

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: 22.04.2025
Az.: 48 K 049/24

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

97/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit
einem Zweifamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau und Seitenflügel
bebauten Grundstück, **Alte Wittener Straße 77, 44803 Bochum**,
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im Erdgeschoss**
des Zweifamilienwohnhauses nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laer	2394	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Laer	2	65



Der **fiktiv unbelastete Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1**
wurde zum Stichtag 20.03.2025 ermittelt mit rd.

193.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	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	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
4.2	Wohnhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Garagenhof	19
4.4	Außenanlagen	19
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	19
4.5.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	19
4.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums	20
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.2	Bodenwertermittlung	23
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	24
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	24
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	25
5.3	Ertragswertermittlung	26
5.3.1	Ertragswertberechnung	26

5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	28
5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	28
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	28
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	29
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
5.5.3	Verkehrswert des Wohnungseigentums.....	31

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	97/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau und Seitenflügel bebauten Grundstück Alte Wittener Straße 77, 44803 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienwohnhauses nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1
Wertermittlungstichtag	20.03.2025
Ortstermin	20.03.2025
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Laer, Blatt 2394, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Laer, Flur 2, Flurstück 65
Grundstücksgröße	2.655 m ²
Art des Gebäudes	Wohnhaus
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum
Baujahr (gemäß Bauakte)	vor 1900 Kernsanierung 1998-2000
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	7 Wohnungseigentume, 7 Garagen
anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 1	rd. 83 m ²
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	rd. 52.150 €
Vergleichswertwert des Wohnungseigentums	rd. 191.000 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	rd. 195.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 193.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.325 €/m ²

Der **fiktiv unbelastete Verkehrswert**
des **Wohnungseigentums Nr. 1**
im **Erdgeschoss nebst Kellerraum**
Alte Wittener Straße 77 in 44803 Bochum

wurde zum Stichtag 20.03.2025
ermittelt mit rd.

193.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Zweifamilienwohnhaus nebst rückwärtigem Anbau und Seitenflügel
Objektadresse:	Alte Wittener Straße 77 44803 Bochum
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Laer• Blatt 2394• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• 97/1.000 Miteigentumsanteil• Gemarkung Laer• Flur 2• Flurstück 65• Gebäude- und Freifläche• Grundstücksgröße: 2.655 m²• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum Auftrag vom 12.12.2025 (Datum des Gerichtsbeschlusses)
-----------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	20.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	20.03.2025

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

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

Anwesende am Ortstermin:	Der Wohnungseigentümer, der Rechtsanwalt des Gläubigers, die Vertreterin der Hausverwaltung und die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden im Zweifamilienwohnhaus das Kellergeschoss und die Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums im Erdgeschoss innen besichtigt. Der rückwärtige Anbau, der Seitenflügel, die Garagen und die Außenanlagen wurden von außen besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachten-erstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2024 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kopie der Teilungserklärung vom 09.07.1998 des Notars Klaus Baumeister, Witten, UR.-Nr. 247/1998 mit Nachträgen vom 07.04.1999, UR.-Nr. 102/1999 und 09.06.1999, UR.-Nr. 156/1999• Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.03.1999• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 10.01.2025• Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 13.01.2025• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 13.01.2025• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 13.01.2025• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 27.01.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 16.01.2025• Kopie der Jahresabrechnung 2023• Kopie des Wirtschaftsplans 2025• Beschlussammlungen/Protokolle der Eigentümergemeinschaft vom 05.07.2023 und 11.07.2024• Sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2025, örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen, gültig 01.04.2023 – 31.03.2025)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 07.03.2025 über den Ortstermin am 20.03.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war der Wohnungseigentümer anwesend.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Bochum

- Bochum, 375.204 Einwohner³
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Ost (53.648 Einwohner)
- Stadtteil Laer (6.256 Einwohner)

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt.

³ Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

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. 9,1 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,9 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier⁴.

Demografische Entwicklung:

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

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte⁷:

Dortmundca. 20 km entfernt
Essen.....ca. 22 km entfernt
Gelsenkirchen.....ca. 21 km entfernt
Herne.....ca. 13 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 29 km entfernt
Düsseldorf.....ca. 48 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 43 - Anschlussstelle Kreuz Bochum/Witten in ca. 1 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 03/2025

⁵ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

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

⁷ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 5 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt in innerstädtischer Randlage im Stadtteil Laer, ca. 5 km südöstlich vom Bochumer Stadtzentrum entfernt, in einer Parallelstraße zur B 226 in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Bochum/Witten. Die Entfernung zum östlich gelegenen Ümminger See beträgt ca. 2,5 km. Die Lage des Bewertungsobjekts ist als Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet „LSG-4509-0012“ ausgewiesen. Geschäfte verschiedener Branchen, Ärzten und Bankfilialen sind in mittelbarer Entfernung vom Bewertungsobjekt im Stadtteil Laer erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung unmittelbar an der Alten Wittener Straße (Bus) und im Bereich der Wittener Straße (Straßenbahn).

Das Bewertungsobjekt ist durch folgende Lagemerkmale gekennzeichnet:

- innerstädtische Ortsteilrandlage mit überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern in aufgelockerter Bebauung
- Einordnung als einfache Wohnlage⁸. Gemäß Lärmkarte bestehen straßenseitig temporär wohnwertmäßige Beeinträchtigungen durch tlw. erhöhte Verkehrsimmissionen

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

- straßenbegleitend wohnwirtschaftliche Nutzungen
- Überwiegend zweigeschossige Bauweise
- umliegend landwirtschaftliche Flächen
- nahe gelegenen Freizeit- und Sportanlage Ümmingen

Beeinträchtigungen:

Erhöhte Lärmimmissionen durch regen Straßendurchgangsverkehr. In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Straßenabschnitt ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr von > 65 bis 69 L_{den}/dB(A) ausgewiesen⁹.

⁸ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

⁹ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen; die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festgelegt (gem. TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – gültig für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des 2. Teils des BImSchG unterliegen).

Straßenverkehr 24h**L-den / dB(A)**

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Gebäude

Gemeindegrenzen



Topografie:

zum Garten hin leicht abfallend

Gartenausrichtung:

nordöstlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 75 m
- mittlere Tiefe: ca. 35 m
- Größe: 2.655 m²
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

fertige Ortsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehweg 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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Laer, Blatt 2394 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

lfd. Nr. 1 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit (Verzicht auf Einhaltung eines Bauabstandes) für den jeweiligen Eigentümer der eingetragenen Grundstücke mit Eintragung vom 18.03.1968

lfd. Nr. 5 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 25.09.2024

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Wohnungsbindung:

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

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet. „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.“ Weitere Hinweise sind im Falle einer Neubebauung zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ und sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

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

„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.“

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

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird eigen genutzt.

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:

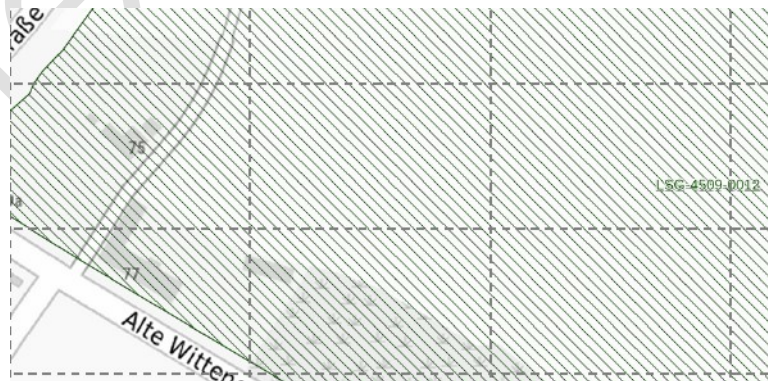
Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Städteregion Ruhr als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 334a – Ölbachtal, Teilgebiet Bochum IV (Ümminger Teich) mit Rechtskraft vom 22.12.1980. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 mit der Festsetzung „Fläche der Landwirtschaft“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans i. V. m. den Vorgaben nach § 35 BauGB. Für die bestehende Bebauung sind zur Vermeidung von Splittersiedlungen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Landschaftsschutz:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-4509-0012, Gebietsname: LSG-Osterholt in Bochum-Ost, 4, Laer¹⁰



¹⁰ Quelle: geoportal.nrw

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

- 09.03.1998 – Baugenehmigung über den Umbau und Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftshauses (Speicher- in Wohnraum), Errichtung von zwei Wintergärten und Dachgauben sowie Errichtung von 7 Pkw-Garagen und 4 Pkw-Stellplätzen
- 02.02.1999 – Änderung der Baugenehmigung vom 09.03.1998: Umbau des Wohnhauses und Nutzungsänderung des Gewerbes in eine Wohneinheit, Errichtung von 3 Balkonen
- 07.07.1999 – 2. Änderung der Baugenehmigung vom 09.03.1998: Verlegung der Garagen und der Zufahrt
- 17.04.2000 – 3. Änderung der Baugenehmigung vom 09.03.1998: Fassadenänderung sowie Errichtung einer Terrassenüberdachung
- 03.05.2000 – Fertigstellungsbescheinigung der baulichen Anlage (Umbau & Nutzungsänderung inkl. Nachträgen)
- 10.10.2003 – Baugenehmigung zur Errichtung einer Überdachung im Terrassenbereich
- 04.06.2004 – Fertigstellungsbescheinigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 05.03.1999 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 09.07.1998 des Notars Klaus Baumeister, Witten, UR.-Nr. 247/1998 mit Nachträgen vom 07.04.1999, UR.-Nr. 102/1999 und 09.06.1999, UR.-Nr. 156/1999, wurde an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau und Seitenflügel nebst Garagenhof bebauten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum begründet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)¹¹

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei¹².

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

¹¹ Hierunter fallen auch rechtmäßig bebaute Grundstücke im Außenbereich, die auch als „faktisches Bauland“ bezeichnet werden.

¹² Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus nebst rückwärtigem Anbau und angebautem Seitenflügel und einem Garagenhof bebaut. Das Zweifamilienwohnhaus verfügt über eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung, die sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen hofseitigen, seitlichen Hauseingang im rückwärtigen Anbau. Im Seitenflügel befinden sich eine Wohnung im Erdgeschoss sowie eine Wohnung im Dachgeschoss und eine Wohnung, die sich über das Erd- und Dachgeschoss des Seitenflügels erstreckt. Der Zugang erfolgt von einem straßenseitigen Hauseingang. Im rückwärtigen Anbau befinden sich je eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind nach dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss des Zweifamilienwohnhauses. Die Wohnung wird eigengenutzt. Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine Gartenfläche und eine Hof- und Garagenfläche. Die sieben Garagen befinden sich im Teileigentum. Die Garagen werden über eine befestigte Zufahrt von der Straße aus erschlossen. Teilweise bestehen Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen für die Wohnungen im Erdgeschoss des rückwärtigen Anbaus und des Seitenflügels.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienwohnhaus (Haupthaus):

- Zweifamilienhaus
- zweigeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert

rückwärtiger Anbau:

- ein- bis zweigeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- nicht unterkellert

Seitenflügel (ehemalige Scheune):

- eingeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- nicht unterkellert

Baujahr:

Gemäß Prägung am Haus wurden die baulichen Anlagen ca. 1876 errichtet. Aufgrund der Kernsanierung wurde das fiktive Baujahr mit 1984 ermittelt.

Erneuerungen/Modernisierung:

Gemäß Bauakte wurde das ursprünglich als Wohnhaus mit Gewerbeteil errichtete Gebäude inkl. Scheune im Zeitraum 1998-2000 kernsaniert und die ehemalige Scheune zu Wohnzwecken umgenutzt.

Außenansicht:

- Putzfassade mit Anstrich mit Lehmsteinausfachung
- sichtbares Fachwerk mit Glasausfachung an der Giebelseite

- Dachgaube mit Kunstschieferverblendung

Energieeffizienz¹³:

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

4.2.2 Nutzungseinheiten

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss (nur Haupthaus):

Kellerräume des jeweiligen Sondereigentums (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 - 7), Kellerflur, Heizung, Waschen/Trocknen

Erdgeschoss:

Haupthaus: 1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1)

rückwärtiger Anbau: 1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3)

Seitenflügel: 2 Wohnungen (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 - 6)

Obergeschoss:

Haupthaus: 1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2)

rückwärtiger Anbau: 1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4), Räume zur Wohnung im Erdgeschoss (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3)

Dachgeschoss:

Haupthaus: Räume zur Wohnung im Obergeschoss (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2)

rückwärtiger Anbau: Räume zur Wohnung im Obergeschoss (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4)

Seitenflügel: 1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7), Räume zur Wohnung im Erdgeschoss (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6)

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

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:

Massivbau mit Fachwerkelementen

Fundamente:

Streifen- und Einzelfundamente nach Statik

Umfassungs- und Innenwände:

Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)

¹³ 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.

Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">• Über Kellergeschoss: Massivkonstruktion• Übrige Geschossdecken: Holz- oder Stahlbetonbalkendecken
Treppen:	<ul style="list-style-type: none">• Kellertreppe: Massivkonstruktion• Geschosstreppen: Massiv- oder Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Kunststeinbelag; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich)/Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangsbereich: Holztür mit Glaseinsatz und Klingel- und Gegensprechanlage• Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Boden: Kunststeinbelag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach mit Dachaufbauten</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Dachziegel• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

4.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

sonstige nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Dachaufbauten, Balkone
--	------------------------

Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und alters- entsprechenden Abnutzungen waren keine Unter- haltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum erkennbar.
Allgemeinbeurteilung:	Die Gebäudeanlage macht insgesamt einen normal instandgehaltenen und gepflegten Eindruck.

4.3 Garagenhof

- 7 Stahlbeton-Fertigaragen
- nicht unterkellert
- Außenansicht: Putzfassade mit Mosaikkörnung
- Vorderansicht: Stahlschwingtore (tlw. mit Elektroantrieb)
- Dachkonstruktion: Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Dachentwässerung innen
- Stromanschluss
- Abstellraum in der Garage mit rückwärtiger Metalltür

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen befestigt mit Natursteinen
- Hoffläche befestigt mit Betonsteinpflaster und Rasengittersteinen
- Gartenflächen mit Rasen, Beeten, Aufwuchs, Baumbestand
- Gartenhaus aus Holz
- eingefriedet mit Zäunen und Hecken

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

4.5.1 Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss des Haupthauses.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde aus der Wohnflächenberechnung und den Grundrissplä- nen der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Wohnfläche wurde mit rd. 84 m ² angegeben. Die Angaben dienen ausschließ- lich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Räume des Wohnungseigentums sind gemäß Plan wie folgt aufgeteilt und orientiert¹⁴:

Nutzungseinheit	Fläche	Ausrichtung
Diele	10,15 m ²	innenliegend
Wohnen/Essen	39,77 m ²	Garten-/Straßenseite
Schlafen	11,96 m ²	Giebelseite
Küche	12,68 m ²	Straßenseite
Bad/WC	4,70 m ²	Giebelseite
AB	2,10 m ²	innenliegend
Balkon ¹⁵	2,10 m ²	Gartenseite
gesamt	83,47 m ²	rd. 83 m ²

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Gemäß vorliegenden Unterlagen aus der städtischen Bauakte wurde der Ausbau und der Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums im Zuge der Kernsanierung komplett verändert. An der rückwärtigen Gebäudewand wurde ein Balkon angebaut.

Bodenbeläge:

- Estrich mit Fliesenbelag
- Bad/WC mit Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- Putz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich
- Bad/WC türhoch gefliest

Deckenbekleidungen:

Putz und/oder Tapete mit Anstrich

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen:

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

sanitäre Installation:

Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz

Bad/WC:

- weiße Sanitärobjekte (Einbauwanne, Waschbecken, Wand-WC mit Unterwandspülkasten)
- Fensterlüftung/-belichtung

¹⁴ Ggf. kann die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der Räume vom Grundriss abweichen.

¹⁵ anteilig mit 25 % der Grundfläche angerechnet

Grundrissgestaltung:	zweckmäßige Raumaufteilung mit vom Flur aus begehbaren Räumen
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	Das Wohnungseigentum macht insgesamt einen vernachlässigten und ungepflegten Eindruck. Es waren Schäden an Türen (fehlende Beschläge, Löcher) und Fliesen (Rissbildungen, Abplatzungen) erkennbar. Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist insgesamt durchschnittlich, aber ungepflegt.

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:	Nach schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters beträgt die gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 rd. 15.000 €.
Hausgeld ¹⁶ :	Gemäß Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld für das Bewertungsobjekt 481,00 €.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

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

¹⁶ 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.

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 verzeichnet¹⁷.

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 ist¹⁸.

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 97/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau und Seitenflügel bebauten Grundstück Alte Wittener Straße 77, 44803 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienwohnhauses nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Laer	2394	1	Laer	2	65	2.655 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁹:

- 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.

¹⁷ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

¹⁸ § 2 (1) ImmoWertV

¹⁹ § 7 ImmoWertV

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/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 vorrangig zu Vermietungszwecken erworben. Derartige Objekte werden vorrangig nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Für Wohnungseigentume liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts werden das Vergleichs- und Ertragswertverfahren herangezogen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen und objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten im Vergleichswertverfahren zu ermitteln²⁰.

²⁰ §§ 24 bis 26 ImmoWertV

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 bebaute Flächen im Außenbereich. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	7034
Bodenrichtwert	270 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	20.03.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksfläche	2.655 m ²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 270,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	20.03.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Ergänzende Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich	bebaute Flächen im Außenbereich	×	1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	270,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts – Wohnhausgrundstück		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	270,00 €/m²
Fläche	×	1.327 m²
Bodenwert der Wohnhausfläche	=	358.290,00 €

V. Bodenwert für Garagenfläche (Ausgangswert)	=	270,00 €/m²
Wertfaktor für Garagenfläche	×	0,50
Fläche	×	1.328 m²
Bodenwert für Garagenfläche	=	179.280,00 €

VI. Zusammenstellung der Bodenwerte		
Wohnhausgrundstück	+	358.290,00 €
Garagenfläche	+	179.280,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks	=	537.570,00 € rd. 537.600,00 €

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 insgesamt rd. **537.600 €**.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 97/1000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	537.600,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×
anteiliger Bodenwert	= 52.147,20 € rd. 52.150,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 rd. **52.150 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	Wohnung EG	rd. 83	7,00	581,00	6.972,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.972,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.730,44 €
jährlicher Reinertrag	= 5.241,56 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,10 % von 52.150,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 573,65 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.667,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei $p = 1,10 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 39$ Jahren Restnutzungsdauer	× 31,574
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 147.384,59 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 52.150,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 199.534,59 €
marktübliche Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 199.534,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 194.534,59 €
	rd. 195.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die vorliegende Wohnflächenberechnung nach DIN 283 wurde überprüft und mit Abweichung (anteilige Anrechnung der Balkonfläche mit 25 %) für die Wertermittlung 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 Wohnungsei-

gentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2023 bis 31.03.2025 als mittelfristiger Durchschnittswert entsprechend der Einstufung nach Wohnlage, Baujahresklasse und Wohnungsgröße zzgl. Zuschläge für Lage und Ausstattungsstandards (aufgelockerte Bebauung, Balkon, gehobener Bodenbelag und gehobene Heiztechnik) abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	Whg. 14,00 x rd. 83 m ² = 1.162,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 6.972,00 €	----	= 139,44
Summe			1.730,44 (rd. 24,82 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund der durchgeführten Kernsanierung zwischen den Jahren 1998 - 2000 und unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres = 1984 mit 39 Jahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. Eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objekt-

spezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag (pauschale Schätzung) für Unterhaltungsrückstände im Sondereigentum (vgl. Pos. 4.5.2)	-5.000,00 €

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 angrenzende Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.860 €/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

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	20.03.2025
Baujahr	um 1900
Wohnfläche (m²)	rd. 83 m²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	teilmodernisiert
Anzahl der Wohneinheiten	7
Geschosslage	EG
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 Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.860 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	20.03.2025	× 1,00
Baujahr	1965	1900	× 1,02
Wohnfläche (m²)	61 - 80	83	× 1,08
Gebäudestandard	mittel	mittel	× 1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert ²¹	× 1,21
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	7	× 0,96
Geschosslage	1. OG	EG	× 0,99
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 2.356,29 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 2.356,29 €/m²
Wohnfläche	× 83 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 195.572,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Vergleichswert	= 190.572,07 € rd. 191.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 rd. 191.000 € ermittelt.

²¹ unter Berücksichtigung der Kernsanierung

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 195.000 €**,
der Vergleichswert mit **rd. 191.000 €**
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 abzuleiten²².

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 um ein Eigennutzungs- und Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[195.000 \text{ €} \times 1,00 + 191.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{193.000 \text{ €}}}$.

²² vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

5.5.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 97/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau und Seitenflügel bebauten Grundstück Alte Wittener Straße 77, 44803 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Laer	2394	1	Laer	2	65	2.655 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 mit rd.

193.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 1



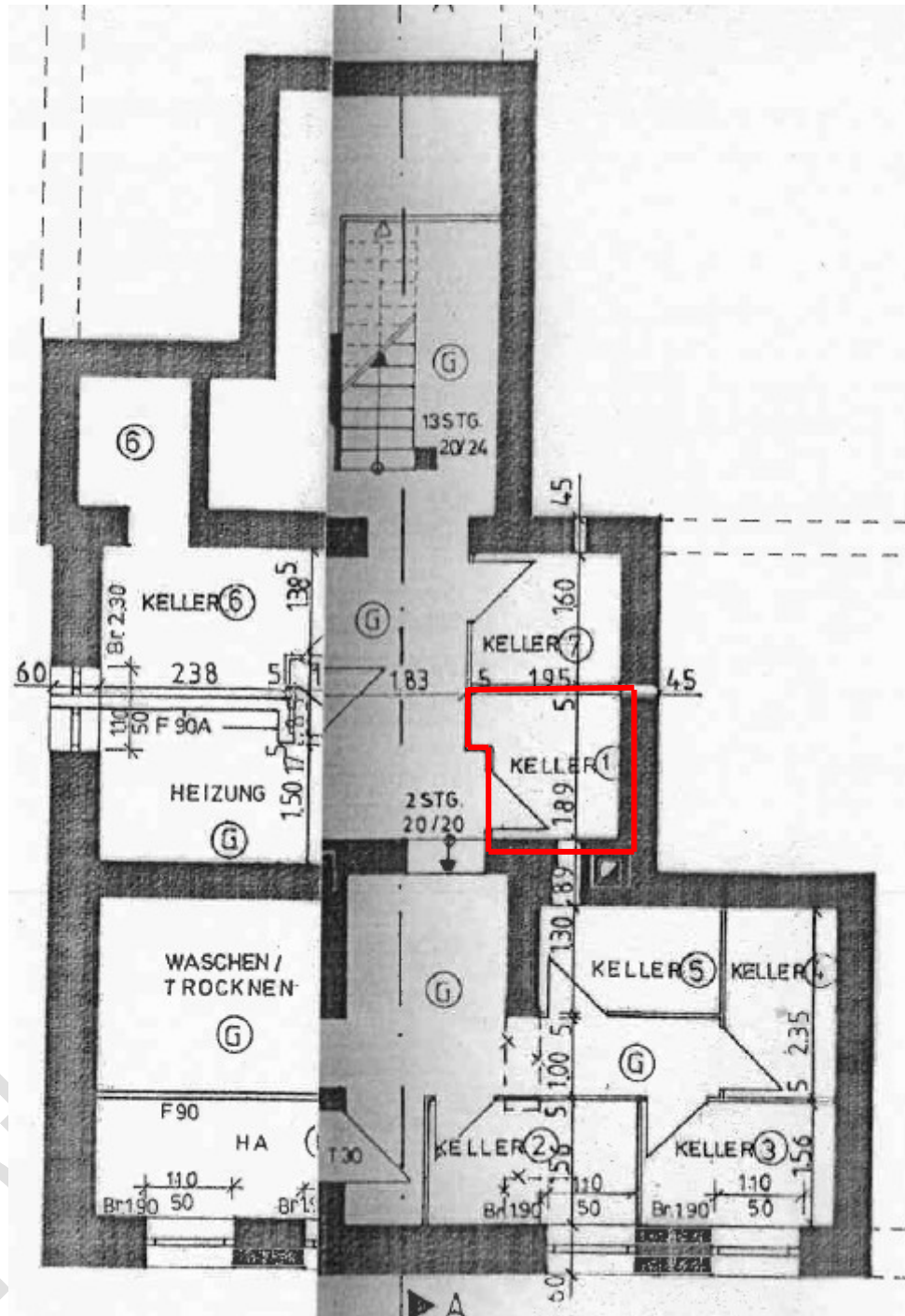
Foto Nr. 3 – Außenansicht hofseitiger Hauseingangsbereich



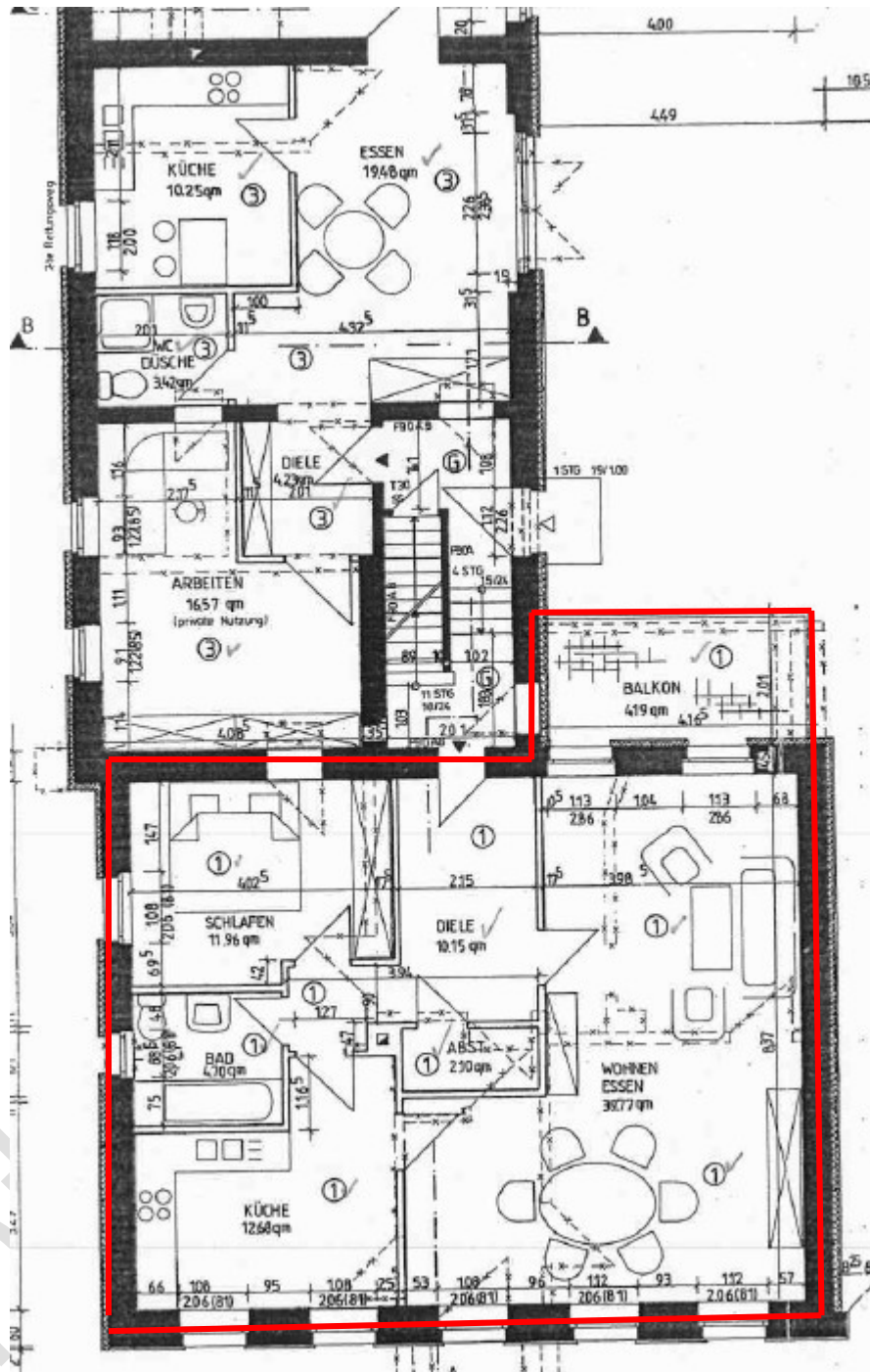
Foto Nr. 4 – Innenansicht Treppenhaus/Hauseingangsbereich



Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 1



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

Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 1

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

Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.

Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.