

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: 29.08.2025
Az.: 48 K 064/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

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

**25.628/100.000 Miteigentumsanteil an dem
bebauten Grundstück Wiescherstraße 96, 98, 44805 Bochum
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerräumen
und Garagen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hiltrop</i>	2463	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hiltrop</i>	1	43, 44, 45

einschließlich des Sondernutzungsrechts an der im Lageplan rot umrandeten Fläche



Der fiktiv **unbelastete Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 3**
wurde zum Stichtag 20.08.2025 ermittelt mit rd.

222.000 €.

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	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Erschließung, Baugrund	11
3.4	Privatrechtliche Situation	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.5.2	Bauplanungsrecht	16
3.5.3	Bauordnungsrecht	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
4.2	Wohn- und Bürogebäude	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
4.2.2	Nutzungseinheiten des Sondereigentums Nr. 3	20
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Brutto-Grundfläche, Zustand des Gebäudes	21
4.3	Sondereigentum an dem Wohn- und Bürotrakt Nr. 3	22
4.3.1	Lage des Gebäudes, Wohn-/Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
4.3.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums	23
4.4	Garage zum Sondereigentum Nr. 3	24
4.5	Außenanlagen zum Sondereigentum Nr. 3	24
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	25
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts	28
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
5.2	Bodenwertermittlung	30
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	30
5.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 3	30
5.3	Sachwertermittlung	31
5.3.1	Sachwertberechnung	31

5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	32
5.4	Ertragswertermittlung.....	33
5.4.1	Ertragswertberechnung	33
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	36
5.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
5.5.4	Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 3	37

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

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

1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum bestehend aus dem 25.628/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Wiescherstraße 96, 98, 44805 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerräumen und Garagen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, einschließlich dem Sondernutzungsrecht an der im Lageplan rot umrandeten Grundstücksfläche	
Wertermittlungstichtag	20.08.2025	
Ortstermin	20.08.2025	
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Hiltrop, Blatt 2463, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben	Gemarkung Hiltrop, Flur 1, Flurstück 43, 44, 45	
Grundstücksgröße	4.538 m ²	
Art des Gebäudes	Gebäudetrakt mit Büro, Wohnung und Garagen	
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum	
Baujahr (gemäß Schlussabnahmeschein)	ca. 1965	
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	3	
anrechenbare Wohn-/Nutzfläche des SEG Nr. 3	rd. 163 m ²	
anteiliger Bodenwert des Sondereigentums Nr. 3	rd. 64.000 €	
Sachwert des Sondereigentums Nr. 3	rd. 230.000 €	
Ertragswert des Sondereigentums Nr. 3	rd. 205.000 €	
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 222.000 €	
Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche einschließlich Garagen	rd. 1.362 €/m ²	

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
des **Sondereigentums Nr. 3**
Wiescherstraße 96, 98, 44805 Bochum

wurde zum Stichtag 20.08.2025
ermittelt mit rd.

222.000 €

in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ an einem überwiegend gewerblich genutzten Grundstück ² .
Objektadresse:	Wiescherstraße 96, 98 44805 Bochum
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Hiltrop• Blatt 2463• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• 25.628/100.000 Miteigentumsanteil• Gemarkung Hiltrop• Flur 1• Flurstück 43, 44, 45• Gebäude- und Freifläche• Grundstücksgröße: 4.538 m²• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum und Garagen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet• Sondernutzungsrecht an der im Lageplan rot umrandeten Grundstücksfläche• Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 13.05.2025 (Datum des Gerichtsbeschlusses)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
--------------------------------	---

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 Teilungsplan besteht das zu bewertende Sondereigentum aus einem Wohn- und Bürotrakt. Nachfolgend wird das Bewertungsobjekt als Sondereigentum Nr. 3 bezeichnet.

Wertermittlungstichtag:	20.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ³ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	20.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	<p>Die Besichtigung erfolgte nach äußerem Anschein. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde vom Wohnungseigentümer nicht ermöglicht.</p> <p>Das Bewertungsobjekt wurde bereits in einem früheren Gerichtsverfahren im April 2022 von der Verfasserin des Verkehrswertgutachtens besichtigt. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten des Wohnungseigentums und der im Sondernutzungsrecht stehenden Grundstücksflächen.</p> <p>Die Flächen des Gemeinschaftseigentums i.V. m. den fremden Sondereigentumen (Hallengebäude, Büro- und Lagerräume sowie Pfortnerhaus) waren nicht Gegenstand der Ortsbesichtigung.</p>
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 13.11.2024 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen aus den früheren Verfahren zur Gutachtenerstellung herangezogen und zum Stichtag durch telefonische Abfragen bei den zuständigen Auskunftsstellen aktualisiert:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 29.03.2018 (Aktualisierung tim-online)• Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 29.03.2018 (telefonisch aktualisiert zum Stichtag)• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Bochum vom 28.03.2018 (telefonisch aktualisiert zum Stichtag)

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

- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 03.04.2018 (Aktualisierung über Straßendatenbank des Tiefbauamtes der Stadt Bochum)
- Kopie der Teilungserklärung vom 15.02., 13.03. 2001, UR.-Nr. 69, 103/2001 des Notars Rompel, Bochum
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 03.04.2018 (telefonisch aktualisiert zum Stichtag)
- Planungsrechtliche Auskunft vom Bauordnungsamt der Stadt Bochum vom 22.12.2020
- sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2025, Boden- Immobilienrichtwert 2025, örtlicher Miet- spiegel 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 05.08.2025 über den Ortstermin am 20.08.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin wurde der Eigentümer nicht angetroffen. Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht.

Es ist nicht bekannt, ob ein WEG-Verwalter für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt wurde. Erkenntnisse über die wirtschaftliche Situation und Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden. Unterlagen zu Hausgeldern, gemeinschaftlichen Rücklagen, Jahresabrechnungen und zum aktuellen Wirtschaftsplan liegen der Verfasserin nicht vor. Es wird unterstellt, dass eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage nicht gebildet wurde.

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

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 dem Zweck dieser Bewertung.

Das Wohnungseigentum befindet sich in einem Gewerbegebiet. Es ist zu beachten, dass eine wohnwirtschaftliche Nutzung nur ausnahmsweise zulässig⁴ ist. Nach der Baunutzungsverordnung können „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

Bochum

- Bochum, 373.673 Einwohner⁵
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Nord (35.864 Einwohner)
- Stadtteil Bergen/Hiltrop (10.386 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.

⁴ vgl. § 8 BauNVO

⁵ Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,0 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (8,0 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier⁶.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁷. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁸. 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 Städte⁹:

Dortmundca. 21 km entfernt
Essen.....ca. 24 km entfernt
Gelsenkirchen.....ca. 14 km entfernt
Herne.....ca. 5 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

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

Autobahnzufahrten:

A 43 – Anschlussstelle Bochum-Gerthe in ca. 3 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 8 km entfernt

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 07/2025

⁷ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁸ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

⁹ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 6,8 km nord-östlich vom Bochumer Zentrum entfernt im Stadtteil Bochum-Hiltrop unmittelbar an der Stadtgrenze zu Herne in einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet. Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar im Eckbereich der Wiescherstraße (L 645) zur Stichstraße (Sackgasse) Wiescherstraße. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in Stadtteil Hiltrop in ca. 2,5 km Entfernung vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist an der Wiescherstraße in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- innerstädtische Randlage in einem Gewerbegebiet
- vereinzelte wohnwirtschaftliche Nutzungen
- angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Sportplatz

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage¹⁰.

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

- Gewerbehallen und Betriebe
- ein- und zweigeschossige Wohnhäuser
- landwirtschaftliche Flächen

Beeinträchtigungen:

Erhöhte Lärmimmissionen durch regen Straßendurchgangsverkehr und Immissionen durch angrenzenden Gewerbebetrieb (Autowerkstatt). In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Straßenabschnitt ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr von > 65 bis 74 L_{den}/dB(A) ausgewiesen¹¹.

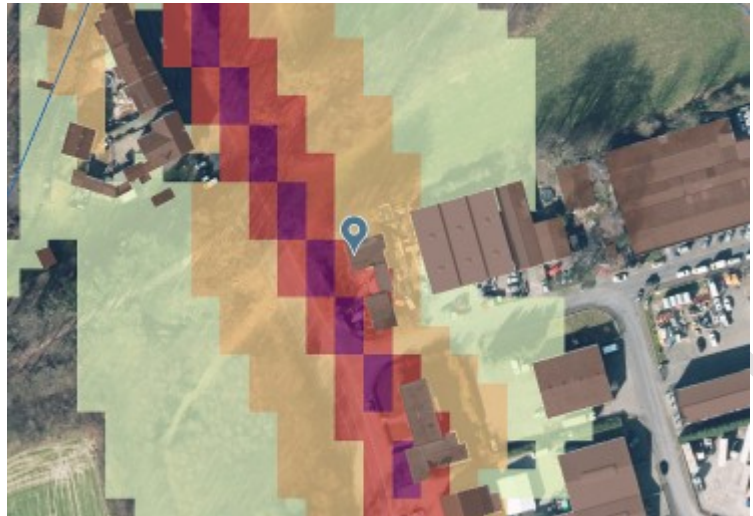
¹⁰ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

¹¹ 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:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 104 m
- mittlere Tiefe: ca. 46 m
- Größe: 4.538 m²
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig, Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Die Wiescherstraße ist eine fertige Ortsstraße und als Landstraße (L 645) klassifiziert. Der Straßenabschnitt, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist als Stichstraße (Sackgasse) und Zufahrtsstraße zu den anliegenden Gewerbebetrieben ausgebaut.

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege einseitig (im Bereich der Stichstraße beidseitig) vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Gas
- Wasser
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

- keine Grenzbebauung
- eingefriedet durch Zäune, Hecken

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 13.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hiltrop, Blatt 2463 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

*lfd. Nr. 1 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1
(lastend nur auf dem Flurstück 45)
Bergschädenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10
% des Verkehrswerts*

*lfd. Nr. 2 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1
(lastend nur auf dem Flurstück 45)
Duldung von schädigenden Einwirkungen wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr von den ordnungsmäßig betriebenen Bergwerksunternehmungen einschließlich der zugehörigen Nebenbetriebe der Bergbau AG. Daneben erstreckt sie sich nicht auf Wohnhäuser mit Zubehör. Die auf dem belasteten Grundstück errichtet werden bz. Errichtet worden sind. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligungen vom 05.05.1959 und 10.08.1959 eingetragen für die Bergbau AG Constantin der Große in Bochum am 18.08.1959.*

lfd. Nr. 3 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1 (lastend nur auf dem Flurstück 44) – Bergschadensminderwertverzicht bestehend in der Verpflichtung „schädigende, von Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Bochum Band 18 Blatt 60 eingetragenen Bergwerks ver. Constantin der Große (z.Zt. die Bergbau-AG Constantin der Große in Bochum) ausgehende Einwirkungen mit der Maßgabe zu dulden, dass für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von zehn vom Hundert des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Eingetragen am 14. Januar 1959.“

lfd. Nr. 4 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1 (lastend nur auf dem Flurstück 44) – Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, schädigende, von den ordnungsgemäß betriebenen Bergwerksunternehmungen einschließlich der zugehörigen Nebenbetriebe der Bergbau-Aktiengesellschaft Constantin der Große in Bochum ausgehende Einwirkungen, wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung oder Ersatz für Beschädigungen oder Wertminderung beanspruchen zu können. Die Verpflichtung gilt auch für die Einwirkungen von Personen die Einzelrechtsnachfolger des im Berggrundbuch von Bochum, Band 18, Blatt 60 eingetragenen Bergwerks ver. Constantin der Große oder einzelner Teile desselben einschließlich der dazugehörigen Nebenbetriebe werden. Daneben erstreckt sie sich nicht auf Wohnhäuser mit Zubehör, die auf dem belasteten Grundstück errichtet werden bzw. errichtet worden sind. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligungen vom 05. Mai 1959 und 10. August 1959 eingetragen für die Bergbau Aktiengesellschaft Constantin der Große in Bochum am 18. August 1959.“

lfd. Nr. 5 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1 (lastend nur auf dem Flurstück 43) – „Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, schädigende, von den Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Bochum Band 18 Blatt 60 eingetragenen Bergwerks ver. Constantin der

Große (z. Z.t die Bergbau-AG Constantin der Große in Bochum) ausgehende Einwirkungen mit der Maßgabe zu dulden, dass für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von zehn vom Hundert des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Eingetragen am 14. Januar 1959.“

lfd. Nr. 6 – lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1 (lastend nur auf dem Flurstück 43) -

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, schädigende, von den ordnungsmäßig betriebenen Bergwerksunternehmungen einschließlich der zugehörigen Nebenbetriebe der Bergbau-Aktiengesellschaft Constantin der Große in Bochum ausgehende Einwirkungen, wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung oder Ersatz für Beschädigungen oder Wertminderung beanspruchen zu können. Diese Verpflichtung gilt auch für die Einwirkungen von Personen die Einzelrechtsnachfolger des im Berggrundbuch von Bochum, Band 18, Blatt 60 eingetragenen Bergwerks ver. Constantin der Große oder einzelner Teile desselben einschließlich der dazugehörigen Nebenbetriebe werden. Daneben erstreckt sie sich nicht auf Wohnhäuser mit Zubehör, die auf dem belasteten Grundstück errichtet werden bzw. errichtet worden sind. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 05. Mai 1959 und 10. August 1959 eingetragen für die Bergbau Aktiengesellschaft Constantin der Große in Bochum am 18. August 1959. Eingetragen am 14. Januar 1959.“

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 Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Constantin 3“.
- Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau dokumentiert.
- „In diesem Bereich ist bis in die 1960er Jahre Steinkohle im Tiefbau (Tiefe größer als 100 m) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren 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 gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Gemäß § 34 BauGB (1) ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.5.3 Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte lagen keine Unterlagen vor. Die Daten zur Fertigstellung wurden aus Plänen des städtischen Kanalkatasters übernommen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden. Gemäß vorliegenden Bauzeichnungen wurden die baulichen Anlagen als Wohn- und Bürogebäude errichtet.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Für das Risiko einer fehlenden Baugenehmigung wird ein Risikoabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 09.01.2001 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 15.02.2001, UR.-Nr. 69/2001 wurde an dem überwiegend gewerblich genutzten 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 beitragsfrei¹².

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 2 Gewerbehallen, einem Büro- und Wohntrakt nebst Garagen bebaut. Die beiden fremden Teileigentume werden gewerblich genutzt und sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Das zu bewertende Wohnungseigentum wird eigengenutzt.

¹² 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 Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

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

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

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

4.2 Wohn- und Bürogebäude

Die Gesamtanlage besteht aus 3 Wohnungs- und Teileigentumen. Die fremden Sondereigentume (Gewerbehalle, Büro- und Lagerräume nebst Pfortnerhaus) wurden nicht besichtigt. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde zum angekündigten Ortstermin vom Eigentümer nicht ermöglicht.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt die nachfolgende Gebäude-, Ausbau- und Ausstattungsbeschreibung im Wesentlichen aus den Feststellungen des Ortstermins aus dem früheren Verfahren im April 2022.

Für das Risiko eines von dieser Beschreibung abweichenden Objektzustands wird ein Abschlag im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Wohn- und Bürogebäude• eingeschossig• teilunterkellert (gemäß Plan)• Flachdach
Baujahr:	1965 (gemäß vorliegender Pläne)
Erneuerungen:	<p>Zum Zeitpunkt der Innenbesichtigung im Jahr 2022 waren folgende Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hauseingangstüren im Wohn- und Bürotrakt• Fertigstellung Hauseingangstreppe• An der Fassadenbekleidung• Anstrich der Attikaverblendung• Erneuerung Fenster (Prägedatum 2007)• Erneuerungsarbeiten am Ausbau (Boden- und Wandbeläge, Bad, haustechnische Installation wie Sanitär, Elektro und heizungstechnische Anlage wie Pelletofen und Wärmepumpe)• Errichtung von Solarpaneels• Einzäunung (Metallgitter und -tor)• Hof- und Wegebefestigung
Außenansicht:	Überwiegend Putzfassade, tlw. Holz- und Klinkerverblendung
Energieeffizienz ¹³ :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	<p>Am vorderen Gebäudeeingang besteht ein nahezu ebenerdiger Zugang mit einer flachen Bodenstufe.</p> <p>Am hinteren Gebäudeeingang der Vorderansicht besteht eine Eingangstreppe mit 3 Betonstufen.</p>

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.

4.2.2 Nutzungseinheiten des Sondereigentums Nr. 3

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

6 Kellerräume (im Plan bezeichnet mit Nr. 3)

Erdgeschoss:

Wohnung mit 4 Räumen, Küche, Diele, Bad/WC (im Plan bezeichnet mit Nr. 3)

Büro bestehend aus 3 Räumen, WC mit Vorraum

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

Konstruktionsart:	vermutlich Fertigbauweise
Fundamente:	vermutlich Beton
Keller:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Massiv- oder Holzbalkendecke
Treppen:	<ul style="list-style-type: none">• Kellertreppe: einfache Holzstiege• Außentreppe: massiver Aufbau mit Betonstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz mit Anstrich
Dach:	Flachdach mit Attikaverblendung aus Holz mit Anstrich und Dachlagen aus Pappe; Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre

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• SAT-Anlage
Heizung:	Wärmepumpe in Verbindung mit Pelletofen, Flächenheizkörper und Radiatoren, tlw. Fußbodenheizung im Kellergeschoss, Handtuchheizkörper in Bädern
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

Warmwasserversorgung: über Wärmepumpe und Solaranlage¹⁴

4.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Brutto-Grundfläche, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Eingangstreppe, wintergartenähnlicher Anbau

besondere Einrichtungen: Auf dem Flachdach des Gebäudes und im hinteren Grundstücksbereich befinden sich aufgestellte Solarpaneele. Augenscheinlich handelt es sich um eine Aufstellkonstruktion, die nicht als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes anzusehen ist. Die Wertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung der Solaranlageninstallation.

Besonnung und Belichtung: normale Fensterbelichtung

Brutto-Grundfläche:

Geschossebene	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)
Kellergeschoss	10,00	13,50	135,00
Erdgeschoss	10,00	13,50	135,00
Erdgeschoss o. Keller	10,00	5,00	50,00
Summe BGF gesamt			320,00

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird.

Gebäudezustand¹⁵: Abgesehen von alters- und gebrauchsmäßigen Abnutzungen wurden nach äußerem Anschein Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und im Bereich der Außenanlage (Einfriedung) vorgenommen (vgl. 4.2.1).

¹⁴ Die Wertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung der Solaranlage, wegen der Zuordnung als Zubehör i. S. d. § 97 BGB.

¹⁵ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus.

4.3 Sondereigentum an dem Wohn- und Bürotrakt Nr. 3

4.3.1 Lage des Gebäudes, Wohn-/Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum erstreckt sich über das Wohn- und Bürogebäude sowie über das Garagengebäude im westlichen Grundstücksbereich. Es besteht ein Sondernutzungsrecht für die im Lageplan rot markierte Grundstücksfläche. Diese Fläche ist mit einem Metallzaun eingefriedet.

Wohn-/Nutzfläche:

Die Wohnfläche des Sondereigentums wurde auf Grundlage des vorliegenden Plans mit rd. 114 m² und die Nutzfläche des Bürotrakts mit rd. 49 m² ermittelt. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht erfolgen. Es wird die Richtigkeit der vorliegenden Planmaße unterstellt. Die Flächenangaben wurde für die Wertermittlung auf 0,5 gerundet. Die Angaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

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

Diele, Windfang	rd. 15,45 m ²	innenliegend
Essraum	rd. 11,95 m ²	Südausrichtung
Wohnraum	rd. 26,95 m ²	Westausrichtung
Schlafrum	rd. 17,45 m ²	Westausrichtung
Bad/WC	rd. 11,55 m ²	Nordausrichtung
Gästezimmer	rd. 9,50 m ²	Nordausrichtung
Kinderzimmer	rd. 9,50 m ²	Nordausrichtung
Küche	rd. 11,95 m ²	Ostausrichtung
Gesamt:	rd. 114,30 m ²	rd. 114 m ²

Büro	rd. 19,40 m ²	Ostausrichtung
Büro	rd. 14,55 m ²	Ostausrichtung
Büro	rd. 9,70 m ²	Westausrichtung
WC	rd. 4,85 m ²	Westausrichtung
gesamt:	rd. 48,50 m ²	rd. 49 m ²

Dem Sondereigentum sind 6 Kellerräume zugeordnet.

Gemäß Teilungserklärung ist einer der Kellerräume, von außerhalb des Sondereigentums Nr. 3 zugänglich ist. Hier sollen sich die Anschlüsse für die Strom-, Wasser- und Gasversorgung der Wohnungs- und Teileigentume befinden. Gemäß Teilungserklärung hat der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums

Nr. 3 Sorge dafür zu tragen, dass der Kelleranschlussraum für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentümer Nr. 1 und 2 jederzeit zugänglich ist.

4.3.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:	verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, Holzdielenboden, PVC)
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Putz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich, tlw. Holzpaneele, tlw. Klinkerwand• Sanitärräume umlaufend gefliest (raum- und halbhoch)• Küche: Fliesenbelag an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich und/oder Tapete mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff- und Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. Dreifachverglasung, Rollläden aus Holz und Kunststoff; tlw. Glasbausteine
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• glatte, furnierte Türblätter• Holzzargen• einfache Drücker und Beschläge
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz
	<u>Bad und WC:</u> <ul style="list-style-type: none">• weiße Sanitärobjekte (Einbauwanne, Eckdusche mit Duschtrennwänden, Waschbecken, WC-Topf) in durchschnittlicher Ausstattung• Fensterlüftung
	<u>WC-Raum:</u> <ul style="list-style-type: none">• weiße Sanitärobjekte (Waschbecken, WC-Topf) in durchschnittlicher Ausstattung• Fensterlüftung
	<u>Bad/Sauna im Kellergeschoss:</u> <ul style="list-style-type: none">• Whirlpoolwanne, Dusche, Waschbecken, WC-Topf• Sauna• Fensterlüftung
Grundrissgestaltung:	individuelle Grundrissgestaltung mit begehbaren Räumen vom Flur aus

Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Unterhaltungsbesonderheiten:	Neben den alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungen waren aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar.
Zustand des Sondereigentums:	<p>Es wurden offenbar Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Erneuerung der Außentüren und Fenster, tlw. Erneuerung der Fassadenverblendung im hinteren Gebäudetrakt, Fassadenanstrich, Aufstellung von Solarpaneels, Einfriedung und Wegebefestigungen) vorgenommen.</p> <p>Aus früheren Besichtigungen ist bekannt, dass am Ausbau (Boden- und Wandbeläge) und den haustechnischen Anlagen (Sanitär-, Heizung- und Elektroinstallation) seit Erwerb Erneuerungen in durchschnittlichem Standard vorgenommen wurden. Inwieweit seit der letzten Besichtigung im April 2022 noch fehlende Fertigstellungsarbeiten an begonnenen Gewerken mittlerweile ausgeführt wurden, ist nicht bekannt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im zugänglichen Außenbereich vor dem Gebäude überwiegend abgestellte Fahrzeuge, Baumaterialien und Bauschutt gelagert.</p>

4.4 Garage zum Sondereigentum Nr. 3

- Doppelgarage in Massiv-/Fertigteilkonstruktion
- Außenansicht: Putz
- Flachdach
- Tore aus Holz
- ermittelte Nutzfläche: rd. 74 m²

4.5 Außenanlagen zum Sondereigentum Nr. 3

(Anlagen gemäß Besichtigung aus dem Jahre 2022)

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen befestigt mit Betonverbundsteinpflaster
- Terrassenbefestigung mit Bruchsteinplatten
- eingegrünte Freiflächen
- Teichanlagen mit Wärmepumpe
- aufgestellte Solarmodule
- Gartenhütte aus Holz

- Aufwuchs und Baumbestand
- Einfriedung (Hecke, Sträucher, Metallgitterzäune und -tore)

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Dem zu bewertenden Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit rot umrandeten Grundstücksfläche zugeordnet.

Gemäß Teilungserklärung hat der Sondernutzungsberechtigte zu dulden, dass die weiteren Teileigentümer, die im Plan braun gekennzeichnete Fläche zum Gehen nutzen dürfen, um den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Kellerraum zu erreichen.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Regelungen aus der Teilungserklärung:

„Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums kommen die jeweiligen Eigentümer auf. Dies gilt auch für die Aussenseiten aller Fenster (Rahmen und Scheiben). Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist ebenso verpflichtet, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.“

Die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z. B. für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Grundsteuer) einschließlich der Versicherungsprämien tragen die Eigentümer entsprechend den Miteigentumsanteilen, soweit nicht in der Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 75 v. H. der Stimmen ein anderer Verteilungsschlüssel festgelegt wird.

§ 3 – Jeder Wohnungs- und Teileigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums den Erwerber zum Eintritt in dem mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Zur Veräußerung eines Wohnungs- und Teileigentums ist die Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich mit Ausnahme der ersten Veräußerung des Wohnungseigentums. Diese bedarf

keiner Zustimmung.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten ohne Kostenbeteiligung der anderen Wohnungs- und Teileigentümer eine Einfriedigung der zugeordneten Sondernutzungsfläche vorzunehmen. Ein Erstattungsanspruch des benachbarten Sondernutzungsflächenberechtigten nach dem Nachbarschaftsgesetz NRW besteht nicht.

§ 4 – Der jeweilige Eigentümer der Teileigentume Nrn. 1 und 2 verpflichtet sich, zu unterlassen, darin Vergnügungsstätten (Spielhallen und/oder Spielcasinos, Bordelle bzw. bordellartige Betriebe) zuzulassen, einzurichten und/oder zu unterhalten, selbst zu betreiben, betreiben zu lassen oder Dritten das Betreiben zu gestatten.

§ 5 – In einem von außen zugänglichen Kellerraum des Sondereigentums Nr. 3 befinden sich die Anschlüsse für die Strom-, Wasser- und Gasversorgung der Wohnungs- und Teileigentume. Der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums Nr. 3 hat dafür Sorge zu tragen, daß der Kelleranschlußraum für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentume Nr. 1 und 2 jederzeit zugänglich ist.

Die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer haben die Flächen der Sondernutzungsrechte ständig freizuhalten und jederzeit zugänglich zu machen, in denen sich Ver- und Entsorgungsleitungen befinden und haben das Betreten der Sondernutzungsflächen zu Reparatur-, Wartungs- und Erneuerungszwecken zu dulden. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf dem Plan, der als Anlage II dem Vertrag beigelegt ist, blau gekennzeichnet.

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: Hierzu liegen keine Informationen vor.

Hausgeld¹⁶: Hierzu liegen keine Informationen vor.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Bewertungsobjekt weist für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke durchschnittliche Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Aufteilung des Wohnungseigentums ist zweckmäßig. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der Ecklage an der Wiescherstraße mit erhöhten Verkehrsimmissionen sind wohnwertmäßige Beeinträchtigungen hinzunehmen. Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Objektlage und der Nutzungsmöglichkeiten des Objektes wird die Marktgängigkeit als noch gegeben 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.

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 ist¹⁷.

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 25.628/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Wiescherstraße 96, 98, 44805 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerräumen und Garagen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, einschließlich dem Sondernutzungsrecht an der im Lageplan rot umrandeten Grundstücksfläche, zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hiltrop</i>	2463	1	<i>Hiltrop</i>	1	43, 44, 45	4.538 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 vor¹⁸:

- 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 Wohnungs-/Teileigentum z. B. auf €/m² Wohn-/Nutzfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 Im-

¹⁷ § 2 (1) ImmoWertV

¹⁸ § 7 ImmoWertV

moWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum an einem freistehenden Gebäude mit einer Wohn-/Nutzungseinheit auf einem gewerblich genutzten Grundstück. Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet ist die Zulässigkeit der Wohnnutzung nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nur ausnahmsweise für einen bestimmten Personenkreis zulässig.

Des Weiteren ist das Bewertungsobjekt nicht hinreichend mit den üblichen Sondereigentumsobjekten, die den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ abbilden, vergleichbar.

Für derartige Wohnungseigentume steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

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

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

Als ergänzendes Bewertungsverfahren wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da für die Ertragswertberechnung erforderlichen Daten (örtliche Mieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung stehen.

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 ermitteln¹⁹.

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 gewerbliche Bauflächen. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	1014
Bodenrichtwert	55 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	20.08.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksfläche	4.538 m ²

5.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 3

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend der Nutzungsart und der sonstigen Grundstücksmerkmale wie folgt ermittelt:

I. Ermittlung der anteiligen Bodenfläche	
Grundstücksgröße gesamt	= 4.538 m ²
Miteigentumsanteil (ME)	× 25.628/100.000
anteilige Grundstücksfläche des Sondereigentums Nr. 3	= rd. 1.163 m ²

¹⁹ §§ 24 bis 26 ImmoWertV

II. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
anteilige Grundstücksfläche	= rd. 1.163 m ²
Bodenrichtwert für Gewerbegrundstück	× 55,00 €/m ²
Bodenwertanteil	= 63.965,00 € rd. 64.000,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 rd. **64.000 €**.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Sondereigentum Nr. 3
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) Gebäudemix wegen Teilunterkellerung Gebäudestandard: 2,5	=	702,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	320,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	1.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	225.640,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	425.557,04 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	425.557,04 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 32 Jahre 60,00 % 0,4
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	170.222,81 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	170.222,81 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt	170.222,81 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 13.617,82 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	= 183.840,63 €

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	247.840,63 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,96
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge²⁰	×	1,02
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Sondereigentums	=	242.685,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Sondereigentums	=	230.185,54 €
	rd.	230.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind, unter Berücksichtigung der Gebäudeart und des Gebäudestandards. Die Ermittlung des Kostenkennwerts und der Gebäudestandardkennzahl ergibt sich durch Einordnung der vorgefundenen Bauausstattung in die Standardstufen 1 – 5 unter Berücksichtigung ihrer Wägungsanteile bzw. Einstufung in den entsprechenden Gebäudestandard (vgl. Anlage 4, ImmoWertV)
- **Regionalfaktor: 1,0**
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes** (zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind)
- **Gesamtnutzungsdauer** gemäß Anlage 1 der ImmoWertV (30 bis 80 Jahre)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen, die als zeitnah durchgeführt unterstellt werden [entsprechend dem Punkte-Raster zur Bestimmung der Modernisierung und Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 der ImmoWertV)]
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche und sonstige Außenanlagen** pauschale Berücksichtigung
- **gesonderte Erfassung von werthaltigen Bauteilen**, die nicht in der BGF erfasst sind
- **Bodenwert** ungedämpft
- **definierte Normverhältnisse** (z. B. Normgrundstück bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m; Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Garagen, Nebengebäude)
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (wertmäßige Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts)

²⁰ Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Marktveränderungen am Grundstücksmarkt für Wohnungseigentum seit Ableitung der Marktdaten zum 01.01.2025 im 1. Halbjahr 2025 wird ein Marktanpassungszuschlag von 2 % angesetzt.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Zeitwert Garagen (pauschale Schätzung) ²¹	6.000,00 €
Ausbauzuschlag Ausbauten im Keller (Bad mit Sauna) pauschal zum Zeitwert	2.000,00 €
Risikoabschlag für Unwägbarkeiten durch den fehlenden Nachweis der Baugenehmigung	-12.000,00 €
Abschlag für das Risiko eines nicht ordnungsgemäßen Zustands infolge der Besichtigung nach äußerem Anschein (5 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen = - rd. 8.500 €)	- 8.500,00 €
	-12.500,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sondereigentum Nr. 3	1	Wohnung	114,00	2	6,50	741,00	8.892,00
	2	Büro	49,00		5,50	269,50	3.234,00
	3	Garagen			70,00	140,00	1.680,00
Summe			163,00	2		1.150,50	13.806,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.806,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.454,82 €
jährlicher Reinertrag	= 10.351,18 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,50 % von 64.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.240,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.111,18 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,069
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 154.672,09 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 64.000,00 €

²¹ gesonderte Berücksichtigung der Garagen nur im Sachwertverfahren, da diese beim Ertragswertverfahren bereits im Mietansatz enthalten sind

vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums	=	218.672,09 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	x	1,02
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	223.045,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	18.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	204.545,53 €
	rd.	205.000,00 €

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse abgeleitet. Hierbei wird die Richtigkeit der angegebenen Planmaße unterstellt. Eine Überprüfung durch ein örtliches Aufmaß konnte nicht erfolgen. Die Flächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2025 bis 31.03.2027 als mittelfristiger Durchschnittswert entsprechend der Baujahresklasse und Wohnungsgröße zzgl. Zuschläge für Gartennutzung und Terrasse mit rd. 6,50 €/m² abgeleitet.

Für das Stadtgebiet von Bochum liegt kein Mietspiegel für gewerblich genutzte Flächen (Läden, Büros, Praxen etc.) vor. Hilfsweise können die Mietangaben für die Einordnung einer entsprechend marktüblichen Gewerbemiete für den örtlichen Markt herangezogen werden.

Die ImmoPro.meo der Grundstücksbörse Ruhr e. V. hat im Gewerbemietspiegel 2024 für die Städte Essen, Mülheim und Oberhausen für Büros mit einfachem Nutzwert folgende Mietpreisspannen veröffentlicht²²:

Essen	5,50 – 6,50 €
Mülheim	4,00 – 5,00 €
Oberhausen	4,00 – 6,00 €

In dem Gewerbemarktbericht „Industriebundle“ 2024 (Stand: 31.12.2024) herausgegeben von Industrialport²³ sind für den Gewerbestandort Bochum Mieten für Büroflächen mit einfachem Nutzwert innerhalb von Gewerbegebieten in einer Spanne von 5,55 – 5,65 € veröffentlicht. Der Nutzwert der Bürofläche des Bewertungsobjekts wird entsprechend dem Ausstattungsstandard mit einfach eingestuft.

²² Gewerbemietspiegel 2024 für Essen, immopro.meo Grundstücksbörse Ruhr e.V.

²³ Industrialport GmbH & Co. KG, Idstein

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/Nf]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---- 3 % v. 3.234,00 €	Wohnung Büro Garagen	1 x 429,00 97,02 2 x 47,00 € = 94,00
Instandhaltungskosten		14,00 €/m ² 106,00 €/Stck.	14,00 € x 163 m ² = 2.282,00 106,00 € x 2 = 212,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 10.572,00 € 4 % v. 3.234,00 €	----	211,44 129,36
Summe			3.454,82 (= ca. 25 % 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 sowie der Lage im Gewerbegebiet ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % 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. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen, die einem mittleren Modernisierungsgrad entsprechen, wird die Restnutzungsdauer mit 32 Jahren berücksichtigt.

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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Ausbauzuschlag Ausbauten im Keller (Bad mit Sauna) pauschal zum Zeitwert	2.000,00 €
Risikoabschlag für Unwägbarkeiten durch den fehlenden Nachweis der Baugenehmigung	-12.000,00 €
Abschlag für das Risiko eines nicht ordnungsgemäßen Zustands infolge der Besichtigung nach äußerem Anschein (5 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen = - rd. 8.500 €)	- 8.500,00 €
	-18.500,00 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **230.000 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **205.000 €** ermittelt.

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 0,50 und dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[230.000 \text{ €} \times 1,00 + 205.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{222.000 \text{ €}}}$.

5.5.4 Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 3

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 25.628/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Wiescherstraße 96, 98, 44805 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum und Garagen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, einschließlich des Sondernutzungsrechts an der im Lageplan mit rot umrandeten Grundstücksfläche, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hiltrop	2463	1	Hiltrop	1	43, 44, 45	4.538 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 mit rd.

222.000 €

in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend 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 – Vorderansicht Gebäudetrakt des Sondereigentums Nr. 3



Foto Nr. 2 – Außenansicht Hauseingangsbereich zum Sondereigentum Nr. 3



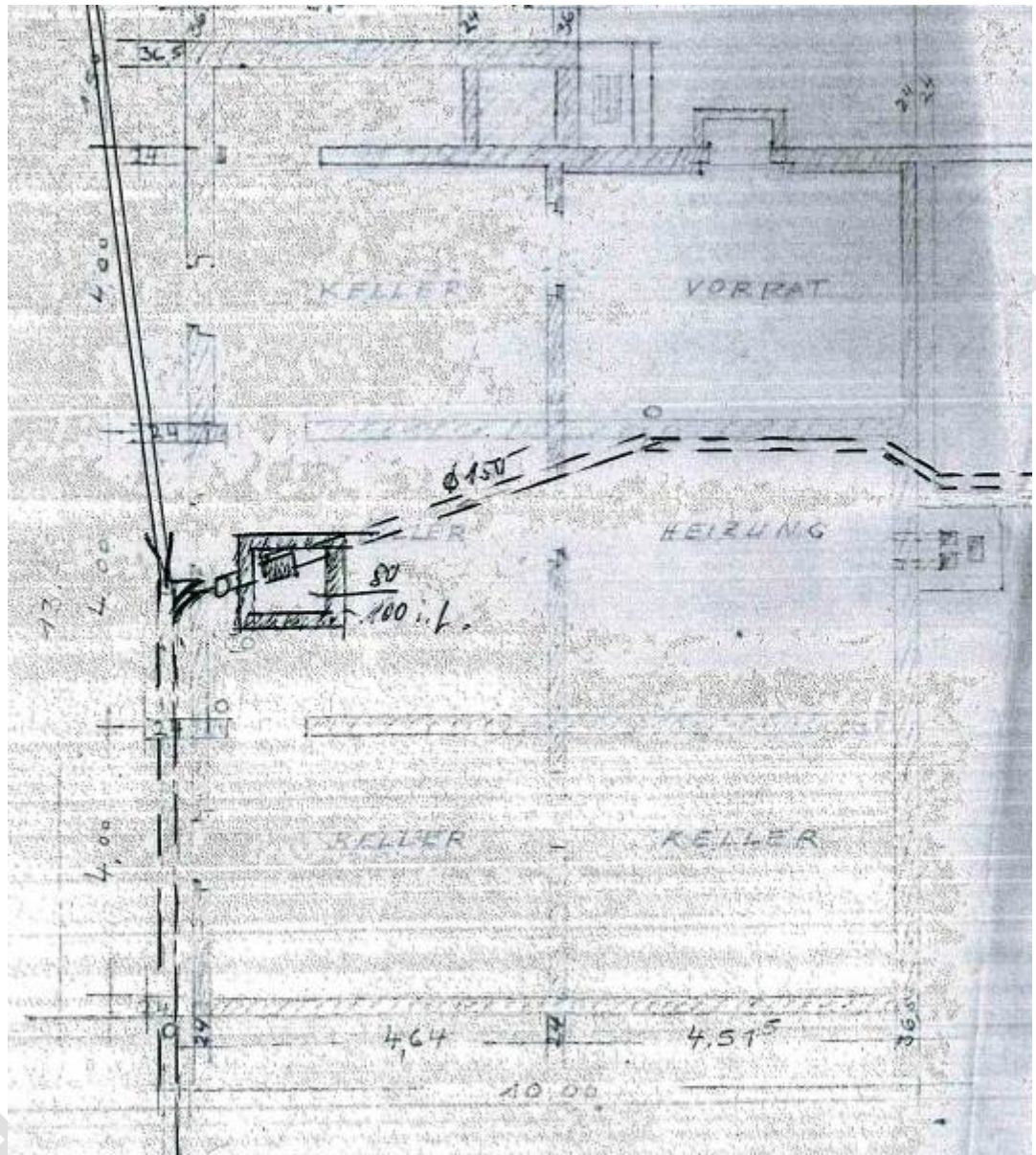
Foto Nr. 3 – rückwärtige Ansicht des Sondereigentums Nr. 3



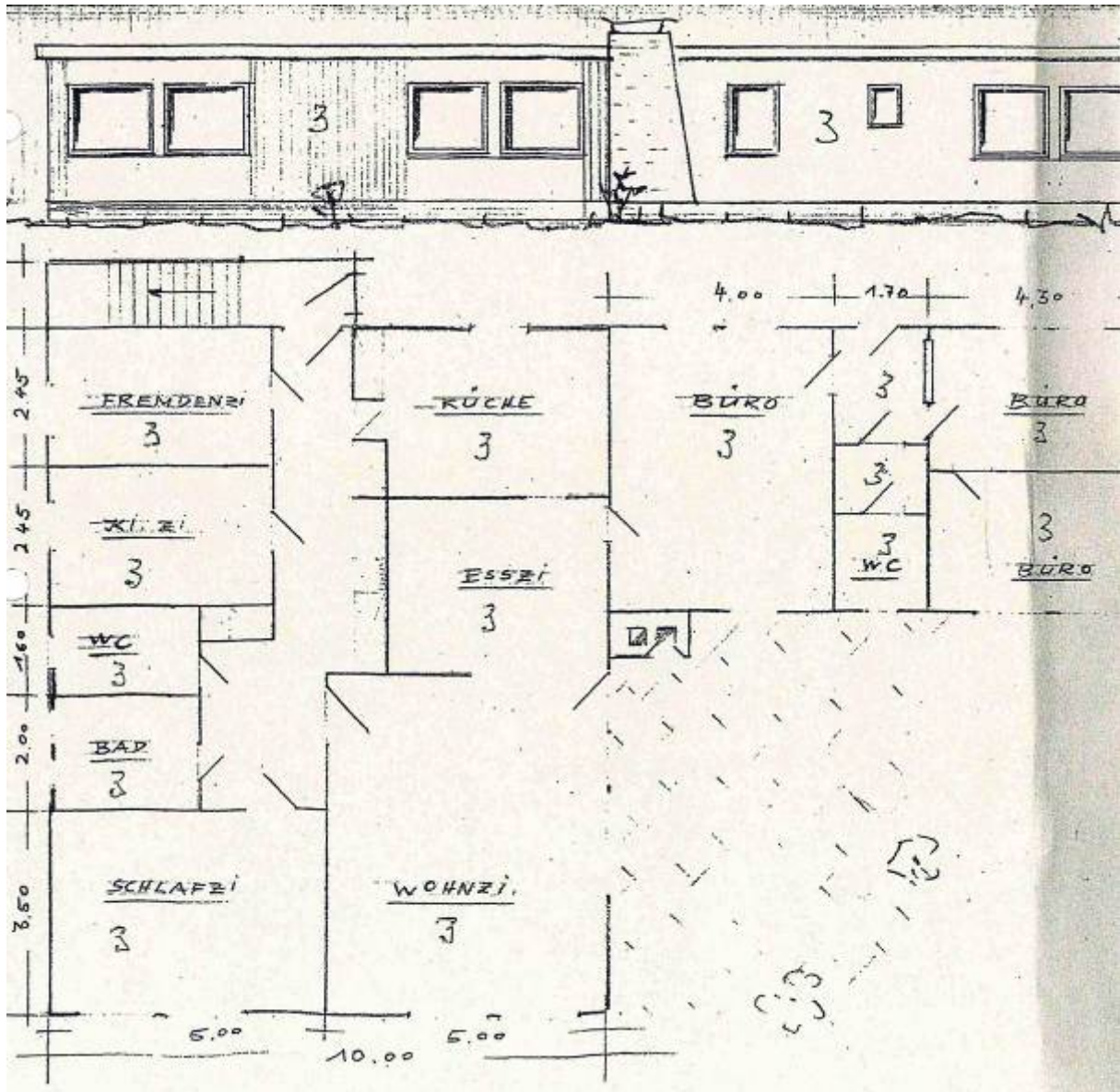
Foto Nr. 4 – Eingezäunter Grundstücksteil des Sondereigentums Nr. 3



Grundriss Kellergeschoss des Wohnungstrakts

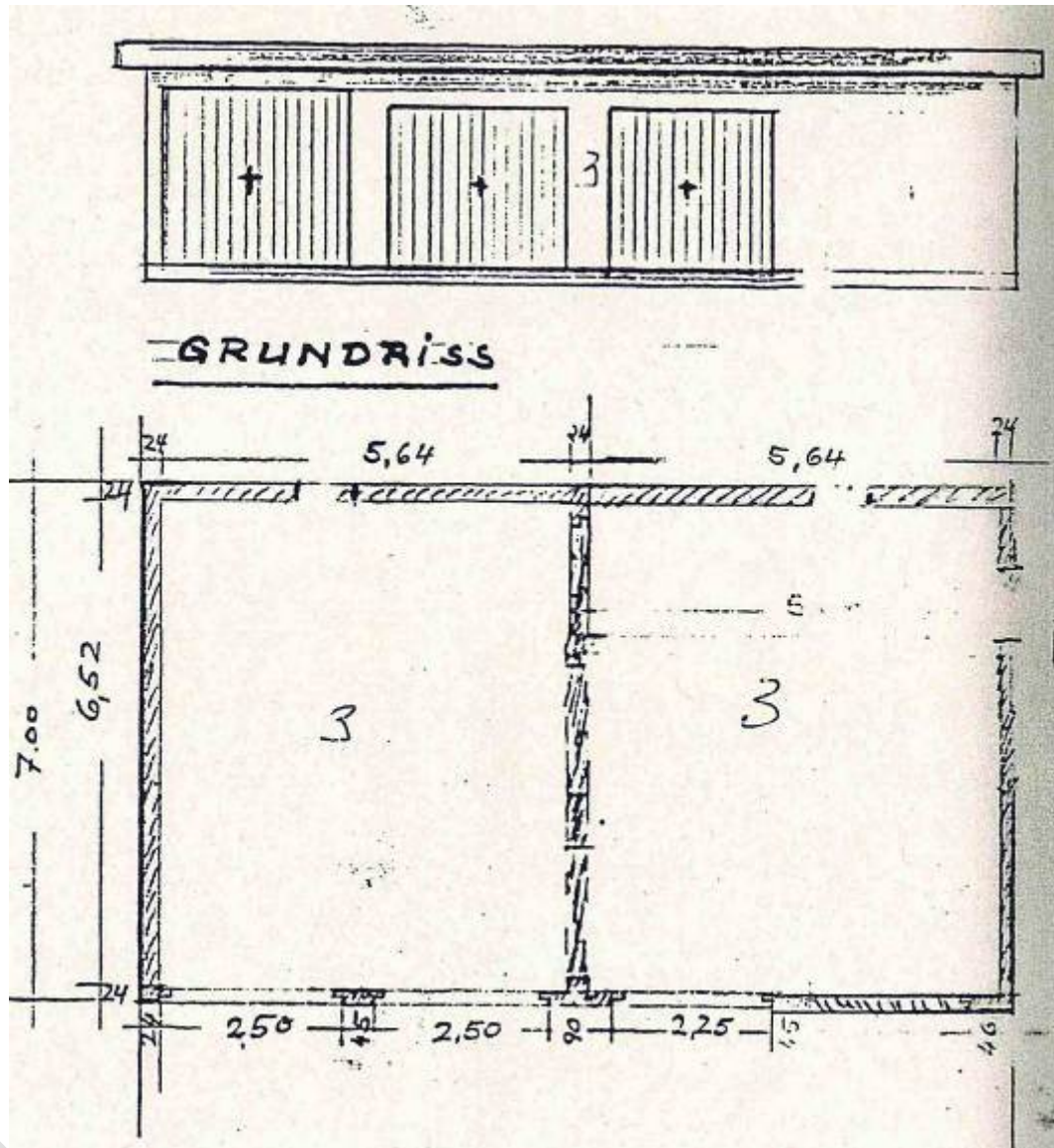


Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss – Wohnung und Büro des Sondereigentums 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.

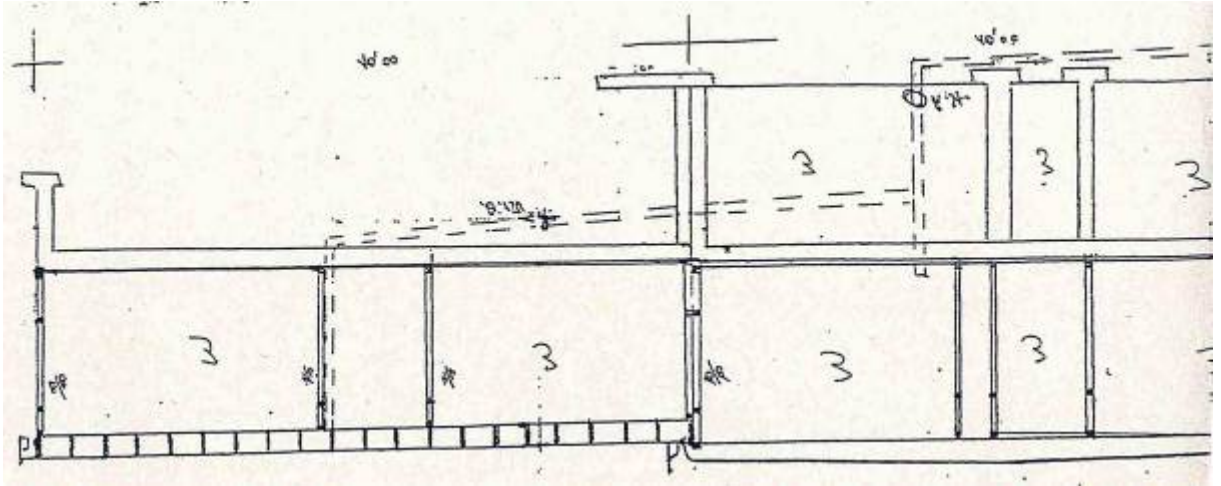
Grundriss und Ansichten der Garagen - Sondereigentum Nr.3



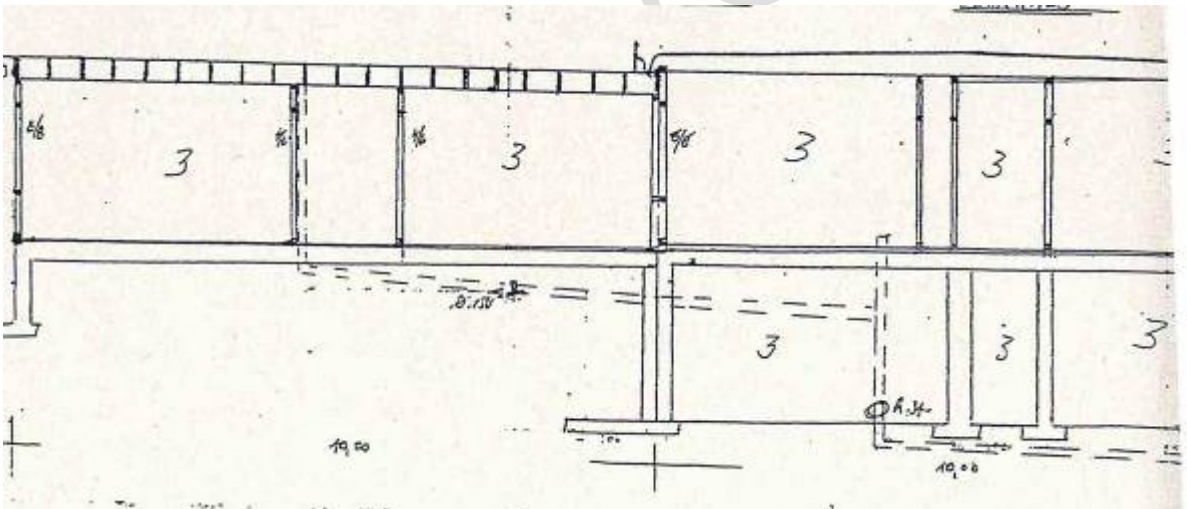
Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Schnitt des Gebäudes

Ansicht Nord – Büro (nicht unterkellert) Wohnung mit Kellergeschoss



Ansicht Ost – Büro (nicht unterkellert) Wohnung mit Kellergeschoss



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.

Lageplan mit Kennzeichnung des Sondernutzungsrechts für den Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 mit einschränkendem Mitbenutzungsrecht der Zuwegung



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.