

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: 03.06.2025
Az.: 48 K 068/24

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

für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage
bebaute Grundstück Lohackerstraße 55, 44867 Bochum,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Westenfeld	1709	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Westenfeld	10	439



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 20.05.2025 ermittelt mit rd.

457.000 €

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 Ergebnisse	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	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
4.2	Einfamilienwohnhaus.....	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.2.6	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Garage.....	20
4.4	Außenanlagen.....	20
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit.....	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.3	Bodenwertermittlung.....	23
5.4	Sachwertermittlung	25
5.4.1	Sachwertberechnung	25
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26
5.5	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts	27
5.5.1	Vergleichswertberechnung	27
5.5.2	Vergleichswert	28
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29

5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
5.7	Verkehrswert	30

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 gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus und einer Garage, Lohackerstraße 55, 44867 Bochum
Wertermittlungstichtag	20.05.2025
Ortstermin	20.05.2025
Grundbuch	Westenfeld, Blatt 1709, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Westenfeld, Flur 10, Flurstück 439
Grundstücksgröße	369 m ²
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus
Baujahr (gem. Bauakte)	1980
ermittelte Wohn-/Nutzfläche	Wohnfläche - rd. 108 m ² Nutzfläche im DG - rd. 62 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 417 m ²
ermittelter Bodenwert	rd. 136.500 €
ermittelter Sachwert	rd. 480.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 433.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 457.000 €
Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche ¹	rd. 2.688 €/m ²

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das Wohnhausgrundstück
Lohackerstraße 55, 44867 Bochum

wurde zum Stichtag 20.05.2025
ermittelt mit rd.

457.000 €

in Worten: vierhundertsiebenundfünfzigtausend Euro

¹ Zur besseren Vergleichbarkeit der im Grundstücksmarktbericht Bochum ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (pro m² Wohnfläche) beinhaltet der Wert die Wohnfläche einschließlich der ausgebauten Fläche im Dachgeschoss; dies dient lediglich informativen Zwecken

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.
Objektadresse:	Lohackerstraße 55, 44867 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Bochum• Grundbuch von Westenfeld• Blatt 1709• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• Gemarkung Westenfeld• Flur 10• Flurstück 439• Gebäude- und Freifläche• Lohackerstraße 55• 369 m² groß

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum Auftrag vom 04.02.2025 (Datum des Gerichtschreiben)
-----------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	20.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag ² : Datum der Ortsbesichtigung:	gleich dem Wertermittlungsstichtag 20.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer, der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde eine Innenbesichtigung des Hauses ermöglicht. Es wurden das

² Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Keller-, Erd- und Dachgeschoss im Wohnhaus sowie die Garage und die Außenanlagen besichtigt.

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.01.2025 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1 : 1000 vom 12.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 12.02.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 12.02.2025
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 13.02.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 25.02.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 28.02.2025
- sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum, Boden- und Immobilienrichtwert 2025, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2025 bis 31.03.2027)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 09.05.2025 über den Ortstermin am 20.05.2025 in Kenntnis gesetzt. Das Bewertungsgrundstück war zum angekündigten Besichtigungstermin zugänglich.

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, und 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 Wertermittlung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl³:

- Bochum, 375.204 Einwohner
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg, gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Wattenscheid (73.965 Einwohner)
- Ortsteil: Westenfeld (10.784 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 sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,8 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich⁴.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter

³ Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 05/2025

fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere und angrenzende Städte⁷:

Dortmund.....ca. 28 km entfernt

Essen.....ca. 11 km entfernt

Gelsenkirchen.....ca. 10 km entfernt

Herne.....ca. 11 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund.....ca. 36 km entfernt

Düsseldorf.....ca. 37 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid in ca. 1,5 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum.....ca. 6 km entfernt

Bahnhof Wattenscheid.....ca. 1,2 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Westenfild in einem Wohngebiet unmittelbar am Schul- und Sportzentrum Westenfild mit vereinzelt Gewerbenutzungen ca. 5 km westlich vom Bochumer Zentrum entfernt. Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die ca. 1 km entfernte Autobahnanschlussstelle der Autobahn A 40 erreichbar.

⁵ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

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

⁷ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

Die Standortqualität des Bewertungsobjekts ist als mittlere Lage einzustufen.⁸

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

- wohnbauliche und vereinzelte gewerbliche Nutzungen
- Überwiegend Mehrfamilienhäuser mit vereinzelten Einfamilienwohnhäusern
- ein- bis viergeschossige Bauweise
- Schul- und Sportzentrum Westenfeld

Beeinträchtigungen:

- gering durch Anliegerverkehr
- in der Lärmkartierung des Landes NRW sind für den betreffenden Bereich keine Lärmbeeinträchtigungen ausgewiesen⁹

Topografie:

von der Straße aus leicht ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Breite: ca. 24 m
- mittlere Tiefe: ca. 18 m
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück
- Grundstücksgröße: 369 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- im Bereich des Bewertungsobjekts als Privatstraße und Sackgasse ausgeführt

Straßenausbau:

Lohackerstraße:

- zweispurige Fahrbahn aus Bitumen
- Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Lohackerstraße als Privatstraße (im Bereich des Bewertungsobjekts):

- einspurige Fahrbahn, befestigt mit Betonsteinpflaster
- Gehweg nicht vorhanden

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

	<ul style="list-style-type: none">• Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden• Straßenbeleuchtung nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• Strom• Gas• Wasser• Kanalanschluss• Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garage
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 des Grundbuchs von Westenfeld, Blatt 1709, vom 03.01.2025 vor. Hiernach sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden: Lfd. Nr. 2 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 03.01.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
eingetragene Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
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 zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Amsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Centrum-Morgensonne“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Anna II“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

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. Andernfalls wäre der ermittelte Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Wohnen 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).

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 Bewertungsgrundstück ist in der Denkmalliste der Stadt Bochum nicht als denkmalwürdiges Objekt eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Zu dem Bewertungsobjekt sind folgende Sachverhalte dokumentiert:

19.02.1979 – Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Stellplatz

27.10.1980 – Schlussabnahmeschein zur Fertigstellung des Wohnhauses

03.12.1980 – Baugenehmigung zur Errichtung einer Fertiggarage

12.09.1988 – Baugenehmigung zur Errichtung eines Dachaufbaus und einer Eingangsüberdachung

Anmerkung: Abweichend zu den Plänen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende tatsächliche Gegebenheiten vorgefunden:

Die Kellerräume im Kellergeschoss wurden mit Ausnahme der Heizungs- und Hausanschlusskeller zu wohnlich nutzbaren Zwecken ausgebaut. Für diese Räume wird aufgrund der fehlenden Eigenschaften an Aufenthaltsräume i. S. d. BauNO NW keine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt. Für den höherwertigeren Ausbau wird ein Ausbautzuschlag berücksichtigt.

Abweichend vom Plan wurden im Dachgeschoss im Rahmen der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken ausgebaut Räume mit Zugang zur Dachterrasse vorgefunden. In den genehmigten Plänen ist der Dachraum als nicht zu Wohnzwecken nutzbarer Raum ausgewiesen. Eine Baugenehmigung für eine nachträgliche Baugenehmigung für zu Wohnzwecken ausgebaut Räume ist in der städtischen Bauakte nicht dokumentiert.

Eine Klärung, inwieweit eine nachträgliche Legalisierung der vorhandenen Ausbauten möglich wäre und welche Kosten hierfür möglicherweise anfallen, ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich. Unter Berücksichtigung der fehlenden Baugenehmigung, wird lediglich ein Ausbautzuschlag für die höherwertigere Ausstattung im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschal zum Zeitwert in Ansatz gebracht.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegen-

den Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplin erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Bewertungsobjekt wird von einem Verfahrensbeteiligten eigengenutzt. Die Außenanlagen sind vorwiegend plattiert. Es besteht jeweils eine Teichanlage im Vorgarten und im Terrassenbereich. Die Erschließung erfolgt über die als Stichstraße (Sackgasse) ausgebaute Straße Lohackerstraße. Die Wege- und Zufahrtsfläche zu Wohnhaus und Garage ist Steinplatten und Betonsteinpflaster befestigt.

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 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die Inhalte vorliegender Bauakten und Beschreibungen.

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 beschrieben. 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.

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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und 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. § 61a und § 161 Landeswassergesetz NW sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

4.2 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • eingeschossig mit versetzten Ebenen im Erdgeschoss und Dachgeschoss zur Dachterrasse • voll unterkellert • ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	1980 (gemäß Schlussabnahmeschein) 1988 - Dachaufstockung
Erneuerungsmaßnahmen:	2020: Modernisierung Bäder und Innenausbau (Marmorbodenbelag) gem. Auskunft der Antragstellerin im Ortstermin
Außenansicht:	Klinker- und Schieferverblendung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor ¹¹ .

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße

Kellergeschoss:	<p>5 Kellerräume, Heizungskeller, Hausanschlussraum, Bad/WC, Kellerflur (gem. Plan)</p> <p>Anmerkung: Abweichend vom Plan sind die Kellerräume mit Ausnahme des Heizungs- und Hausanschlussraum zu wohnlich nutzbaren Räumen ausgebaut. Die Räume entsprechen nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume i. S. d. BauNO NW. Die Flächen werden bei der Ermittlung Wohnfläche nicht berücksichtigt. Die Räume sind gegenüber einfach ausgestatteten Nutzkellern höherwertiger ausgebaut und verfügen über eine bessere Ausstattung. Diese Ausbau- und Ausstattungsmerkmale werden bei der Sachwertberechnung mit einem Zuschlag wertmäßig berücksichtigt.</p>
-----------------	---

Erdgeschoss:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzungseinheit</th><th>Wohnfläche (m²)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Diele</td><td>13,61</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>19,07</td></tr> <tr> <td>Wohnen</td><td>34,40</td></tr> <tr> <td>Eltern</td><td>15,27</td></tr> </tbody> </table>	Nutzungseinheit	Wohnfläche (m²)	Diele	13,61	Küche	19,07	Wohnen	34,40	Eltern	15,27
Nutzungseinheit	Wohnfläche (m²)										
Diele	13,61										
Küche	19,07										
Wohnen	34,40										
Eltern	15,27										

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.

Kind	11,87
Bad/WC	4,54
Flur	2,17
Windfang	2,62
Gäste-WC	1,51
Terrasse ¹²	3,20
Summe Wohnfläche EG	108,26 (rd. 108 m²)

Dachgeschoss:

Abweichend vom Plan (Dachboden nicht ausgebaut) wurde das Dachgeschoss mit einem offenen Wohnbereich mit Zugang zur ausgebauten Dachterrasse, einem abgetrennten Raum und einem Bad/WC vorgefunden (s. Erläuterungen 3.5.3.). Die ausgebaut Fläche wurde unter Berücksichtigung der anteiligen Anrechnung der Dachterrasse zu 50 % mit rd. 62 m² ermittelt.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde überschlägig mittels vorliegender Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 108 m² (ohne Anrechnung der ausgebauten Fläche im Dachgeschoss) ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und Flächen von den vorliegenden Grundrissplänen abweichen können. Eine Überprüfung der tatsächlich vorhandenen Flächen wurde durch ein örtliches Aufmaß im Dachgeschoss durchgeführt. Die Flächen im Erdgeschoss wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne überprüft. Hierbei wurden tlw. veränderte Raumverhältnisse/Wände festgestellt und berücksichtigt (Küche und Essen zusammengelegt, Wand zwischen Diele/Garderobe nicht vorhanden). Die Flächenberechnungen wurden in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt und dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m²)
KG	9,38	9,75	a	
+	4,75	12,75	a	151,97
EG	9,50	9,50	a	
+	4,50	12,50	a	146,50
DG	14,00	9,82	a	
-	5,77	3,35	c	118,15
Summe der Brutto-Grundfläche				416,62 rd. 417,00 m²

¹² anteilige Anrechnung Terrasse mit 25 % der Grundfläche

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. Auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen wurde die Brutto-Grundfläche mit rd. 417 m². Die Flächenberechnungen wurden in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt und dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

(tlw. gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit offenen Trittstufen aus Holz und Treppengeländer aus Metall <u>Eingangstreppe:</u> Massivkonstruktion mit offenen Trittstufen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach (22° Neigung) <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Flachdachziegel• Folie• Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zink
in der NHK nicht erfasste wert-haltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangstreppe• Dachterrasse• Kellerlichtschächte• Aufdachmarkise
besondere Einrichtung:	gemauerte Kamine innen (Wohnzimmer) und außen (Terrasse)

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 Lichtauslässen und Steckdosen je Raum• Überwachungskameras
Heizung/Warmwasser:	<ul style="list-style-type: none">• Gas-Brennwertkessel (Buderus)• Überwiegend Fußbodenheizung im Keller-, Erd- und Dachgeschoss; im Kellergeschoss tlw. Wandflächenheizkörper• Warmwasser über Heizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung und mechanische Lüftung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss: Fliesen im Hausanschlussraum• Estrich mit großformatigen Fliesen aus Kunststein, Marmor• Sanitärräume: Fliesen aus Kunststein• Dachterrasse und Terrasse: keramische Bodenfliesen
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Putz mit Tapete und/oder Anstrich• Sanitärräume: Marmor, Fliesen• Keller: Putz mit Tapete, tlw. Akustikpaneele
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Putz mit Tapete und/oder Anstrich; tlw. Stuckelemente• Keller: Putz mit Tapete, tlw. Sichtbeton mit Anstrich
Fenster/-türen:	<ul style="list-style-type: none">• Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen• Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung• Keller: Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen• Schiebetüranlagen aus Kunststoff zur Terrasse und Dachterrasse• elektrische Rollläden aus Kunststoff• elektrische Dachfenstermarkise

Türen:

Hauseingangstür:

kunststoffbeschichtete Tür mit Lichtausschnitt

Innentüren:

- Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen (weiß beschichtet) mit Holzzargen
- Drücker und Beschläge in durchschnittlichem Standard
- Ganzglastür vom Windfang zum Flur
- Keller: glatte Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen mit Holzzargen; Drücker und Beschläge in einfachem Standard

sanitäre Installation:

Erdgeschoss:

- Bad/WC mit weißen Sanitärobjekten (Einbauwanne, bodengleiche Dusche mit Ablaufrinne und von zwei Seiten begehbar, Wand-WC, Waschtisch), Armaturen und Drücker gold beschichtet aus Metall; mechanische Lüftung
- Gäste-WC mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken, Hänge-WC mit Unterwandspülkasten), Fensterbelüftung/-belichtung

Dachgeschoss:

Bad/WC mit weißen Sanitärobjekten (Wand-WC, Waschtisch) und begehbarer Dusche mit Ablaufrinne, Armaturen aus Chrom; mechanische Lüftung

Kellergeschoss:

Bad/WC mit weißen Sanitärobjekten (Einbaudusche, Wand-WC, Waschtisch), Armaturen aus Chrom; mechanische Lüftung

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

4.2.6 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/Grundrisse:

funktionale Raumaufteilung

Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten¹³:

Abgesehen von den gebrauchsmäßigen und altersentsprechenden Abnutzungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Unterhaltungsrückstände an den baulichen Anlagen erkennbar.

¹³ 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. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude macht insgesamt einen normal instandgehaltenen und altersentsprechenden Eindruck in einem mittleren und in Teilen gehoben Standard.

4.3 Garage

- Fertiggarage
- Klinkerverblendung (wie Wohnhaus)
- Baujahr: 1980
- Flachdach mit Bitumenbahnen
- rückwärtige Metalltür
- kunststoffbeschichtetes Metalltor mit elektrischem Antrieb
- Stromanschluss
- Brutto-Grundfläche: rd. 19 m²

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen befestigt mit Steinplatten aus Beton und Naturstein und Betonsteinpflaster
- Garten mit Beeteinfassungen
- Teichanlage (gemauert) mit Holzüberdachung
- Vorgartenfläche mit Eingrünung, Aufwuchs, Baumbestand, Teichanlage, Mauereinfassung
- Einfriedung (Zäune, Aufwuchs)

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbare Grundstücke besteht üblicherweise eine Nachfrage zur Eigennutzung. Für das Bewertungsobjekt wird eine durchschnittliche Marktgängigkeit unterstellt.

Für den Teilmarkt der „freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser“ wurde im Auswertungszeitraum 2024 in der betreffenden Baujahresklasse des Bewertungsobjekts ein niedrigeres Preisniveau und ein geringfügiger Anstieg der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr registriert¹⁴.

¹⁴ 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“.

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück Lohackerstraße 55, 44867 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Westenfeld	1709	1	Westenfeld	10	439	369 m ²

zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 ermittelt.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁵:

¹⁵ § 7 ImmoWertV

- 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁶.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁷.

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).

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die lediglich ein Bodenrichtwert für gewerblich genutzte Grundstücke ausgewiesen ist. Unter Berücksichtigung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Wohnhausgrundstück wird der nächstgelegene Bodenrichtwert für die Nutzungsart „Wohnen“ herangezogen.

Der nächstgelegene Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Bodenrichtwertnummer	256
Bodenrichtwert	370 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	20.05.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	1
Grundstückstiefe	ca. 18 m
Grundstücksfläche	369 m ²

¹⁶ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁷ § 14 (2) ImmoWertV

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	370,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	20.05.2025	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
abgabenfreier Bodenrichtwert		=	370,00 €/m²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Grundstückstiefe	bis 35 m	ca. 18 m	x	1,00
Grundstücksgröße	ab 300 m²	369 m²	x	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert		=	370,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	370,00 €/m²
Fläche	x	369 m²
Bodenwert	=	136.530,00 € <u>rd. 136.500,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 insgesamt rd. **136.500 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) • Gebäudemix aus KG, EG, nicht ausgebautes DG und KG, EG, flach geneigtes Dach • Gebäudestandard: 3,5 (mittel bis gehoben)	=	783,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	417,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Dachmarkise, Kellerlichtschächte, Dachterrasse, Eingangstreppe mit Überdachung, offener Kamin)	+	21.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	347.511,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	650.540,59 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	650.540,59 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 38 Jahre 52,50 % 0,475
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	309.006,78 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		309.006,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.540,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	327.547,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	136.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	464.047,19 €
Sachwertfaktor	x	0,91
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	422.282,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	58.000,00 €
Sachwert	=	480.282,94 €
	rd.	480.000,00 €

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt in dem Modell, welches der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von DREMPel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**¹⁸
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Zeitwert Garage (pauschal)	8.000,00 €
Ausbauzuschlag für nicht genehmigte Ausbauten im KG und DG	50.000,00 €
Summe	<u>58.000,00 €</u>

¹⁸ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

5.5 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts

Bei Immobilienrichtwerten handelt es sich um Vergleichswertfaktoren i. S. d. § Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie werden aus Kaufpreisen nach § 195 BauGB abgeleitet und bilden durchschnittliche Lagewerte mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt), bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ohne Anrechnung von Garagen und/oder Stellplätzen.

Der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, unterteilt in die Gebäudearten freistehende EFH/ZFH, Doppelhaushälften/Reihenmittel- und Reihenendhäuser, abgeleitet.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks weist der Immobilienrichtwert folgende Merkmale auf:

Gemeinde	Bochum
Immobilienrichtwertnummer	20256
Immobilienrichtwert	2.300 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Ein-/Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	mittel
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus
Baujahr	1965
Wohnfläche	151 - 175 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	vorhanden
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksgröße	601 - 800 m ²

5.5.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohnhausgrundstück auf Basis des angegebenen Immobilienrichtwerts für die betreffende Gebäudeart und nächstgelegene Wohnlage ermittelt. Vom Immobilienrichtwert abweichende Grundstücks- und Gebäudemerkmale werden nach den vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflüsse auf die Wertfindung werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 2.300,00 €/m²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	20.05.2025	× 1,00
Baujahr	1965	1980	× 1,11

Wohnfläche [m²]	151 – 175	108	×	1,33
Grundstücksgröße [m²]	601 – 800	369	×	0,95
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	baujahrtypisch	×	1,00
Ausstattung	mittel	mittel/gehoben	×	1,06
Keller	vorhanden	vorhanden	×	1,00
Gebäudeart	EFH	EFH	×	1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks				= 3.419,26 €/m² rd. 3.419,00 €/m²

5.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	3.419,00 €/m²
Wohnfläche [m²]	× 108,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 369.252,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
- Zuschlag für Garage (Zeitwert)	+ 8.000,00 €
- Ausbautzuschlag	+ 50.000,00 €
- Zuschlag für Ausbaubesonderheiten zum Zeitwert (Aufdachmarkise, Kamine) ¹⁹	+ 6.000,00 €
angepasster Vergleichswert	= 433.252,00 € rd. <u>433.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 mit rd. **433.000 €** ermittelt.

¹⁹ Im Sachwertverfahren unter nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile erfasst.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig zur 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 Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **480.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **433.000 €** ermittelt.

Aus dem **gewogenen Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen wird der Verkehrswert mit rd. **457.000 €** ermittelt.

5.7 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück Lohackerstraße 55, 44867 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Westenfeld	1709	1	Westenfeld	10	439	369 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 mit rd.

457.000 €

in Worten: vierhundertsiebenundfünfzigtausend 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 nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

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



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



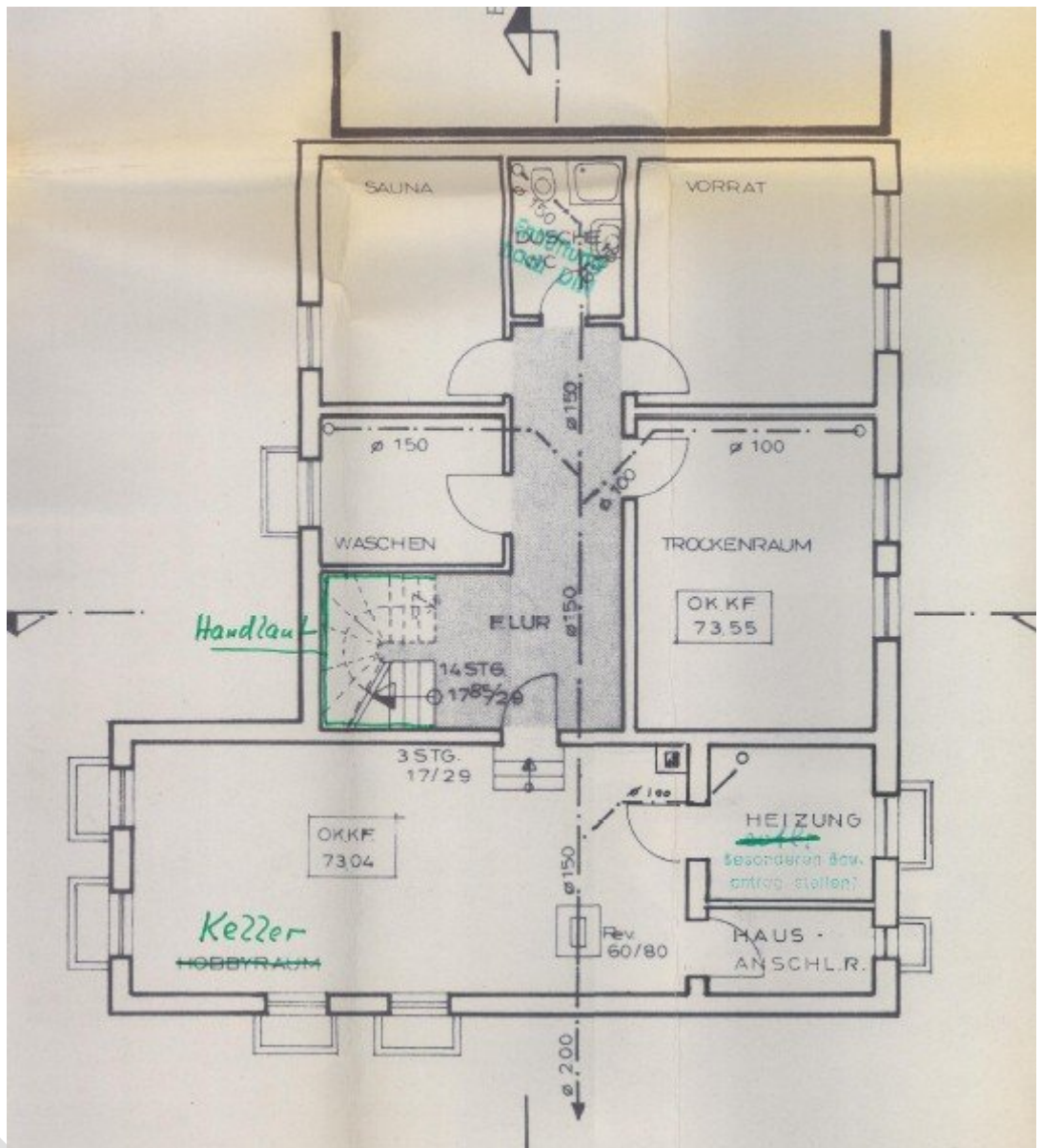
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Außenansicht Terrasse

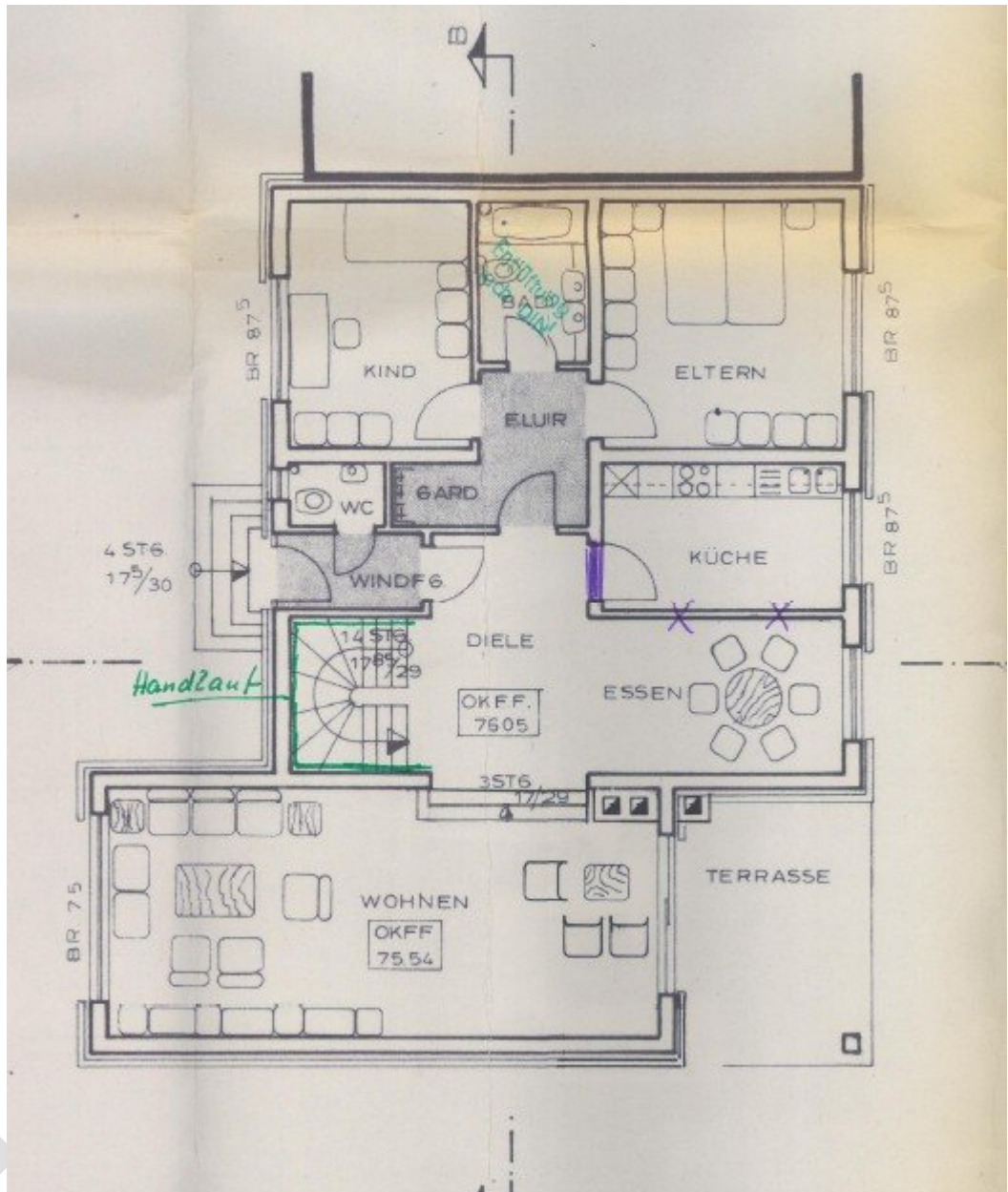


Grundriss Kellergeschoss



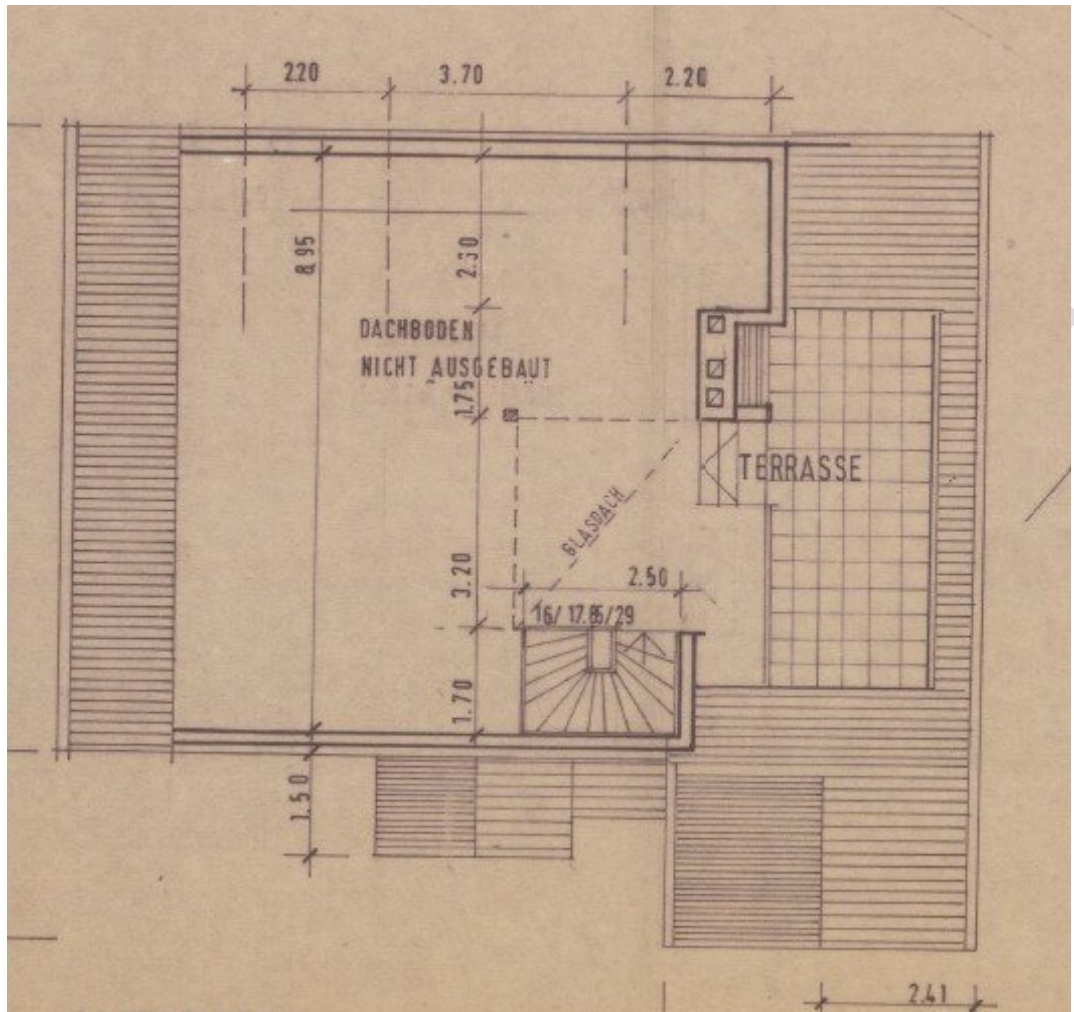
Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raum-aufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gut-achten.

Grundriss Erdgeschoss



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raum-aufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gut-achten.

Grundriss Dachgeschoss



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raum-aufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gut-achten.

Alle dem Gutachten beige-fügten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemein-dear-chiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plau-sibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beige-fügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Bau-lichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaß-nahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.