

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: 03.12.2025
Az.: 48 K 53/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

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

120/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit
einem **Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeanteil** bebauten Grundstück,
Alte Bahnhofstraße 52, 44892 Bochum,
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der
Wohnung im 1. Obergeschoss links nebst Kellerraum
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langendreer	4999	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Langendreer	9	309



Der fiktiv **unbelastete Verkehrswert** des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 3**
wurde zum Stichtag 24.09.2025 ermittelt mit rd.

90.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	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	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
4.2	Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeanteil	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Außenanlagen	19
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3	19
4.4.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	19
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums	20
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	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	27

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

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

1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	120/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeanteil bebauten Grundstück Alte Bahnhofstraße 52, 44892 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum im 1. Obergeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet
Wertermittlungstichtag	24.09.2025
Ortstermin	24.09.2025
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Langendreer, Blatt 4999, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Langendreer, Flur 9, Flurstück 309
Grundstücksgröße	519 m ²
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblichem Anteil
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum
Baujahr (gemäß Vermessungsriß)	1929
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	6 Wohnungseigentume, 2 Teileigentume (Ladeneinheiten)
anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 3	rd. 75 m ²
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	rd. 24.900 €
Ertragswertwert des Wohnungseigentums	rd. 76.000 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 97.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 90.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.200 €/m ²

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
des **Wohnungseigentums Nr. 3 nebst Kellerraum**
Alte Bahnhofstraße 52 in 44892 Bochum

wurde zum Stichtag 24.09.2025
ermittelt mit rd.

90.000 €

in Worten: neunzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblichem Anteil
Objektadresse:	Alte Bahnhofstraße 52 44892 Bochum
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Langendreer• Blatt 4999• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• 120/1.000 Miteigentumsanteil• Gemarkung Langendreer• Flur 9• Flurstück 309• Gebäude- und Freifläche Alte Bahnhofstraße 52• Grundstücksgröße: 519 m²• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 20.06.2025 (Datum des Gerichtsbeschlusses)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	24.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	24.09.2025

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.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden das Treppenhaus, Gemeinschaftskellerräume, die Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums und die Außenanlagen besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.05.2025 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kopie der Teilungserklärung vom 16.05.1986 der Bundesrepublik Deutschland• Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.01.1986• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 07.07.2025• Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 07.07.2025• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 07.07.2025• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 10.10.2025• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 29.07.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 04.07.2025• Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises, gültig bis 25.08.2018• sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2025, Boden- Immobilienrichtwert 2025, örtlicher Mietpiegel für nicht preisgebundene Wohnungen, gültig 01.04.2025 – 31.03.2027)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 11.09.2025 über den Ortstermin am 24.09.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war der Eigentümer anwesend. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde ermöglicht.

Gemäß §1 der Teilungserklärung befindet sich auf dem Grundstück ein Gebäude mit 9 Wohnungen und 2 gewerblichen Raumeinheiten. An 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten wurden Wohnungs- und Teileigentume begründet. 3 Wohnungen im Dachgeschoss stehen im Gemeinschaftseigentum. Die Nutzungseinheiten im Dachgeschoss waren nicht zugänglich. Nach Angaben des Eigentümers werden die Räumlichkeiten im Dachgeschoss von einer Angehörigen genutzt. Über evtl. vereinbarte Nutzungsentgelte und Mietverhältnisse liegen keine Informationen vor.

Die Immobilie wird vom Eigentümer selbst verwaltet. Unterlagen und Nachweise einer ordnungsgemäßen WEG-Verwaltung (Beschlussfassungen, Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan) liegen der Verfasserin nicht vor. Es wird unterstellt, dass eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage nicht gebildet wurde. Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum sind nicht bekannt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 weicht in der Bauausführung von der Aufteilung des Teilungsplans ab. Die abgeschlossene Wohnung des Wohnungseigentums Nr. 3 wurde mit den Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 4 räumlich zu einer Wohnung vereint. Die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan wurden nach der Zusammenlegung der Wohnungseigentume Nr. 3 und 4 nicht geändert.

Im vorliegenden Fall erstreckt sich die Wertermittlung auf die 120/1.000 Miteigentumsanteile an dem betreffenden Grundstück in Verbindung mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss wie sie sich aus dem Teilungsplan ergibt.

Die für einen Rückbau geschätzten Aufwendungen werden bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus dem Teilungsplan, 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 Langendreer (25.139 Einwohner)

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

Die Arbeitslosenquote von rd. 9 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,8 %). 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 wirt-

³ Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 09/2025

⁵ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

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

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

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte⁷:

Dortmundca. 16 km entfernt

Essen.....ca. 26 km entfernt

Herne.....ca. 15 km entfernt

Gelsenkirchen.....ca. 25 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 25 km entfernt

Düsseldorf.....ca. 52 km entfernt

Autobahnzufahrten:

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

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhöfe:

S-Bahnhof Langendreer-West, ca. 2 km entfernt

Hauptbahnhof Bochum, ca. 8 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Bochum-Langendreer ca. 8 km südwestlich vom Bochumer Zentrum entfernt in einer Parallelstraße zur Unterstraße in unmittelbarer Nähe zum Carl-von-Ossietzky-Platz.

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

Das Bewertungsobjekt ist durch folgende Lage-merkmale gekennzeichnet:

- innerstädtische Wohnlage außerhalb des Zentrums mit guter Anbindung und Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Langendreer mit entsprechender Infrastruktur

⁷ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

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

- Einordnung als mittlere Wohnlage⁸
- Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. gemischte Nutzungen mit Gewerbeeinheiten in Erdgeschosslagen
- offene und geschlossene, mehrgeschossige Bauweise

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 > 60 bis 64 L_{den}/dB(A) ausgewiesen⁹.

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:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 20 m
- mittlere Tiefe: ca. 27 m
- Größe: 519 m²
- Grundstückszuschnitt: nahezu rechteckig

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

fertige Ortsstraße

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 Mischgebiete sind für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden mit 60 dB(A) tags und 45 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).

Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • voll ausgebaut • Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege beidseitig vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Gas • Wasser • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
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:	<p>Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.05.2025 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Langendreer, Blatt 4999 keine Eintragungen.</p>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen der Stadt Bochum unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes

(WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Altlasten:

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

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg III“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.“

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

Mietvertragliche Vereinbarungen:

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.

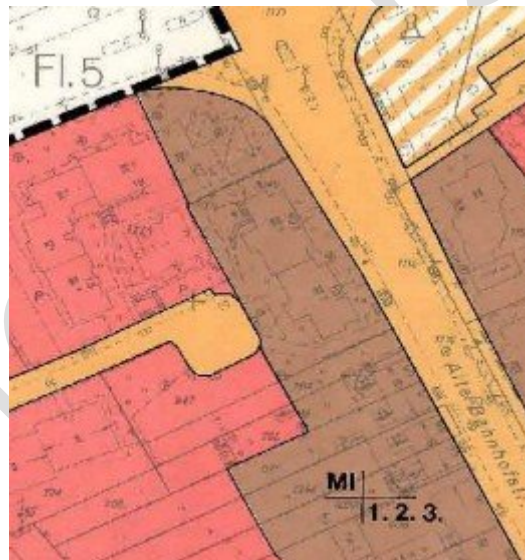
3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht der Bebauungsplan Nr. 626 Teil I a – Langendreer Dorf – mit Rechtskraft vom 31.01.1991. Es bestehen im Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen:



Textliche Festsetzungen

Zur Art der baulichen Nutzung

§ 1 Mischgebiete (MI)

Planzeichen

1. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Art und Nutzung) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Stripclubs-Shows, Erotik-Center, Damenunterkünfte.
2. Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Erdgeschossen von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
3. Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MI-Gebieten die allgemein zulässigen und die nach Planzeichen 1. nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zulässig.

Quelle: geoportal.bochum.de – Infrastruktur, Bauen und Wohnen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Über den Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen lagen im städtischen Bauaktenarchiv keine Unterlagen vor. Die baulichen Anlagen wurden erstmalig im Jahre 1929 (Stückvermessungsriß) in den Unterlagen des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster der Stadt Bochum erwähnt. Nach vorliegenden Unterlagen sind folgende Sachverhalte in der Bauakte dokumentiert:

04.06.1951 – Bauschein über den Einbau von zwei Badezimmern im 1., 2. Ober- u. Dachgeschoss

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 10.01.1986 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 16.05.1986 der Bundesrepublik Deutschland, wurde an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeanteil bebauten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum begründet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei¹⁰.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblichem Anteil bebaut. Gemäß Teilungserklärung und Grundriß befinden sich in dem Gebäude 2 Teileigentume im Erdgeschoss (Gewerbeeinheiten), 6 Wohnungseigentume in den oberen Geschossen (1. und 2. Obergeschoss) und 3 Wohnungen im Dachgeschoss, die sich im Gemeinschaftseigentum befinden. Das Wohnhaus wird von einem straßenseitigen Hauseingang erschlossen. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 1. Obergeschoss links. Die Wohnung wurde räumlich mit der auf gleicher Geschossebene liegenden Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohnungseigentum Nr. 4) zusammengelegt und wird als eine Wohneinheit eigengenutzt.

¹⁰ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

4.2 Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeanteil

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblichem Anteil• dreigeschossig• Dreispänner• ausgebauten Dachgeschoss• voll unterkellert
Baujahr:	1929 (erstmalige Erwähnung im Vermessungsriß des Liegenschaftskatasters)
Erneuerungen:	Augenscheinlich wurden nach der Errichtung Erneuerungsmaßnahmen in Teilbereichen und im Rahmen der Erhaltung vorgenommen, die länger zurückliegen. Zeitpunkt und Umfang der vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich und Ziegelsteinmauerwerk
Energieeffizienz ¹¹ :	Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 26.08.2008 mit einer Gültigkeitsdauer bis 25.08.2018 vor. Der Energieverbrauchs-kennwert ist mit 172,7 kWh (m ² a) inklusive Warmwasser angegeben.
Barrierefreiheit:	Es besteht ein ebenerdiger Zugang mit einer geringen Bodenstufe.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume des jeweiligen Sondereigentums (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 – 8), Gemeinschaftskeller, Kellerflure

Erdgeschoss:

2 Ladeneinheiten (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 - 2)

¹¹ 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.

1. Obergeschoss:

2 Wohnungen zu einer Wohnung zusammengelegt (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 und 4)¹²;

1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5)

2. Obergeschoss:

3 Wohnungen (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 - 8)

Dachgeschoss:

3 ausgebauten Wohnungen, die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet

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

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Treppenpodeste mit Kunststeinbelag • Treppengeländer aus Metall mit Holz-Handlauf und Anstrich
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangsbereich: Metalltür mit Lichtausschnitt aus Drahtglas und Klingelanlage • Treppenhaus: Briefkastenanlage, Putz mit Anstrich und tlw. Fliesen, Bodenfliesen, Rahmenfenster aus Holz oder Kunststoff mit Einfachverglasung
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Walmdach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachziegel • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

¹² hier bestehen Abweichungen zwischen der Bauausführung und dem Aufteilungsplan ohne Änderung der Teilungserklärung

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 • Klingelanlage
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Gasetagenheizung • Radiatoren
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none"> • herkömmliche Fensterlüftung • elektrische Lüftung in innenliegenden Bädern
Warmwasserversorgung:	über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Kelleraußentreppe, Dachgauben
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	<p>Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und altersentsprechenden Abnutzungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Unterhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassade: optische Mängel an der Putzfassade durch schwarze Verfärbungen, Graffitiverschmutzungen an der rückwärtigen Fassade; abbröckelnde Putz- und Mauerwerksteile mit freiliegenden, korrodierten Eisenträgern an der Vorderfassade • Fenstergitter: Korrosionsschäden und verbrauchter Anstrich • Kelleraußentreppe: Schäden am Mauerwerk der Kellertreppenwand und des Wandabschlusses • Treppengeländer an der Kelleraußentreppe: verbrauchter Anstrich • Schornstein: Abplatzungen an der Ummauerung • im Kellergeschoss: Waschraum mit Abplatzungen an Putz und Anstrich an den Wandinnenflächen • im Treppenhaus: partielle Ausblühungen an Wandflächen (augenscheinlich nach Feuchtigkeitseinwirkungen)

Allgemeinbeurteilung:

- Kellertreppe und -geländer: verbrauchter Anstrich
- Überwiegend baujahrestypisches Erscheinungsbild mit Instandhaltungsstau und Sanierungsbedarf in Teilbereichen (s. Unterhaltungsbesonderheiten)
- es besteht allgemeiner Modernisierungsbedarf durch veraltete technische und energetische Ausstattungen, die nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen entsprechen

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen befestigt mit Betonsteinpflaster/-platten
- Gartenfläche mit Rasen, Beeten, Aufwuchs
- eingefriedet mit Zäunen und Hecken
- Gartenhütte aus Holz

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

4.4.1 Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Wohnungseigentum Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss links.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde aus den Angaben und Grundrissplänen der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte zur Überprüfung der Wohnfläche. Die Wohnfläche wurde mit rd. 75 m² angegeben. Die Angaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Räume des Wohnungseigentums sind gemäß Plan wie folgt aufgeteilt und orientiert¹³:

Nutzungseinheit	Fläche	Ausrichtung
Diele	9,11 m ²	innenliegend
Küche	15,89 m ²	Straßenseite
Wohnzimmer	29,14 m ²	Straßenseite
Esszimmer	16,93 m ²	Straßenseite
Bad/WC	4,18 m ²	innenliegend
gesamt	75,25 m ²	rd. 75 m ²

¹³ Die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der Räume weichen vom Grundriss ab. Da die Wohnung tatsächlich mit dem Wohnungseigentum Nr. 4 verbunden ist, dies aber nicht in der Teilungserklärung festgehalten wurde, wird die Aufteilung gem. Teilungserklärung auf Grundlage des Teilungsplans für die Wertermittlung herangezogen.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">• Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Laminat)• Bad mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Putz mit Anstrich und/oder Tapete mit Anstrich• Bad gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele/-kassetten aus Holz oder Holzwerkstoffen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1980) und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	Holztüren mit Drückern und Beschlägen in durchschnittlicher Ausstattung; Holzzargen
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz <u>Bad/WC:</u> <ul style="list-style-type: none">• weiße Sanitärobjekte (Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterwandspülkasten, Bidet)• elektrische oder mechanische Lüftung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßige Raumaufteilung mit vom Flur aus begehbaren Räumen
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none">• normaler Unterhaltungszustand• zeitgemäße Ausstattung in einfachem bis mittlerem Standard

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertendem Wohnungseigentum ist ein Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit II. bezeichneten Vorflur zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht ist beschränkt durch das Sondernutzungsrecht des Sondereigentums Nr. 4. Die beiden abgeschlossenen Wohnungseinheiten der Wohnungseigentume Nr. 3 und 4 werden über den gemeinsa-
-----------------------	---

	men Vorflur erschlossen. Die damit verbundenen Vor- und Nachteile heben sich gegeneinander auf. Das Sondernutzungsrecht wird als wertneutral eingestuft.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Gemäß Teilungsplan bestehen 3 Wohnungen im Dachgeschoss im Gemeinschaftseigentum. Über die Nutzung dieser Einheiten und möglicherweise bestehende Einnahmen wurden keine Informationen oder getroffene Vereinbarungen vorgelegt.
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:	Eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage wurde nicht gebildet.
Hausgeld ¹⁴ :	Ein Wirtschaftsplan mit Hausgeldabrechnung ist nicht vorhanden.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das Bewertungsobjekt weist für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke einfache Nutzungsmöglichkeiten auf. Für eine nachhaltige Nutzung sind kurz- und mittelfristig Investitionen für zeitgemäße Erneuerungen am Gebäude- und Wohnungsbestand vorzunehmen, die nicht über eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage abgedeckt sind. Für potentielle Erwerber besteht das Risiko durch Sonderumlagen in Anspruch genommen zu 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 verzeichnet¹⁵.

¹⁴ 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.

¹⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Maßgeblich für die Wertermittlung ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag, der in der Regel dem Wertermittlungstichtag entspricht, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist¹⁶.

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 120/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Alte Bahnhofstraße 52, 44892 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3, zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langendreer	4999	1	Langendreer	9	309	519 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 vor¹⁷:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/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

¹⁶ § 2 (1) ImmoWertV

¹⁷ § 7 ImmoWertV

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

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Wohnungseigentume wie das Bewertungsobjekt werden sowohl für die Eigennutzung als auch für Vermietungszwecke erworben. Derartige Objekte werden dementsprechend vorrangig im Vergleichswertverfahren und falls entsprechende Daten vorliegen, im Ertragswertverfahren bewertet.

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

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen und objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁸.

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).

¹⁸ §§ 24 bis 26 ImmoWertV

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

Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	399
Bodenrichtwert	4000 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II - III
Grundstückstiefe	35 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	24.09.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksfläche	519 m ²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand					
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	400,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2025	24.09.2025	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittel	mittel	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der Nutzung	Mischgebiet	Mischgebiet	×	1,00	
Geschosszahl	II - III	III	×	1,00	
Grundstückstiefe	35 m	ca. 27 m	×	1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	400,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	400,00 €/m²
Fläche	x	519 m ²
Bodenwert	=	207.600,00 €

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 insgesamt rd. **207.600 €**.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 120/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	207.600,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 120/1.000
anteiliger Bodenwert	= 24.912,00 € <u>rd. 24.900,00 €</u>

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 rd. **24.900 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 3, 1. OG li.	75,00	6,10	457,50	5.490,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.490,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.588,80 €
jährlicher Reinertrag	= 3.901,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,00 % von 24.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 249,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.652,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,046
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 65.907,60 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 90.807,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 90.807,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.200,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 75.607,60 €
	rd. 76.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2025 bis 31.03.2027 als mittelfristiger Durchschnittswert (6,10 €/m²) entsprechend der Baujahresklasse und Wohnungsgröße 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. 75 m ² = 1.050,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 5.490,00 €	----	= 109,80
Summe			1.588,80 (rd. 28,94 % 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 % als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

mittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des überwiegend baujahresentsprechenden Zustands und der geringen, länger zurückliegenden Erneuerungsmaßnahmen, die im Rahmen der Erhaltung erfolgten, mit 20 Jahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung
Abschlag für nicht geringfügige Abweichung zwischen dem Teilungsplan und der Bauausführung (Wiederherstellung des rechtlich gem. Plan bestehenden Wohnungseigentums)	- 8.000,00 €
Abschlag für fehlende gemeinschaftliche Rücklage ¹⁹ (20.000,00 € x 0,120 = 2.400,00 €)	- 2.400,00 €
	<u>- 4.800,00 €</u>
Abschlag für Schäden am Gemeinschaftseigentum (40.000,00 € x 0,120 = 4.800,00 €)	- 15.200,00 €

¹⁹ Gemäß Teilungserklärung soll sich die Bildung der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage an den jeweils geltenden Sätzen/Instandhaltungspauschalen der II. Berechnungsverordnung unter Berücksichtigung eines Abschlags von 30% orientieren.

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

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

Immobilienrichtwert	1.670 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m ²)	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	24.09.2025
Baujahr	1929
Wohnfläche (m ²)	rd. 75 m ²
Gebäudestandard	einfach
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	6 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten
Geschosslage	1. OG
Balkon	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

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

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangwert für weitere Anpassungen: 1.950 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	24.09.2025	× 1,00
Baujahr	1965	1929	× 0,92

Wohnfläche (m ²)	61 - 80	75	×	1,00
Gebäudestandard	mittel	einfach	×	0,92
Modernisierungstyp ²⁰	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	×	1,00
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	8 (11) ²¹	×	0,96
Geschosslage	1. OG	1. OG	×	1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	×	0,94
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	×	1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)				= 1.489,39 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.489,39 €/m ²
Wohnfläche	×
vorläufiger Vergleichswert	= 111.704,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.200,00 €
Vergleichswert	= 96.504,25 € rd. 97.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 rd. **97.000 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 76.000 €**,
der Vergleichswert mit **rd. 97.000 €**
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.

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

²¹ Anzahl der Sondereigentume/Klammerwerte = Anzahl der Nutzungseinheiten

²² vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,50 (a) \times 1,00 (b) = 0,50$

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[76.000 \text{ €} \times 0,50 + 97.000 \text{ €} \times 1,00] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{90.000 \text{ €}}}$.

5.5.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 120/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeanteil bebauten Grundstück Alte Bahnhofstraße 52, 44892 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langendreer	4999	1	Langendreer	9	309	519 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 mit rd.

90.000 €

in Worten: neunzigtausend 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. 3



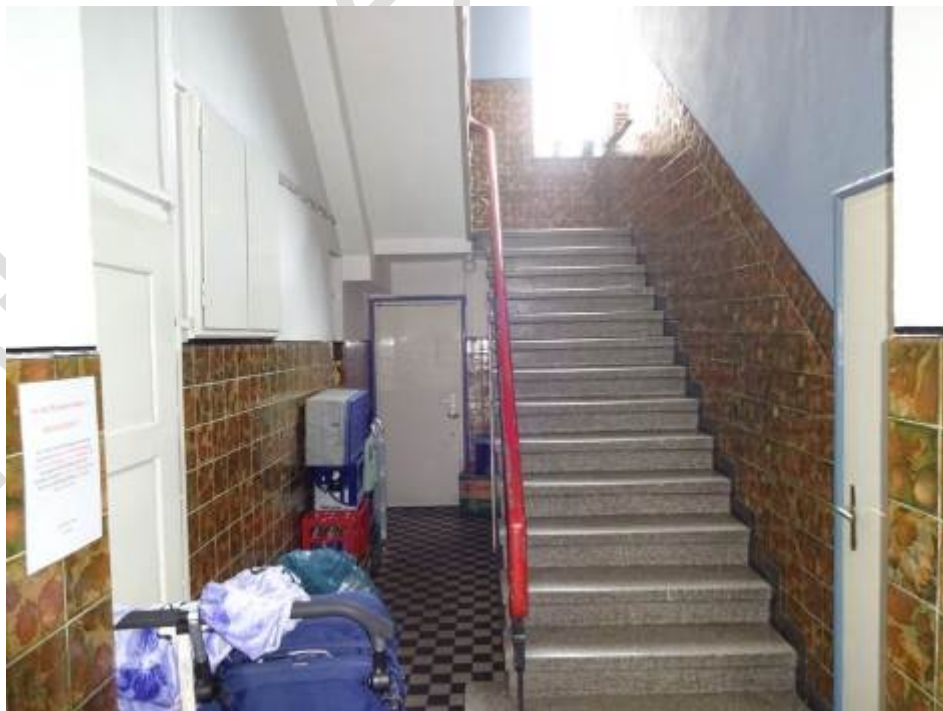
Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



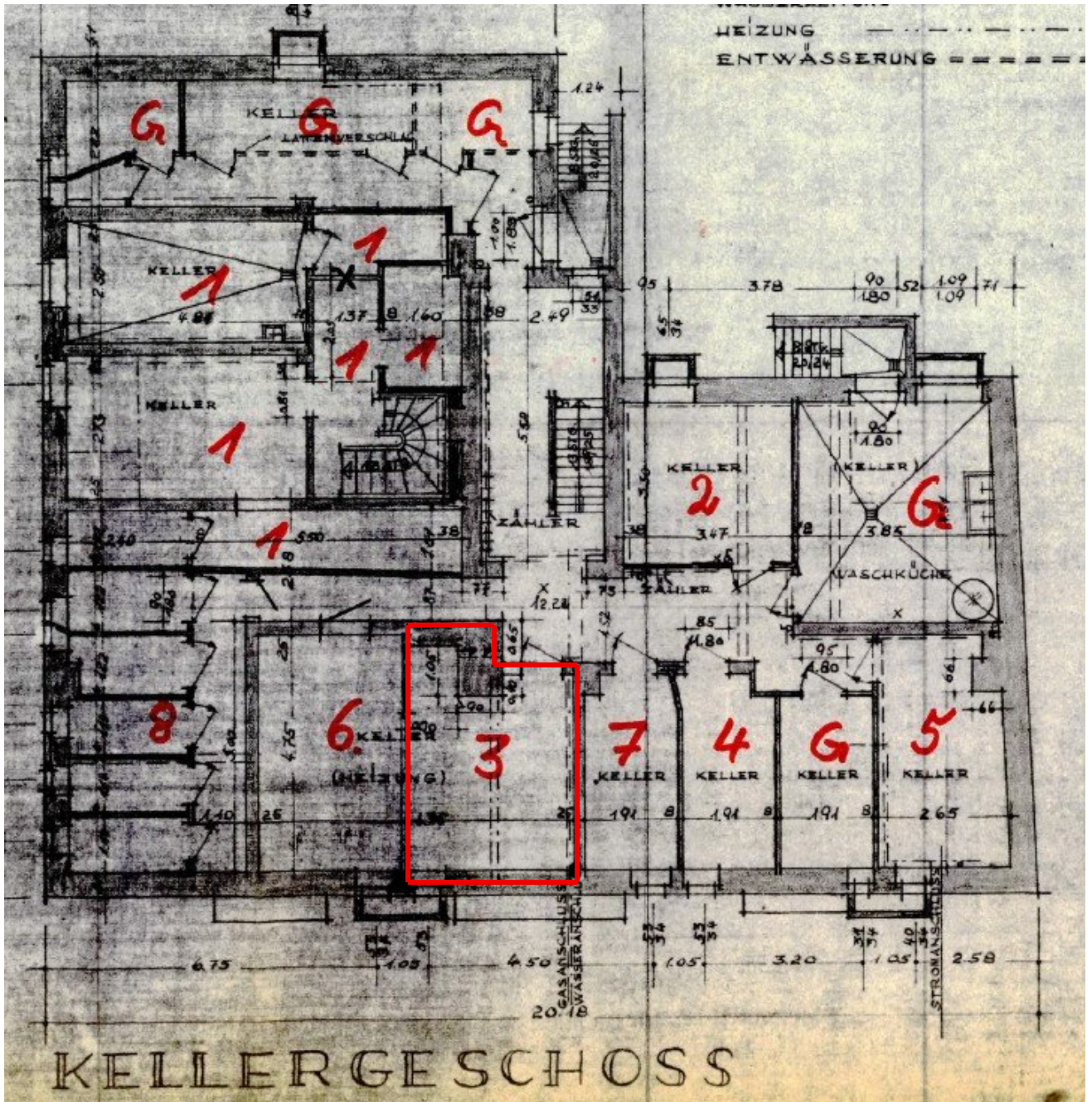
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Treppenhaus/Hauseingangsbereich

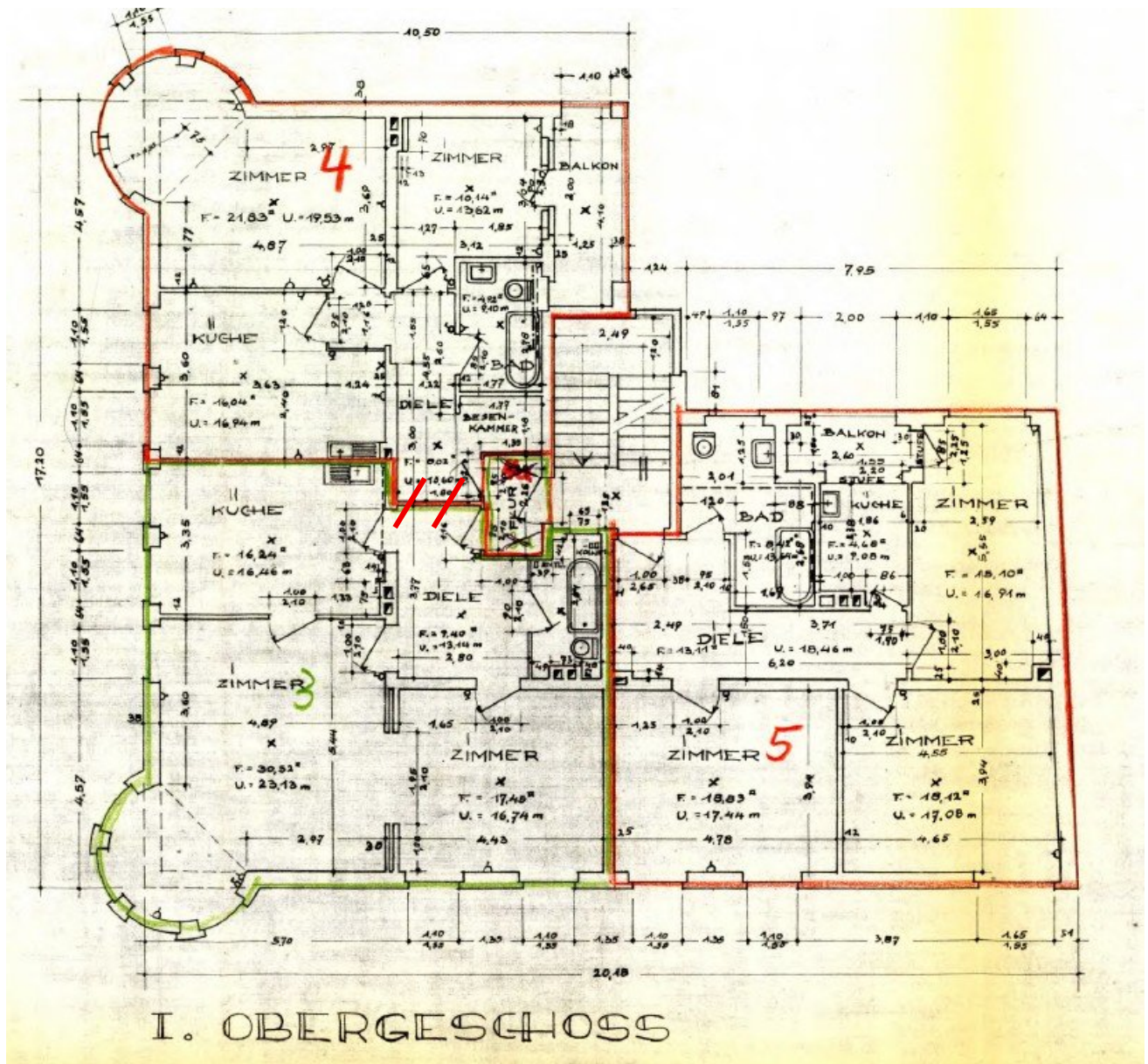


Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraumes Nr. 3



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 1. Obergeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 3 (grüne Umrandung)



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Es bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Die Wohnung Nr. 3 wurde räumlich mit der Wohnung Nr. 4 verbunden. Die Teilungserklärung wurde nicht geändert. Somit ist für die Wertermittlung der in der Teilungserklärung dargestellte Aufteilungsplan maßgebend, welcher die räumliche Trennung der Wohnungen Nr. 3 & 4 vorsieht. Dementsprechend müsste die räumliche Verbindung rückgebaut werden. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

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

Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten 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.