 Miteigentumsanteil an o. g. Liegenschaft für die im Kellergeschoss des Hauses
Steinkuhlstraße 2 gelegene Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet

Grundstücksfläche:	3.219 m²	Bodenwert anteilig:	
		Wohnung	34.000,00 €
		Garage	2.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		gem. Mietspiegel	tatsächlich
Wohnen	82 m²	544,00 €	. / .
Garage	./.	65,00 €	. / .

Baujahr:	ca. 1977	Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
		Restnutzungsdauer:	35 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 1,5 %

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltung:	rd.	480,00 €
	Instandhaltung:		1.255,00 €
	Mietausfallwagnis:	rd.	150,00 €

Jahresrohertrag:	rd. 7.300,00 €	Jahresreinertrag:	rd. 5.400,00 €
------------------	----------------	-------------------	----------------

Vorl. Vergleichswert:	rd. 172.000,00 €	Vorläufiger Ertragswert:	rd. 165.000,00 €
-----------------------	------------------	--------------------------	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risiko Instandsetzungskosten Feuchteschaden Bad	-1.000,00 €
Pauschale Wertminderung Räumungs- und Entsorgungsbedarf	-2.500,00 €

Verkehrswert:	165.000,00 €	Wertermittlungstichtag:	20.03.2025
----------------------	---------------------	--------------------------------	-------------------

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 19.03.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.12.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 07.01.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
16.12.2024

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Wiemelhausen Blatt 4112
vom 06.11.2024

Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Wiemelhausen Blatt
4122 vom 06.11.2024

Teilungserklärung vom 26.09.1973

Berichtigung der Teilungserklärung vom 24.10.1973

Berichtigung und Ergänzung der Teilungserklärung vom 05.11.1973

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 09.01.2025

Ortsbesichtigung: 20.03.2025

Hinweis: Zum Ortstermin war lediglich das Mehrfamilienhaus Wasserstraße 85
zugänglich, die ebenfalls zur Eigentümergemeinschaft zugehörigen
Mehrfamilienhäuser Wasserstraße 83 und Steinkuhlstraße 2 waren
nicht zugänglich.
Der Heizungsraum war zum Ortstermin ebenfalls nicht zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Wiemelhausen.

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

Ort und	Stadt Bochum
Einwohnerzahl:	ca. 375.000 Einwohner

Lage:	Stadtteil Wiemelhausen, südöstlich der Innenstadt.
-------	--

Das Stadtzentrum von Bochum ist ca. 4,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 ist ca. 1,0 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere auch der Stadtbahn, sind fußläufig zu erreichen.

Der S-Bahnhof Bochum-Ehrenfeld ist ca. 3,0 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Wasserstraße ist in diesem Bereich eine 5-spurig ausgebaute Durchgangsstraße. Die Liegenschaft befindet sich im ampelgesteuerten Kreuzungsbereich der Wasserstraße und der Steinkuhlstraße mit entsprechenden Lärmemissionen des Kfz-Verkehrs.
-----------------------------	--

Die umgebende Bebauung besteht aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, nordöstlich des Bewertungsgrundstücks, entlang der Straße. Auf der Heide auch aus gewerblicher Nutzung.

Ein Kindergarten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule ist ca. 2,0 km entfernt.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Wiemelhausen
Flur 36
Flurstück 796

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 3.219 m²

Topografie: eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Wasserstraße, Steinkuhlstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge für das Grundstück Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2 nicht mehr erhoben. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom, Gas
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum ist das Grundstück Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2 nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. In der Luftbildauswertung ist im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen, in diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sein. Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, vgl. dazu auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über zwei Bergwerksfeldern. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum
Wohnungsgrundbuch von Wiemelhausen Blatt 4112

Grundbuchlich
gesicherte Rechte und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Amtsgericht Bochum
Teileigentumsgrundbuch von Wiemelhausen Blatt 4122

Grundbuchlich
gesicherte Rechte und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum ist das Flurstück, bebaut mit den Mehrfamilienhäusern Wasserstraße 83, 85 und Steinkuhlstraße 2, nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Grundstück Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 138 mit den folgenden Festsetzungen:

MI - Mischgebiet
GRZ - 0,4
GFZ - 0,7
II - 2-geschossige Bauweise

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1973 eine Baugenehmigung zur Errichtung der Mehrfamilienhäuser erteilt, 1977 erfolgte die Schlussabnahme. 1973 wurde die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erteilt. 1997 wurde ein Heizkessel als Gasbrenner eingebaut.

Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass die vorhandene Bebauung und ihre derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt sind.

Teilungserklärung: Laut Teilungserklärung sind in dem Gebäude Wasserstraße 85, in dem auch die zu bewertende Wohnung liegt, insgesamt 12 Wohnungen vorhanden. Zur gesamten Wohnungseigentumsanlage sind 3 Mehrfamilienhäuser mit 40 Wohnungen, eine Tiefgarage mit insgesamt 33 Stellplätzen und 6 Garagen im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses Steinkuhlstraße 2 vorhanden.

Ebenfalls gemäß Teilungserklärung ist der Wohnungseigentümer berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder der Teilungserklärung ergeben. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Dazu zählen gemäß Teilungserklärung die Wohnungsabschlusstür, die Außenfenster und andere Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt die Instandsetzung, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befindet, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie in Folge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seiner Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig wird. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich von dem Sondereigentum unterliegenden Räumen befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

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

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

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

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

Die zu bewertende Wohnung liegt in dem Mehrfamilienhaus Wasserstraße 85, das zu der Wohnungseigentumsanlage Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2, gehört. In den 3 Mehrfamilienhäusern sind insgesamt 40 Wohnungen vorhanden, zugehörig ist außerdem eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen sowie 6 Stellplätze in Garagen im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses Steinkuhlstraße 2, außerdem Stellplätze auf der rückseitigen Grundstücksfläche.

Zur Ortsbesichtigung war lediglich das Mehrfamilienhaus Wasserstraße 85 zugänglich, die nachfolgende Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf dieses Gebäude.

Art des Gebäudes: 4-geschossiges Mehrfamilienhaus
Unterkellert
Flachdach

Anzahl der Wohnungen: Wasserstraße 85 mit 12 Wohnungen

Baujahr: Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes
ca. 1977

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich

Innenwände: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen überwiegend massiv, teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag Flachdach als Warmdach mit Innenentwässerung, Dachwandeneinfassung mit Alu-Flachdachabschlussprofil
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	nicht bekannt

Treppenhaus:

Böden:	Betonwerksteinplatten
Wände:	Strukturputz mit Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, Füllungen aus Ornamentglas
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Personenaufzug mit 5 Haltepunkten

Außenanlagen:

Hauszuwegung mit Betonsteinplatten befestigt
Garagenzufahrt mit Betonverbundsteinpflaster befestigt
Wegeflächen auf dem Grundstück mit Betonsteinplatten befestigt
Unbebaute und unbefestigte Flächen überwiegend mit Rasenbewuchs
Feuerwehruzufahrt mit Rasengittersteinen
Grundstückseinfriedung teilweise mit niedrigem Holzlattenzaun

5.2. Ausbau und Wohnungsausstattung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 34 liegt im 1. Obergeschoss rechts des Gebäudes Wasserstraße 85 und besteht aus Wohnraum, 2 Schlafräumen, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Flur und 2 Loggien.

Es sind die folgenden Räume zur Wohnung zugehörig, Angabe mit Ausrichtung:

Wohnzimmer:	24,50 m ²	Gartenseite, Westen
Schlafen Kind:	10,50 m ²	Gartenseite, Westen
Schlafen Eltern:	15,00 m ²	Gartenseite, Westen
Küche:	8,50 m ²	Straßenseite, Norden
Flur 1:	12,00 m ²	innenliegend
Flur 2:	2,00 m ²	innenliegend
Bad:	6,00 m ²	Straßenseite, Norden
Gäste-WC:	1,50 m ²	innenliegend
Loggia 1 (Grundfläche):	3,50 m ²	Gartenseite, Westen
Loggia 2 (Grundfläche):	7,50 m ²	Straßenseite, Norden

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 82 m².

Der Grundrisszuschnitt ist gut.

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rolläden, im Wohnraum und Schlafräum Eltern elektrisch betrieben
Böden:	Bad mit Fliesenbelag, Gäste-WC mit Mosaikfliesen, Küche mit Kunststoffbelag, übrige Räume mit Textilbelag
Wände:	Bad und Gäste-WC umlaufend jeweils ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und tapeziert
Decken:	Bad und Gäste-WC mit Verputz und Anstrich, ansonsten Paneelbekleidung
Türen:	Wohnungseingangstür als einfache Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Stahlzarge Innentüren ebenfalls als einfache Holzwerkstofftüren, Stahlzargen, zur Küche, zum Wohnraum und zum Schlafräum Kind als Ganzglastüren
Installationen:	
Heizung:	Über Gaszentralheizung Rippenheizkörper, Thermostatventile, Wärmemengenzähler
Elektro:	Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung gemäß Baujahr Gegensprechanlage

Sanitär: Gäste-WC mit Stand-WC und Spülkasten, Handwaschbecken ohne Warmwasserversorgung
Bad mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Einbauduschtasse
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

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

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

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zum Ortstermin zugänglich, in einem insgesamt guten und gepflegten baulichen Zustand. Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung befindet sich das Gemeinschaftseigentum weitestgehend im Zustand des Baujahres.

Bisher wurden lediglich Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung, u. a. Erneuerung der Hauseingangstür durchgeführt.

Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten bis befriedigenden baulichen Zustand.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden die Fenster der Wohnung überwiegend 2011 bzw. 2012 erneuert.

Die Ausstattung Bad wurde ebenfalls bereits erneuert, der Zeitpunkt der Erneuerung liegt jedoch bereits länger zurück, die Ausstattung ist noch zeitgemäß.

Die Ausstattung des Gäste-WCs und die Elektroinstallationen stammen noch aus dem Baujahr.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Untersicht der Balkone mit Riss- und Durchfeuchtungsschäden und Abplatzungen, teilweise freiliegendem Bewehrungsstahl;

Fassadenfläche mit Verfärbungen;

Sockelbereich der Wandflächen Kellergeschoss teilweise mit messbarer Feuchtigkeit.

Wohnungseigentum

Zur Ortsbesichtigung Feuchteschaden im Bad an der Außenwand, vgl. Anlage 5., zum Ortstermin war messbare Feuchtigkeit vorhanden.

In der Wohnung ist noch Mobiliar und Hausrat vorhanden, es besteht ein Räumungs- und Entsorgungsbedarf.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Eigentumswohnungen werden in der Regel am Markt mit dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt, deshalb kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Für die Wertermittlung können Quadratmeterpreise geeigneter Vergleichsobjekte oder vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte herangezogen werden.

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

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert

Das Grundstück Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2, liegt in einer Zone, für die zum 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von **420,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	–	II-IV
Grundstückstiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück und die vorhandene Bebauung stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks überein, die Ermittlung des Bodenwertes wird deshalb wie folgt vorgenommen:

Grundstücksfläche	3.219 m ²	
Bodenrichtwert	420,00 €/m ²	
Bodenwert	1.351.980,00 €	rd. <u>1.352.000,00 €</u>

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt separat für das Sondereigentum an der Wohnung und das Teileigentum an der Garage. Der Bodenwertanteil der Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	1.352.000,00 €	
Miteigentumsanteil	249 / 10.000	
Bodenwert anteilig	33.664,80 €	rd. <u>34.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil für das Teileigentum, Garage im Kellergeschoss des Hauses Steinkuhlstraße 2, wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	1.352.000,00 €	
Miteigentumsanteil	14 / 10.000	
Bodenwert anteilig	1.892,80 €	rd. <u>2.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einer Zone, für die mit Stichtag 01.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 2.000,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist. Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

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

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr – Gebäudealter

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes erfolgte 1977 die Schlussabnahme für das Gebäude, dieses Jahr wird als Baujahr angenommen, dazu wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,05 angenommen.

Wohnlage

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 420,00 €/m² Grundstücksfläche um eine mittlere Wohnlage. Zu berücksichtigen ist jedoch die Lage im Einflussbereich einer ampelgesteuerten Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen mit erheblichen Lärmemissionen, gemäß einer Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen betragen diese hier zwischen 60 dB(A) und 64 dB(A) und liegen damit über den für Wohnen zulässigen Werten. Der Gutachterausschuss hat dazu keine Umrechnungsfaktoren ausgewiesen, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Anzahl der Wohneinheiten

In dem Gebäude Wasserstraße 85 sind insgesamt 12 Wohnungen vorhanden, auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 0,92 angenommen.

Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung liegt wie das typische Vergleichsobjekt im 1. Obergeschoss, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Wohnfläche

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 82 m², gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungsfaktor von 1,01 angenommen.

Gebäudestandard

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem mittleren Gebäudestandard angegeben, der ebenfalls für das Bewertungsobjekt vorliegt, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Modernisierungszustand

Das typische Vergleichsobjekt ist mit dem Modernisierungstyp baujahrestypisch, nicht modernisiert angegeben, das trifft ebenfalls auf die zu bewertende Wohnung zu, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Balkon

Zum Bewertungsobjekt sind 2 Loggien unterschiedlicher Größe vorhanden, eine Anpassung erfolgt nicht.

Mietsituation

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche		82 m ²
Immobilienrichtwert		2.000,00 €/m ²
Zu- bzw. Abschläge:		
Baujahr	ca. 1977	1,05
Wohnlage	mittel	1,00
Anzahl der Wohnungen	12 Wohnungen	0,92
Geschosslage	1. Obergeschoss	1,00
Wohnfläche	82 m ²	1,01
Ausstattung	mittel	1,00
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	1,00
Balkon	vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
		1.951,32 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert 160.008,24 € rd. **160.000,00 €**

Der Gutachterausschuss hat Kaufpreise u. a. für Garagen aus dem Kauffall Weiterverkauf abgeleitet und einen durchschnittlichen Kaufpreis von 11.300,00 € bei einer Spanne von 2.200,00 € bis 25.000,00 € ermittelt. Für die Höhe des Vergleichswertes für die Garage ist hier insbesondere die Lage zu berücksichtigen mit geringem Angebot an Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum. Es erfolgt deshalb eine Einordnung in den mittleren Bereich der o. g. Auswertung, der Vergleichswert wird geschätzt auf 12.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert gesamt wird wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung 34 rd. 160.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert Sondereigentum Garage Nr. 47 rd. 12.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt rd. **172.000,00 €**

6.4. Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Ermittlung des Rohertrags

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

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet.

Zur Ermittlung des Rohertrages ist die marktübliche Miete anzunehmen, dazu wird der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2025 herangezogen. Demnach ist für Wohnungen in der Baujahresgruppe 1965 bis 1979 bei einer Wohnungsgröße von 65 m² bis 109 m² ein Mittelwert von 6,01 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 5,92 €/m² bis 6,10 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Zur Ermittlung der aktuellen Miete wird der Mittelwert von 6,01 €/m² Wohnfläche angenommen.

Für besondere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden:

Es sind 2 Loggien vorhanden, dazu wird ein Zuschlag in Höhe von 0,44 €/m² Wohnfläche vorgenommen.

Eine Gegensprechanlage ist vorhanden, dazu ist ein Zuschlag von 0,18 €/m² Wohnfläche angegeben.

Die marktübliche Miete wird wie folgt ermittelt:

Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

Mittelwert Mietspiegel		6,01 €/m ²	
2 Loggien		0,44 €/m ²	
Gegensprechanlage		<u>0,18 €/m²</u>	
		6,63 €/m ²	
Miete monatlich gesamt	82 m ² x	6,63 €/m ²	543,66 €

Hinweis:

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist der Rohertrag aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle abzuleiten.

Für die Garage wird wegen des geringen Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum die monatlich zu erzielende Miete mit 65,00 € angenommen.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 429,00 € jährlich für die Wohnung und 47,00 € jährlich für die Garage angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 14,00 €/m² Wohnfläche jährlich und 106,00 € jährlich für die Garage jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Alterswertminderung

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde 1977 die Schlussabnahme für das Gebäude erteilt. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungs- und sonstigen baulichen Erhaltungszustands auf 35 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, differenziert nach Lage und Vermietungszustand. Bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 420,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich um eine mittlere Lage. Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet. Dazu ist ein Liegenschaftszinssatz von 0,9 % bei einer Standardabweichung von 1,4 % ausgewiesen. Der Auswertung lagen 437 Kauffälle aus 2 Geschäftsjahren zugrunde. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 80 m², die durchschnittliche Miete 6,25 €/m² Wohnfläche und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 34 Jahre. Die Merkmale des Bewertungsobjekts stimmen weitestgehend damit überein.

Wie bereits ausgeführt ist die Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängig von der zukünftigen Renditeerwartung. Die Wohnung liegt im Stadtteil Wiemelhausen im Bochumer Süden, der als gute Wohnlage gilt. Die Bebauung grenzt jedoch an eine ampelgesteuerte

Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen, es bestehen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen.

Die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums und der Wohnung entsprechen weitestgehend dem Baujahr.

Die Wohnung liegt im Stadtteil Wiemelhausen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen, außerdem ist eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 in lediglich 1,0 km Entfernung vorhanden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, hier insbesondere der Lage, ist aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen von einem leicht erhöhten Risiko hinsichtlich der langfristigen Vermietungsfähigkeit auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 1,5 % angenommen.

Die Ermittlung des Ertragswertes für die Garage als Teileigentum erfolgt in einer gesonderten Berechnung, der Liegenschaftszinssatz wird wegen der abweichenden Nutzungsart mit 3,0 % angenommen.

Ertragswertermittlung Wohnung

Rohertrag	Wohnung	82 m² x	6,63 €/m²	543,66 €	
			gesamt per anno		6.523,92 €
Verwaltungskosten		429,00 € per anno			
Instandhaltungsaufwand		1.148,00 € per anno			
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen			-1.707,48 €
Reinertrag					4.816,44 €
Verzinsung des Bodenwertes					
		Bodenwertanteil	34.000,00 €		
		Liegenschaftszinssatz	1,5%		-510,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen					4.306,44 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz		1,5%			
und Restnutzungsdauer 35 Jahre		27,076			
Ertragswert der baulichen Anlagen					116.601,21 €
zzgl. Bodenwertanteil					34.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert			150.601,21 €	rd.	<u>151.000,00 €</u>

Ertragswertermittlung Garage

Rohrertrag	Garage	65,00 €	
	gesamt per anno	780,00 €	
Verwaltungskosten	47,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	106,00 € per anno		
Mietausfallwagnis	2% der Nettomieteinnahmen	<u>-168,60 €</u>	
Reinertrag		611,40 €	
Verzinsung des Bodenwertes			
	Bodenwertanteil	2.000,00 €	
	Liegenschaftszinssatz	3,0%	<u>-60,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen		551,40 €	
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer 35 Jahre	3,0% 21,487		
Ertragswert der baulichen Anlagen		11.847,93 €	
zzgl. Bodenwertanteil		<u>2.000,00 €</u>	
Vorläufiger Ertragswert	13.847,93 €	rd. <u>14.000,00 €</u>	

Der vorläufige Ertragswert gesamt wird wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 34	rd. 151.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert Sondereigentum Garage Nr. 47	rd. <u>14.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert gesamt	rd. <u>165.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel/Bauschäden

Das Gemeinschaftseigentum war zur Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten und gepflegten baulichen Zustand. Die im Sockelbereich der Wandflächen im Kellergeschoss festgestellte messbare Feuchtigkeit ist baujahrestypisch, eine Wertbeeinflussung ist damit nach sachverständiger Einschätzung nicht verbunden.

In der Wohnung ist im Bad neben dem Fenster ein Feuchteschaden vorhanden, auch hier war messbare Feuchtigkeit vorhanden. Die Ursache des Schadens war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Sollte ein Defekt am Gemeinschaftseigentum die Ursache sein, so werden die Kosten zur Behebung und Instandsetzung von der Eigentümergemeinschaft übernommen. Gemäß den nachfolgenden Ausführungen sind jedoch Schäden im Zusammenhang mit Kältebrücken durch den jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu beheben.

Zur Berücksichtigung des Risikos der Kostenübernahme zur Beseitigung des Schadens erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €.**

Wie unter Ziffer 5.3. ausgeführt sind in der Wohnung noch Mobiliar und Hausrat vorhanden, es besteht ein Räumungs- und Entsorgungsbedarf. Zur Berücksichtigung des Kostenaufwands erfolgt eine weitere Wertminderung in Höhe von **2.500,00 €.**

Nach Auskunft des WEG-Verwalters beträgt die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft derzeit rd. 160.000,00 €.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.01.2025 obliegt die Beseitigung von evtl. Kältebrücken in den Wohnungen dem jeweiligen Sondereigentümer.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.08.2023 sollen die Balkone punktuell und nach Notwendigkeit auf den Unterseiten instandgesetzt werden. Ebenfalls wird in dieser Eigentümerversammlung darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Vorgaben noch eine Dachsanierung der Dächer auf dem Mehrfamilienhaus Steinkuhlstraße 2 durchzuführen ist.

Gemäß Jahresabrechnung 2023 beliefen sich die Bewirtschaftungskosten für die Wohnung insgesamt auf rd. 4.250,00 €. Gemäß Wirtschaftsplan 2024 betrug die monatliche Vorauszahlung in 2024 353,00 €, die Heizkosten sind in diesem Betrag enthalten. Für die Garage betrugen in 2024 die monatlichen Vorauszahlungen 9,00 €.

7. Verkehrswert

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert gesamt wurde ermittelt mit rd. 172.000,00 €

Der vorläufige Ertragswert gesamt wurde ermittelt mit rd. 165.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Über den ausgewiesenen Immobilienrichtwert wird insbesondere die kleinräumige Lage der Wohnung berücksichtigt, über den Ertragswert die erzielbare Miete.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Vergleichswert gesamt	172.000,00 €	x	50%	=	86.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert gesamt	165.000,00 €	x	50%	=	<u>82.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					168.500,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Risiko Instandsetzungskosten Feuchteschaden Bad					-1.000,00 €
Pauschale Wertminderung Räumungs- und Entsorgungsbedarf					<u>-2.500,00 €</u>
Verkehrswert	165.000,00 €			rd.	<u>165.000,00 €</u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 249/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 2 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 44803 Bochum, Wasserstraße 83, 85, Steinkuhlstraße 2,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Wasserstraße 85 im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Keller, lfd. Nr. 34 des Aufteilungsplanes

sowie

für den 14/10.000 Miteigentumsanteil an der vorgenannten Liegenschaft, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Steinkuhlstraße 2 im Kellergeschoss gelegenen Garage, lfd. Nr. 47 des Aufteilungsplanes

Grundbuch:
Blatt 4112, 4122

Gemarkung:
Wiemelhausen

Flur:
36

Flurstück:
796

wird zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 geschätzt rd.

165.000,00 €

in Worten: Einhundertfünfundsechzigtausend Euro.

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

Dortmund, 09.05.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Zubehör

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

In der zu bewertenden Eigentumswohnung ist in der Küche eine Einbauküche vorhanden.

Der Wert des Zubehörs ist auftragsgemäß gesondert zu erfassen:

Die Einbauküche ist 2-zeilig, vgl. Anlage 5. Es sind Unter- und Hängeschränke vorhanden, außerdem ein Einbaukühlschrank mit Gefrierfach, eine Spülmaschine, ein Herd mit Ceranfeld, eine Dunstabzugshaube sowie eine Spüle mit Becken und Abtropffläche. Ob die vorhandenen Elektrogeräte noch funktionstauglich sind, konnte zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Die Küche ist gemäß äußerem Erscheinungsbild bereits älter,
der Wert wird geschätzt auf

1.000,00 €.

9. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß ist der Einzelverkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung und für das Sondereigentum an der Garage separat zu ermitteln.

Die Sonder- und die Teileigentumseinheiten bilden eine wirtschaftliche Einheit, da für jede Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist. Zudem ist wegen des geringen Angebots von Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Veräußerung des Wohnungseigentums mit einem Teileigentum als Stellplatz günstiger.

Auf der Grundlage der Ausführungen unter Ziffer 6. werden die Einzelverkehrswerte wie folgt ermittelt:

Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet Einzelverkehrswert	152.000,00 €
Teileigentum als Garage mit Lage im Kellergeschoss des Hauses Steinkuhlstraße 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet Einzelverkehrswert	13.000,00 €

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

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

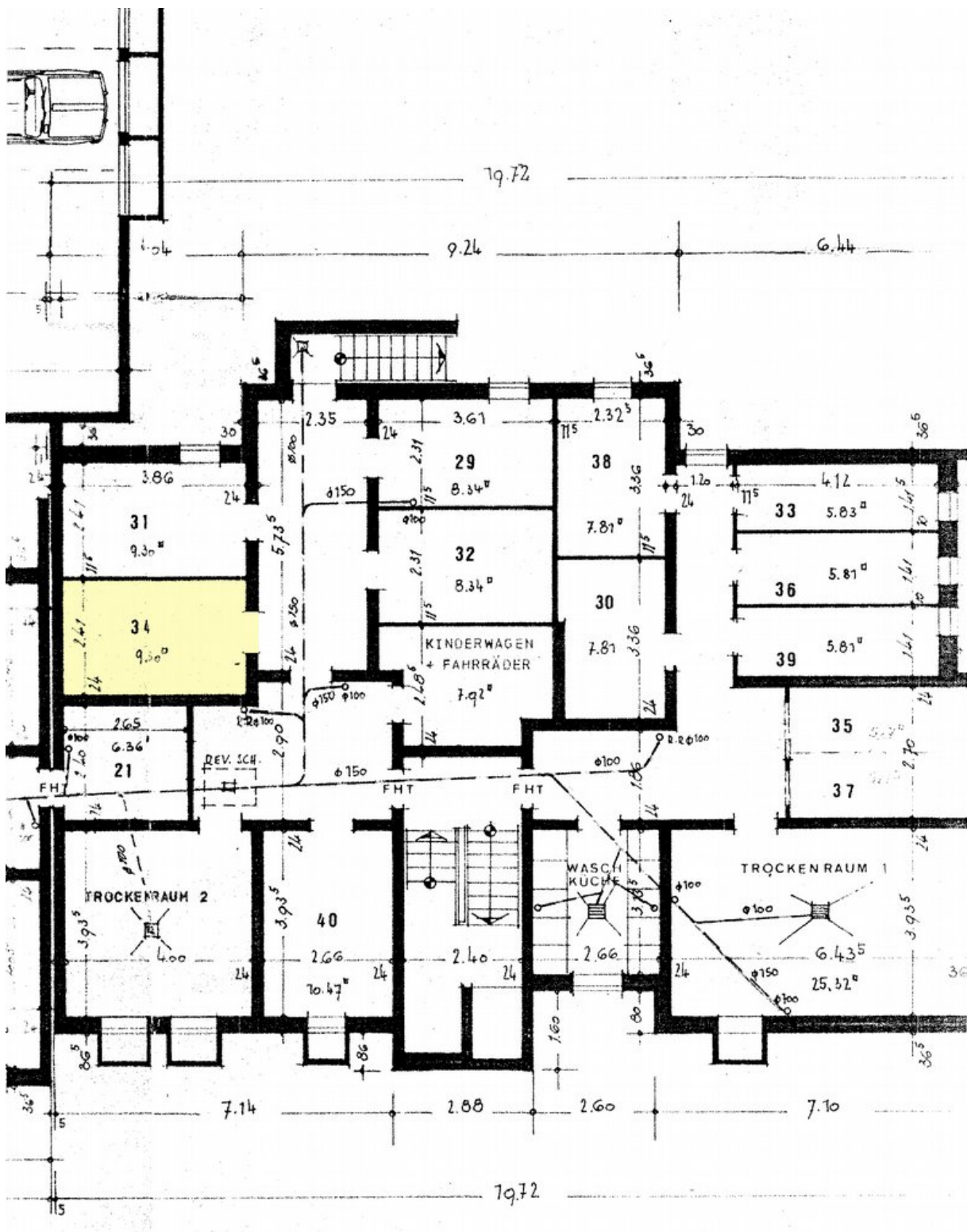
Anlage 2 – Massenberechnung**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 34**

Flur 1	3,24 m	x	1,28 m	=	4,15 m ²	
	+	2,25 m	x	2,72 m	=	6,12 m ²
	+	3,04 m	x	0,58 m	=	<u>1,76 m²</u> = 12,03 m ²
Bad	2,54 m	x	2,30 m	=	5,84 m ²	
WC	1,04 m	x	1,44 m	=	1,50 m ²	
Flur 2	1,38 m	x	1,46 m	=	2,01 m ²	
Küche	2,73 m	x	3,18 m	=	8,68 m ²	
Wohnen	5,46 m	x	4,46 m	=	24,35 m ²	
Kind	3,79 m	x	2,74 m	=	10,38 m ²	
Eltern	3,78 m	x	3,95 m	=	14,93 m ²	
Loggia 1	2,37 m	x	1,44 m x 0,25	=	0,85 m ²	
Loggia 2	1,70 m	x	4,49 m x 0,25	=	<u>1,91 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung 34 gesamt					<u><u>82,49 m²</u></u>	

Anlage 3 – Bauzeichnungen**Grundriss Kellergeschoss**

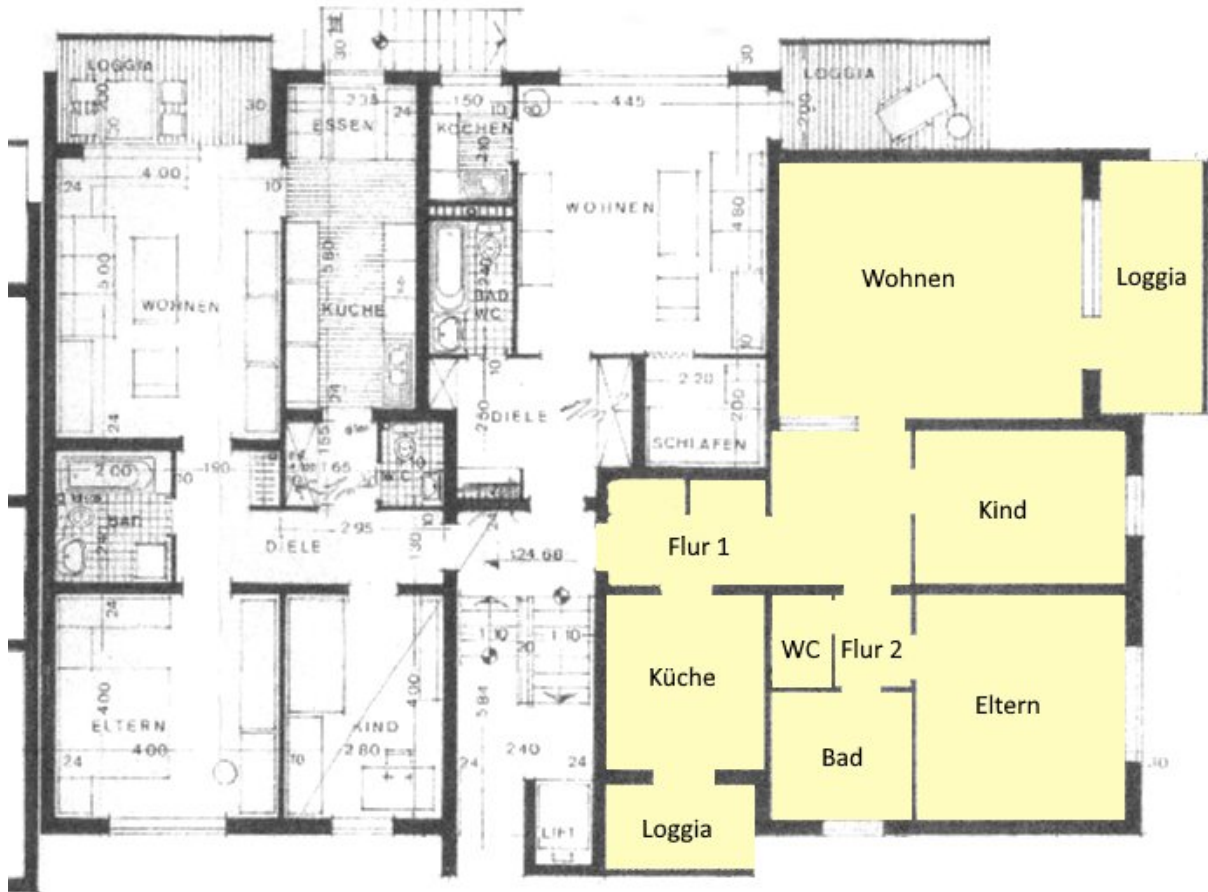
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Kellergeschoss – Wasserstraße 85



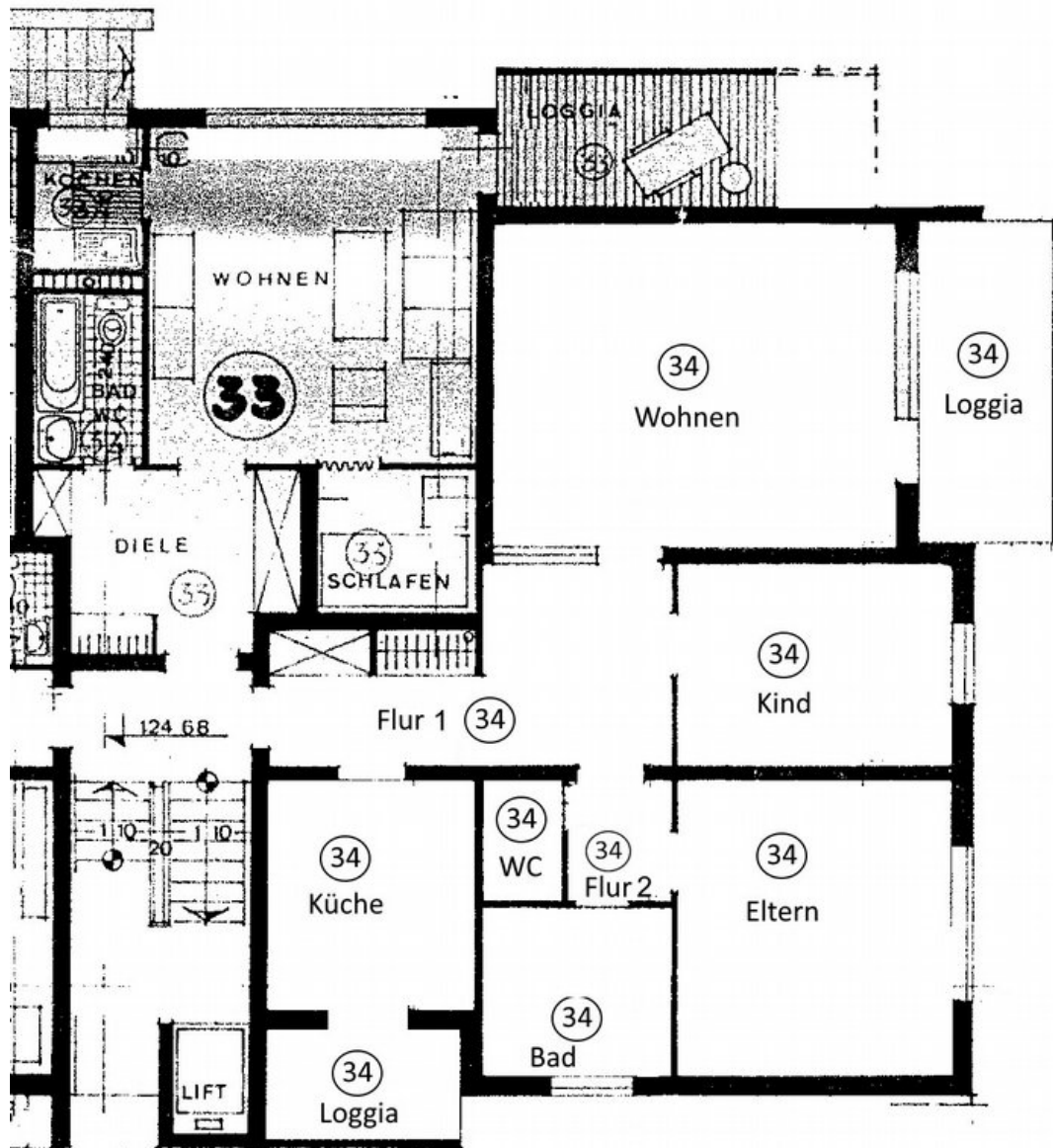
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss



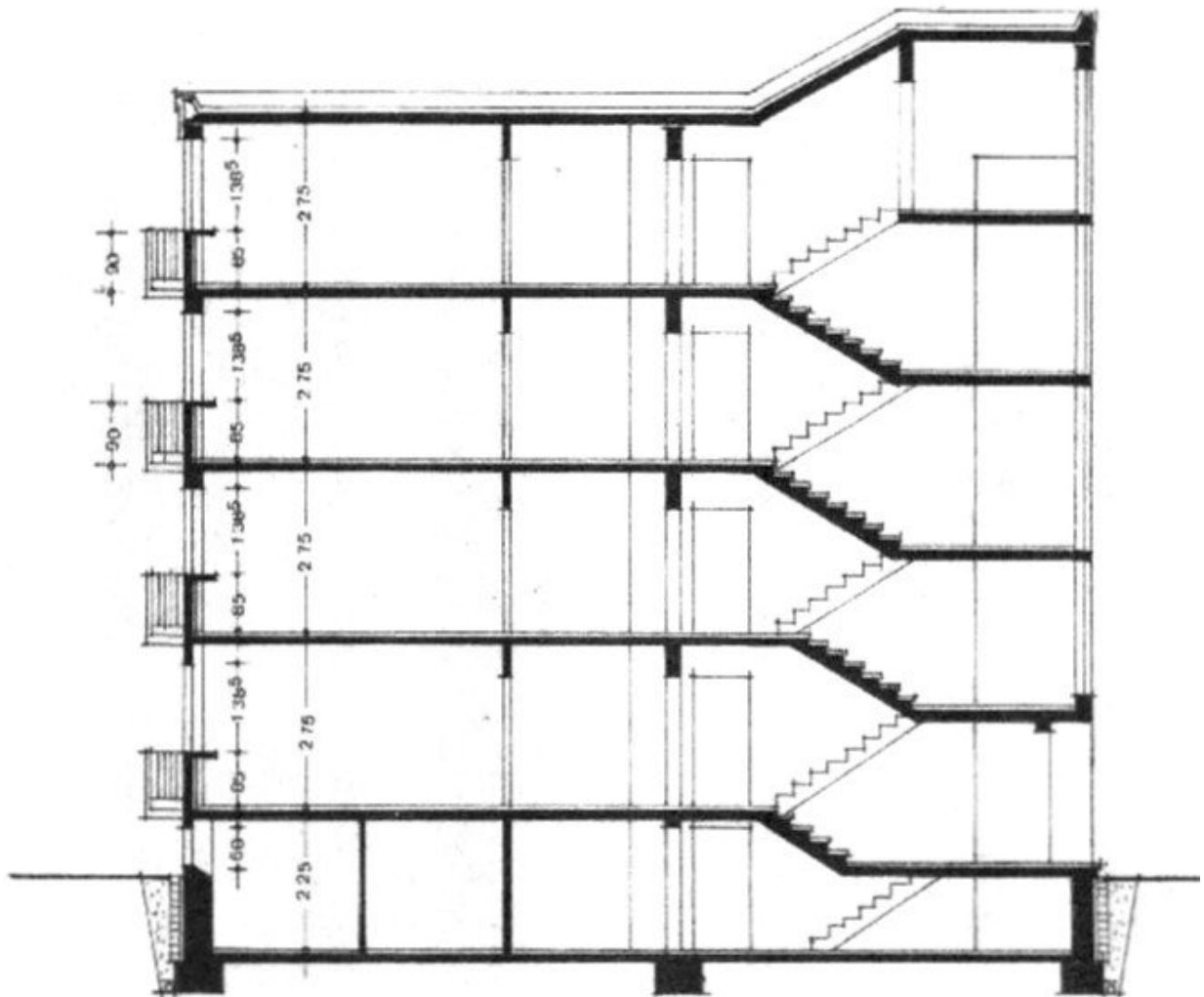
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss – Wasserstraße 85



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Ansicht von der Rückseite



Rückseitige Grundstücksfläche



Garage als Teileigentum



Innenansicht Garage



Zuwegung Hauseingangstür
von der Wasserstraße



Treppenhaus mit Hauseingangstür,
links daneben der Personenaufzug



Treppenhaus, Zwischentage EG-1. OG
mit Haltepunkt Personenaufzug



Treppenhaus 1. OG mit
Wohnungseingangstür



Flur mit Wohnungseingangstür



Elektronterverteilung



Küche



Loggia mit Zugang von der Küche



Feuchteschaden mit Abplatzungen Untersicht Loggia 2. OG



Gäste-WC



Durchlauferhitzer



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Feuchteschaden Außenwand Bad



Teilansicht Schlafraum



Teilansicht Schlafraum



Schlafraum Kind



Teilsicht Wohnzimmer



Teilsicht Wohnzimmer



Teilsicht Wohnzimmer



Loggia mit Zugang vom Wohnraum



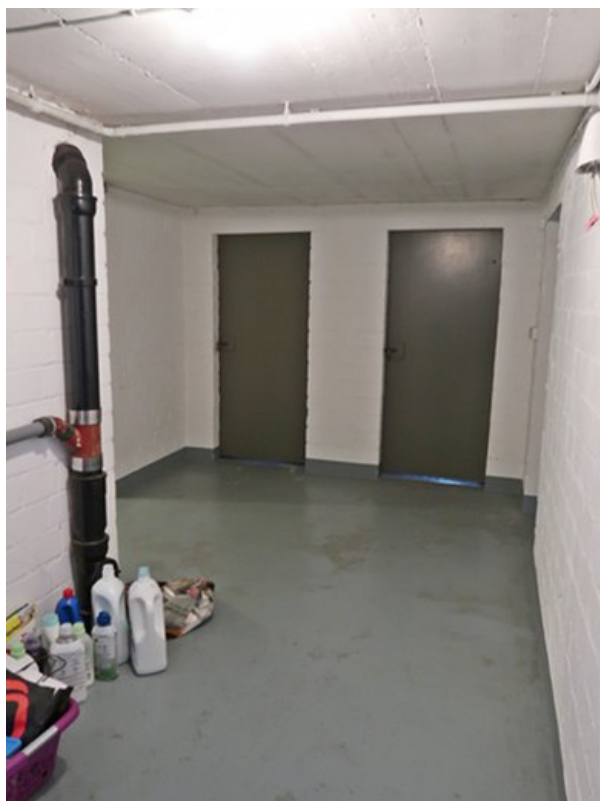
Risschäden mit Abplatzungen
an der Loggia Untersicht 2. OG



Treppe zum Kellergeschoss



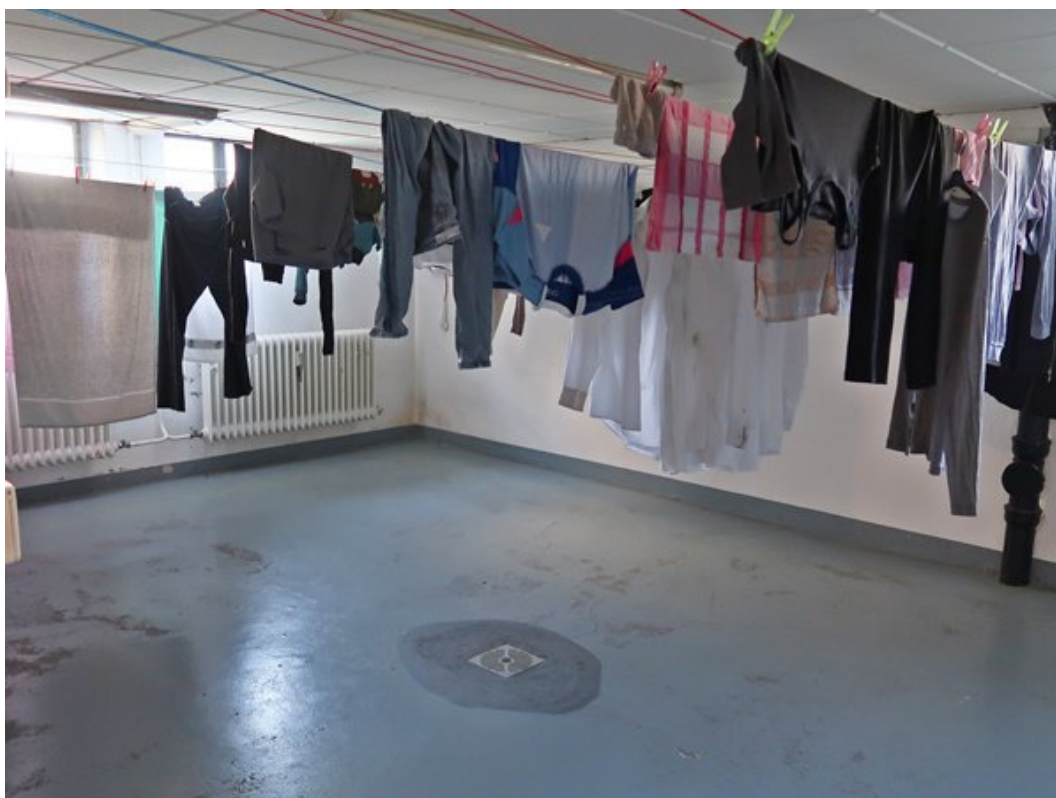
Kellergeschoss: Flur



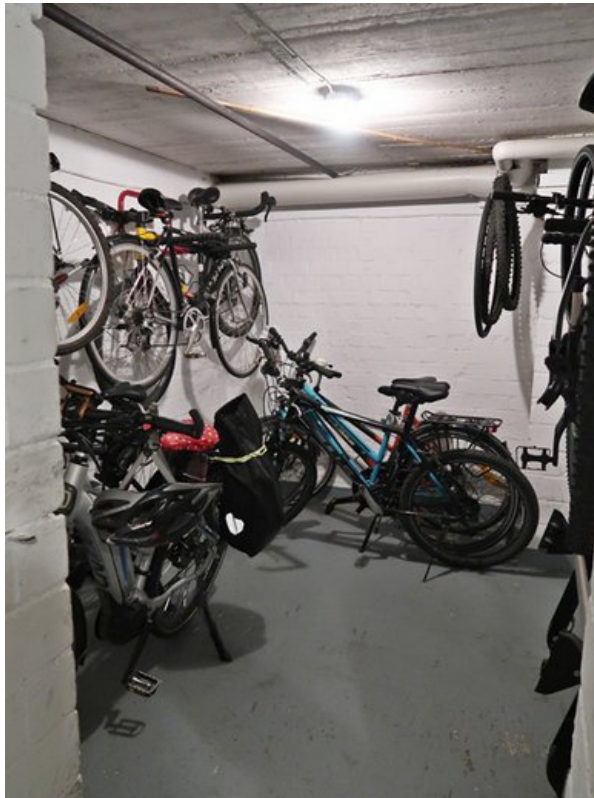
Kellerflur



Waschküche



Trockenraum



Fahrradabstellraum



Kellerraum zur Wohnung