

Amtsgericht Bochum  
Abteilung 48b  
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: 18.10.2023  
Az.: 48b K 025/23

## Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

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

**7.977/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit  
zwei Mehrfamiliendoppelwohnhäusern und einem Hofgebäude  
bebauten Grundstück, **Oesterheidestraße 10, 12, 14, 16, 44892 Bochum**,  
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im 1. Obergeschoss**  
**des Hauses Oesterheidestraße 12 nebst Kellerraum**  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5**  
und dem **Sondernutzungsrecht** an den **Kfz-Stellplätzen Nr. 9, 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langendreer	7935	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langendreer	3	436, 433



Der **unbelastete Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 5**  
wurde zum Stichtag 29.08.2023 ermittelt mit rd.

**56.000 €.**

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
<b>1</b>	<b>Zusammenstellung der wesentlichen Daten .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
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
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.1.1	Großräumige Lage .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
3.2	Gestalt und Form .....	10
3.3	Erschließung, Baugrund .....	10
3.4	Privatrechtliche Situation .....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	13
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Oesterheidestraße 12 .....	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Haus Oesterheidestraße 12 .....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17
4.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	18
4.3	Außenanlagen .....	18
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 .....	19
4.4.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	19
4.4.2	Raumausstattung und Ausbaurzustand des Wohnungseigentums .....	19
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	20
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	21
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
5.1	Grundsätze der Wertermittlung .....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
5.3	Bodenwertermittlung .....	24
5.3.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks .....	24
5.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	25
5.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	25
5.4	Ertragswertermittlung .....	26
5.4.1	Ertragswertberechnung .....	26
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	27

5.5	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten .....	28
5.5.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	28
5.5.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts .....	28
5.5.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt .....	29
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
5.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
5.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	30
5.6.3	Verkehrswert des Wohnungseigentums.....	31

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

## 1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	7.977/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilien-doppelwohnhäusern und einem Hofgebäude bebauten Grundstück Oesterheidestraße 10, <u>12</u> , 14, 16, 44892 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses Oesterheidestraße 12 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 9, 10	
Wertermittlungstichtag	29.08.2023	
Ortstermin	29.08.2023	
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Langendreer, Blatt 7935, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben	Gemarkung Langendreer, Flur 3, Flurstück 436 – 2.171 m <sup>2</sup> Flurstück 433 – 2 m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße	2.173 m <sup>2</sup>	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus	
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum	
Baujahr (gemäß Bauakte)	Wiederaufbau 1951	
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	13 Wohnungseigentume	
anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 5	rd. 103 m <sup>2</sup>	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	rd. 28.300 €	
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 59.000 €	
Ertragswert des Wohnungseigentums	rd. 53.000 €	
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 56.000 €	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 544 €/m <sup>2</sup>	

Der unbelastete **Verkehrswert**  
 des **Wohnungseigentums Nr. 5**  
**einschließlich des Sondernutzungsrechts an den Kfz-Stellplätzen Nr. 9 und 10**  
**Oesterheidestraße 10, 12, 14, 16 in 44892 Bochum**

wurde zum Stichtag 29.08.2023  
 ermittelt mit rd.

**56.000 €**  
**in Worten: sechshundfünfzigtausend Euro**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum <sup>1</sup> in einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus
Objektadresse:	Oesterheidestraße 10, <u>12</u> , 14, 16 44892 Bochum
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungsgrundbuch von Langendreer</li><li>• Blatt 7935</li><li>• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</li><li>• 7.977/100.000 Miteigentumsanteil</li><li>• Gemarkung Langendreer</li><li>• Flur 3</li> <li>• Flurstück 436</li><li>• Gebäude- und Freifläche</li><li>• Grundstücksgröße: 2.171 m<sup>2</sup></li> <li>• Flurstück 433</li><li>• Verkehrsfläche</li><li>• Grundstücksgröße: 2 m<sup>2</sup></li> <li>• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 9, 10</li></ul>

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 26.06.2023 (Datum des Schreibens)

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
--------------------------------	--

---

<sup>1</sup> 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.

Wertermittlungsstichtag:	29.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag <sup>2</sup> :	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	29.08.2023
Anwesende am Ortstermin:	Die Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die Räumlichkeiten der Wohnung im 1. Obergeschoss, das Kellergeschoss und die Außenanlagen besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.05.2023</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kopie der Teilungserklärung vom 10.05.2004, 01.06.2004 des Notars Klaus H. Kaesler, Dortmund, UR.-Nr. 149/164/2004</li><li>• Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.04.2004</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 23.05.2023</li><li>• Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 23.05.2023</li><li>• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 24.05.2023</li><li>• Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation der Stadt Bochum vom 23.05.2023</li><li>• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 01.06.2023</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 25.05.2023</li><li>• Sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2023, örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen, gültig 01.04.2023 – 31.03.2025)</li></ul>

<sup>2</sup> Gemäß § 2 (5) ImmoWertV 21 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 17.08.2023 über den Ortstermin am 29.08.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war der Sohn eines Verfahrensbeteiligten anwesend. Der Mieter gestattete eine Besichtigung der Wohnung.

Die gesamte Wohnungsanlage besteht aus 2 Mehrfamiliendoppelwohnhäusern mit jeweils separaten Gebäudezugängen und einem hofseitigen Nebengebäude. Im Rahmen der Ortsbesichtigungen waren nur die Häuser Oesterheidestraße 10 und 12 zugänglich. Es wird unterstellt, dass der Gebäude- und Ausstattungsstandard der nicht besichtigten Wohnhäuser der Gebäudeart und dem Zustand des besichtigten Wohnhauses entspricht.

Vom WEG – Verwalter liegen keine Unterlagen/Informationen zur Wohnungseigentumsanlage vor. Erkenntnisse über die wirtschaftliche Situation und Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden. Unterlagen zu Hausgeldern, gemeinschaftlichen Rücklagen und zum aktuellen Wirtschaftsplan liegen der Verfasserin nicht vor. Es wird unterstellt, dass eine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage 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 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 dem Zweck dieser Bewertung.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Nordrhein-Westfalen

- Bochum, 372.854 Einwohner<sup>3</sup>
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Ost (53.329 Einwohner)
- Stadtteil Langendreer (25.192 Einwohner)

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

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,5 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,4 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier<sup>4</sup>.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen<sup>5</sup>. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung<sup>6</sup>. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen

<sup>3</sup> Stand: 31.12.2022 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 08/2023

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

<sup>6</sup> Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen:

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

nächstgelegene größere Städte<sup>7</sup>:

Dortmund .....ca. 16 km entfernt  
Essen.....ca. 29 km entfernt  
Gelsenkirchen.....ca. 27 km entfernt  
Herne.....ca. 15 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 25 km entfernt  
Düsseldorf.....ca. 55 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 - Anschlussstelle Dortmund - Lütgendortmund in ca. 3 km Entfernung  
A 43/44 - Anschlussstelle Bochum-Langendreer/Witten in ca. 3 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 10 km entfernt  
S-Bahnhof Langendreer, ca. 1 km entfernt

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 10 km östlich vom Bochumer Stadtzentrum entfernt, in einer innerstädtischen Randlage im Stadtteil Langendreer, unmittelbar zwischen dem ehemaligen Werksgelände des Opel-Werkes II und dem Schienennetz der Deutschen Bahn mit Personen- und Güterverkehr. Die Wohnanlage befindet sich in Einzellage nahe der Stadtgrenze von Dortmund. Das Stadtteilzentrum von Bochum-Langendreer mit Geschäften verschiedener Branchen, Ärzten und Bankfilialen ist ca. 1,2 km südlich vom Bewertungsobjekt entfernt. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich der Oesterheidestraße und der Hauptstraße (B 235).

Das Bewertungsobjekt ist durch folgende Lage-merkmale gekennzeichnet:

<sup>7</sup> Entfernungen bis zum Stadtzentrum

<p>Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerstädtische Randlage in überwiegend gewerblich geprägter Umgebung</li> <li>• erhöhte Immissionen durch nahen gelegenen Schienenverkehr</li> <li>• Einordnung als einfache Wohnlage<sup>8</sup></li> </ul>
<p>Beeinträchtigungen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnhäuser in Einzellage</li> <li>• angrenzendes Werksgelände (Opel)</li> <li>• angrenzendes Bahngelände</li> <li>• Kleingartenanlagen</li> </ul> <p>In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein erhöhter Lärmpegel für Schienenverkehr (24 h) ab 65 bis 69 L<sub>den</sub>/dB(A) ausgewiesen<sup>9</sup>.</p>
<p>Topografie:</p>	<p>eben</p>

### 3.2 Gestalt und Form

<p>Gestalt und Form:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenfront: ca. 70 m</li> <li>• mittlere Tiefe: ca. 30 m</li> <li>• Flurstück 436 – 2.171 m<sup>2</sup></li> <li>• Flurstück 433 – 2 m<sup>2</sup></li> <li>• Größe: 2.173 m<sup>2</sup></li> <li>• Grundstückszuschnitt: regelmäßig, nahezu rechteckig</li> </ul>
--------------------------	---

### 3.3 Erschließung, Baugrund

<p>Straßenart:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausgebaute Straße ohne Erschließungsfunktion<sup>10</sup></li> <li>• die Straße führt tlw. über Privatgelände</li> </ul>
<p>Straßenausbau:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voll ausgebaut</li> <li>• Fahrbahn aus Bitumen</li> <li>• Gehweg einseitig vorhanden befestigt mit Betonsteinplatten</li> <li>• Straßenbeleuchtung nicht vorhanden</li> </ul>
<p>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektrischer Strom</li> <li>• Wasser</li> <li>• Kanalanschluss</li> <li>• Telefonanschluss</li> </ul>

<sup>8</sup> vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum

<sup>9</sup> vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

<sup>10</sup> Es besteht eine Erlaubnis zur Sondernutzung des öffentlichen Straßenraumes vom 10.09.1973 für die Häuser Oesterheidestraße 10 - 16

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flüssiggastanlage auf dem Bewertungsgrundstück</li> </ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.05.2023 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Langendreer, Blatt 7935 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:</p> <p>lfd. Nr. 6 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 01.03.2023</p>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen der Stadt Bochum unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Alt-

lastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. „Nördlich angrenzend an die angefragten Flurstücke schließt sich eine Fläche an, die im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 BBodSchG i. V. mit § LbodSchG verzeichnet ist. Es handelt sich hierbei um das Gelände Opel Werk II (Nr. 4/4.06). Darüber hinaus ist im Bereich des Flurstücks 436 ein ehemaliger Gebäudebestand vermerkt, von dem Reste (z. B. Fundamente, Mauerwerk etc.) im Untergrund verblieben sein können.“ Weitere Hinweise sind im Falle einer Neubebauung zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 01.06.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Siebenplaneten“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

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:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das zu bewertende Wohnungseigentum bewohnt. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Von den Bewohnern konnten keine Angaben zum Mietverhältnis und zur vereinbarten Miethöhe gemacht werden.

### 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 regionalen 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.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Nach vorliegenden Unterlagen wurden Teile der Gebäudeanlage Oesterheidestraße 10, 12 und 14, 16 nach Kriegswirkungen wiederaufgebaut. Die Baugenehmigung und die Fertigstellungsbescheinigung für das Haus Oesterheidestraße 14 liegen aus den Jahren 1950 und 1951 vor.

Aus der städtischen Bauakte war nicht erkennbar, ob das Mansardgeschoss zum Zeitpunkt des Wiederaufbaus bereits zu Wohnzwecken genutzt wurde. Nach den bisherigen Erkenntnissen erfolgte der Ausbau bzw. Umbau des Mansard-/Dachgeschosses in den Häusern ca. 2007. Der nachträgliche Aus-/Umbau des Dachgeschosses ist in der städtischen Bauakte nicht dokumentiert. Ggf. ist eine Baugenehmigung nachträglich einzuholen. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 21.04.2004 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 10.05.2004, UR.-Nr. 149/2004 und 01.06.2014, UR.-Nr. 164/2004 des Notars Klaus H. Kaesler, Dortmund, wurde an dem mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge z. Zt. nicht erhoben. Die Straße hat tlw. keine Erschließungsfunktion, tlw. Außenbereich. Nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können Straßenbaubeiträge jederzeit anfallen<sup>11</sup>.

### 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 Mehrfamiliendoppelwohnhäusern (Oesterheidestraße Nr. 10, 12 und Oesterheidestraße Nr. 14, 16) und einem Hofgebäude bebaut. Die Wohnhäuser werden jeweils von einem separaten Gebäudeeingang an der Hofseite der Gebäude erschlossen. Gemäß Aufteilungsplan befinden sich in jedem Haus drei Wohneinheiten (jeweils im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 befindet sich im 1. Obergeschoss des Wohnhauses Oesterheidestraße 12. Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet. Die dem Wohnungseigentum als Sondernutzungsrecht zugeordneten Kfz-Stellplätze im Hof wurden nicht angelegt/markiert. Innerhalb der Wohnung des Bewertungsobjekts wurde die Raumaufteilung tlw. geändert und entspricht nicht den Grundrissen in den Anlagen der Teilungserklärung. Ein wertmäßiger Einfluss ist damit nicht verbunden. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein Hofgebäude in Sondereigentum. Neben dem Hofgebäude befindet sich die Flüssiggastanlage für die Gebäudeanlage.

---

<sup>11</sup> 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. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

### 4.2 Mehrfamilienwohnhaus Oesterheidestraße 12

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil einer Mehrfamilienwohnanlage bestehend aus 2 Mehrfamiliendoppelwohnhäusern. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Es wird unterstellt, dass die baugleichen Häuser Oesterheidestraße 10, 12 und 14, 16 über den gleichen Gebäude- und Ausstattungsstandard und Unterhaltungszustand verfü-

gen wie die besichtigte Mehrfamilienwohnhauhälfte Oesterheidestraße 12. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Gewerke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mehrfamilienwohnhaus</li><li>• zweigeschossig</li><li>• Einspänner</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss</li><li>• voll unterkellert</li></ul>
Baujahr:	Wiederaufbau 1951 (gemäß Bauakte)
Erneuerungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• nach vorliegenden Unterlagen soll der Ausbau und die Erweiterung des Mansard-/Dachgeschosses sowie der Einbau der Heizungsanlage (Gaszentralheizung mit Flüssiggastank) ca. 2007 erfolgt sein</li><li>• begonnene Renovierung im Treppenhaus (Wandbeläge und Treppenbeläge im Hauseingangsbereich) nicht fertiggestellt</li><li>• 1987 – Erneuerung der Fenster</li></ul>
Energieeffizienz <sup>12</sup> :	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten im Haus Oesterheidestraße 12

(gemäß Aufteilungsplan)

##### Kellergeschoss:

Kellerräume des jeweiligen Sondereigentums (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 - 6, 3 Kellerräume (im Plan bezeichnet als Waschküche, Trockenraum, Hausanschlussraum)

##### Erdgeschoss:

1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4)

##### Obergeschoss:

1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5)

<sup>12</sup> 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.

Mansard-/Dachgeschoss:

1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• über Kellergeschoss: Stahlbeton</li> <li>• übrige Geschossdecken: Holzbalkendecken</li> </ul>
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellertreppe: Massivkonstruktion</li> <li>• Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen; Holzgeländer mit Anstrich</li> </ul>
Hauseingang(sbereich)/Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangsbereich: Metalltür mit Klingel-/Briefkastenanlage</li> <li>• Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Bodenfliesen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung</li> </ul>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Mansarddach mit Dachaufbauten</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachziegel</li> <li>• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink</li> </ul>

### 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"> <li>• wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen</li> <li>• Klingel- und Gegensprechanlage</li> </ul>

Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gaszentralheizung mit Flüssiggastankanlage</li><li>• Wandheizkörper</li></ul>
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	elektrische Durchlauferhitzer

#### 4.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsstufen, Dachaufbauten
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	<p>Im Rahmen der der Ortsbesichtigung waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten am Gebäude erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Putzabplatzungen an der Gebäudefassade</li><li>• Kellergeschoss: Feuchtigkeit, korrodierte Deckenträger, tlw. herausgebrochenes Mauerwerk an den inneren Kellerwänden</li><li>• das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig (Putzabplatzungen und Rissbildungen an den Wänden sowie schadhafte und ausgetretene Treppenstufen und starke Abnutzungen der Trittauflagen, verbrauchter Anstrich am Treppengeländer im Treppenhaus)</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude macht insgesamt einen einfachen tlw. vernachlässigten Eindruck. Es besteht allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

#### 4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofeinfahrt befestigt mit Betonsteinpflaster
- Wegeflächen befestigt mit Betonsteinplatten
- befestigter Hofraum mit Schotter
- einfache Grünfläche
- überdachter Freisitz aus Holz
- eingefriedet mit Zäunen und Hecken

## 4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

### 4.4.1 Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Wohnungseigentum Nr. 5 liegt im 1. Obergeschoss.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde aus den Angaben und Grundrissplänen der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Wohnfläche wurde mit rd. 103 m<sup>2</sup> angegeben. Die Angaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

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

Nutzungseinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausrichtung
Diele	9,06	innenliegend
Wohnraum	23,34	Hofseite
Schlafräum	15,10	Hofseite
Kinderzimmer 1	10,80	Straßenseite
Kinderzimmer 2	13,02	Straßenseite
Bad/WC	9,42	Straßenseite
Küche	14,96	Straßenseite
Bad/WC 2	5,13	Hofseite
Diele	1,48	innenliegend
Abstellkammer	0,98	innenliegend
gesamt	103,29	rd. 103 m <sup>2</sup>

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist der Kellerraum Nr. 5 zugeordnet.

### 4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:

verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, PVC)

Wandbekleidungen:

- Putz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich
- Bad/WC türhoch gefliest
- Küche: Fliesenbelag an Objektwand

Deckenbekleidungen:

Putz und/oder Tapete mit Anstrich

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen:

- einfache, glatte Türen (Buche) aus Holz oder Holzwerkstoffen
- Holzzargen

	<ul style="list-style-type: none"><li>• einfache Drücker und Beschläge</li></ul>
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz
	<u>Bad/WC:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• weiße Sanitärobjekte (Einbauwanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterwandspülkasten) in einfacher Ausstattung</li><li>• Fensterlüftung/-belichtung</li><li>• Handtuchheizkörper</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßige Raumaufteilung mit vom Flur aus begehbaren Räumen <sup>13</sup>
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Unterhaltungsbesonderheiten:	Im Rahmen der der Ortsbesichtigung waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten in den Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums erkennbar: <ul style="list-style-type: none"><li>• starker mikrobiologische Befall im Wand- und Deckenbereich im Bad 2</li><li>• Abdeckung an einzelnen Wandheizkörpern sind schadhaf</li><li>• fehlende Fenstergriffe- und -verschlüsse an einem Fenster</li><li>• tlw. schadhafte Feininstallation an Lichtschaltern</li></ul>
Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungsausstattung in einfacher Bauausführung und Qualität</li><li>• renoviert in einfachem Standard</li><li>• tlw. besteht Reparaturbedarf an Fenstern, der Elektro-Feininstallation und Wandheizkörpern</li><li>• es besteht Schadensbeseitigungsbedarf an dem mikrobiologischen Befall im Bad 2</li></ul>

#### 4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertendem Sondereigentum sind Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen (im Plan bezeichnet mit Nr. 9, 10) zugeordnet. Die Kfz-Stellplätze sind (entsprechend der vorgenommenen Aufteilung im Teilungsplan) nicht angelegt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt

<sup>13</sup> Die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der Räume weichen tlw. vom Grundriss ab.

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:	nicht bekannt
Hausgeld <sup>14</sup> :	nicht bekannt

#### 4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen einfachen, tlw. vernachlässigten Eindruck. Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke einfache Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit des Objekts wird unter Berücksichtigung der Lage mit wohnwertmäßigen Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen des nahegelegenen Autobahn- und Schienenverkehrs sowie des Objektzustands als mäßig eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2022 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von 11 % bei den Fallzahlen und von 5 % im Geldumsatz registriert. In der betreffenden Baujahresklasse und der Wohnungsgrößenkategorie des Bewertungsobjekts wurde im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang der Kauffälle und ein Anstieg des Preisniveaus verzeichnet<sup>15</sup>. Nach aktualisierten Auswertungen aus dem Jahre 2023<sup>16</sup> zum Teilmarkt „Wohnungseigentum“ wurde ein deutlicher Rückgang der Fallzahlen im Vergleich zum Vorjahr registriert.

---

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum

<sup>16</sup> Aktualisierte Fallzahlen für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ zum 01.06.2023, veröffentlicht auf der offiziellen Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bochum

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Maßgeblich für die Wertermittlung ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag, der in der Regel dem Wertermittlungsstichtag entspricht, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist<sup>17</sup>.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 7.977/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Oesterheidestraße 10, 12, 14, 16, 44892 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 9, 10, zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langendreer	7935	1	Langendreer	3	436	2.171 m <sup>2</sup>
					433	2 m <sup>2</sup>

### 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 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 21 ist der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV 21).

<sup>17</sup> § 2 (1) ImmoWertV 21

## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor<sup>18</sup>:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). 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 21).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Wohnungseigentume wie das Bewertungsobjekt werden vorrangig zu Vermietungszwecken erworben. Derartige Objekte werden vorrangig nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

---

<sup>18</sup> § 7 ImmoWertV 21

Für Wohnungseigentume liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts werden das Vergleichs- und Ertragswertverfahren herangezogen.

### 5.3 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 Vergleichsverfahren zu ermitteln<sup>19</sup>.

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 Wohnbauflächen. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	403
Bodenrichtwert	280 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II - IV
Tiefe	35 m

#### 5.3.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	29.08.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnen im Bestand <sup>20</sup>
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	2

<sup>19</sup> §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21

<sup>20</sup> Aufgrund der planungsrechtlichen Auskunft ist eine Folgenutzung zum Wohnen nach Aufgabe der Wohnnutzung nicht möglich.

Grundstücksfläche 2.173 m<sup>2</sup>

### 5.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 280,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	29.08.2023	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	einfach	einfach	× 0,80	21
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W	Wohnen im Bestand	× 0,80	22
Vollgeschosse	II - III	II	× 1,00	
Grundstückstiefe	bis 35 m	ca. 30 m	× 1,00	
Grundstücksgröße	bis 2.000 m <sup>2</sup>	> 2.000 m <sup>2</sup>	× 0,91	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 163,07 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>	
<b>angepasster abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 163,07 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche bis 35 m Tiefe	× 2.173 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>= 354.351,11 €</b> <b>rd. <u>354.400,00 €</u></b>

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 insgesamt rd. **354.400 €**.

### 5.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 7.977/100.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	354.400,00 €

<sup>21</sup> Abschlag wegen einfacher Lage mit Nähe zum Gewerbe und Wohnen im Bestand mit entsprechenden Beeinträchtigungen.  
<sup>22</sup> Abschlag für einfache Erschließung

Miteigentumsanteil (ME)	× 7.977/100.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 28.270,49 €
	<b>rd. 28.300,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 rd. **28.300 €**.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung OG	103		5,00	515,00	6.180,00
	Kfz.-Stellplätze		2,00	10,00	20,00	240,00
Summe		103	2,00		535,00	6.420,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.420,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.077,90 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.342,10 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>4,50 %</b> von <b>28.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– <b>1.273,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.068,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>4,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>20</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,008</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 39.916,35 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 28.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 68.216,35 €</b>
<b>marktübliche Abschläge</b> (Marktentwicklung – 10 %) <sup>23</sup>	<b>- 6.800,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 61.416,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 8.400,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 53.016,35 €</b>
	<b>rd. 53.000,00 €</b>

<sup>23</sup> Unter Berücksichtigung der volatilen Marktlage (steigende Zinsen für Immobilienkredite, ansteigende Baukosten, verschärfte Anforderungen an die energetische Ausstattung von Immobilien) ist die Preisentwicklung (lt. Destatis – Preisindex für Wohnimmobilien – Häuserpreisindex für bestehende Wohnimmobilien) seit Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten rückläufig. Unter Berücksichtigung der einfachen Ausstattung, des nicht energetisch sanierten Zustands wird ein Abschlag von 10 % für angemessen gehalten.

## 5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde aus den Angaben aus der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Sie dient ausschließlich zum 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 01.04.2023 bis 31.03.2025 als mittelfristiger Durchschnittswert entsprechend der Einstufung nach Wohnlage, Baujahresklasse und Wohnungsgröße zzgl. Zu- oder Abschläge für Ausstattungsstandards abgeleitet.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV 21 zugrunde gelegt.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 412,00 2 Kfz-Stellplätze = 45,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	Whg. 13,50 x 103 m <sup>2</sup> = 1.390,50 2 Kfz-Stellplätze = 102,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 6.420,00 €	----	= 128,40
Summe			2.077,90 (rd. 32,37 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2023 für selbstgenutztes Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 0,7 % (Standardabweichung: 1,4) und für vermietetes Wohnungseigentum mit einem Mittelwert von 2,2 % (Standardabweichung: 1,4) in der entsprechenden Lage angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz von 4,5 % 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 Werter-

mittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des geringen Modernisierungsgrads und der länger zurückliegenden Erneuerungsmaßnahmen mit 20 Jahren angesetzt.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wert auf Basis des Miteigentumsanteils
Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Gemeinschaftseigentum (pauschale Schätzung, anteilig gem. Miteigentumsanteil 50.000 * $\frac{7.977}{100.000} = \text{rd. } 4.000$ – vgl. 4.2.5 Unterhaltungsbesonderheiten)	-4.000,00 €
Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Wohnungseigentum	- 3.000,00 €
Abschlag für fehlende gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage	<u>-1.400,00 €</u>
	<u>-8.400,00 €</u>

## 5.5 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

### 5.5.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.860 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	61 – 80
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

### 5.5.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	29.08.2023
Baujahr	1951
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 103 m <sup>2</sup>

Gebäudestandard	einfach
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	3
Geschosslage	OG
Balkon	nicht vorhanden
Mietsituation	vermietet

### 5.5.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

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

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.860 €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	29.08.2023	× 1,00
Lage	normal	Wohnen im Bestand	× 0,50
Baujahr	1965	1951	× 0,92
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	61 - 80	103	× 1,09
Gebäudestandard	mittel	einfach	× 0,91
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	× 1,00
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	3	× 1,00
Geschosslage	1. OG	1. OG	× 1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,92
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,92
<b>angepasster Immobilienvergleichswert (€/m<sup>2</sup>)</b>			<b>= 718,31 €/m<sup>2</sup></b>

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 718,31 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 103 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 73.985,93 €</b>
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert (Marktentwicklung – 10 %) <sup>24</sup>	- 7.400,00 €
Zuschlag für (nicht angelegte) Stellplätze	+ 1.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.400,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 59.185,93 €</b> <b>rd. 59.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 rd. **59.000 €** ermittelt.

<sup>24</sup> wie im Ertragswertverfahren

## 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 53.000 €**,  
der Vergleichswert mit **rd. 59.000 €**  
ermittelt.

### 5.6.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten<sup>25</sup>.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[53.000 \text{ €} \times 1,00 + 59.000 \text{ €} \times 1,00] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{56.000 \text{ €}}}$ .

<sup>25</sup> vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21

### 5.6.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der unbelastete Verkehrswert für den 7.977/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Oesterheidestraße 10, 12, 14, 16, 44892 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 9, 10, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langendreer	7935	1	Langendreer	3	436 433	2.171 m <sup>2</sup> 2 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 mit rd.

**56.000 €**

**in Worten: sechshundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist Dritten ausdrücklich untersagt. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht (Straßenansicht) Oesterheidestraße 12 mit Kennzeichnung des WEG Nr. 5**



**Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht (Hofansicht) Oesterheidestraße 12 mit Kennzeichnung des WEG Nr. 5**



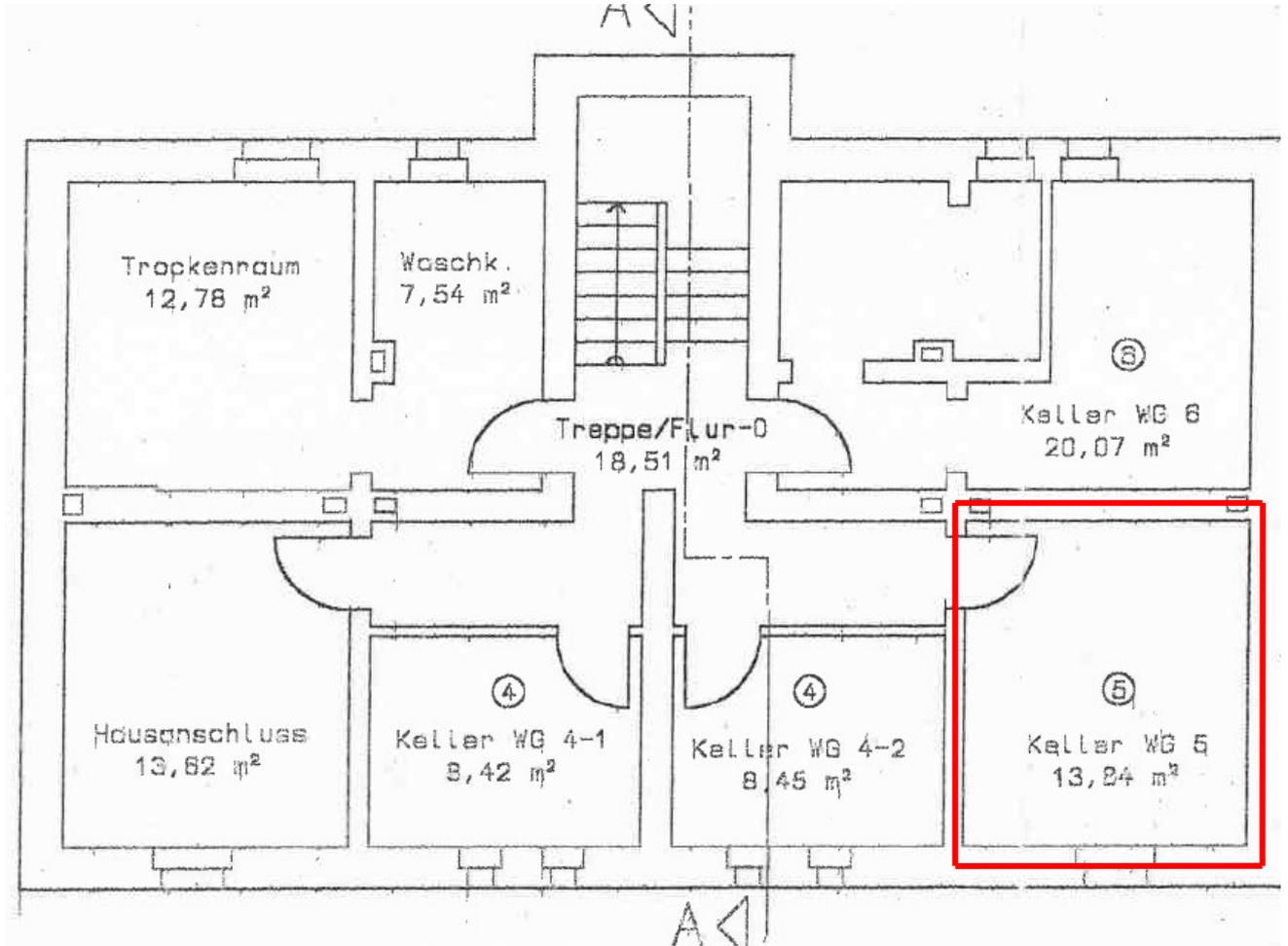
**Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich**



**Foto Nr. 4 – Innenansicht Treppenhaus/Hauseingangsbereich**

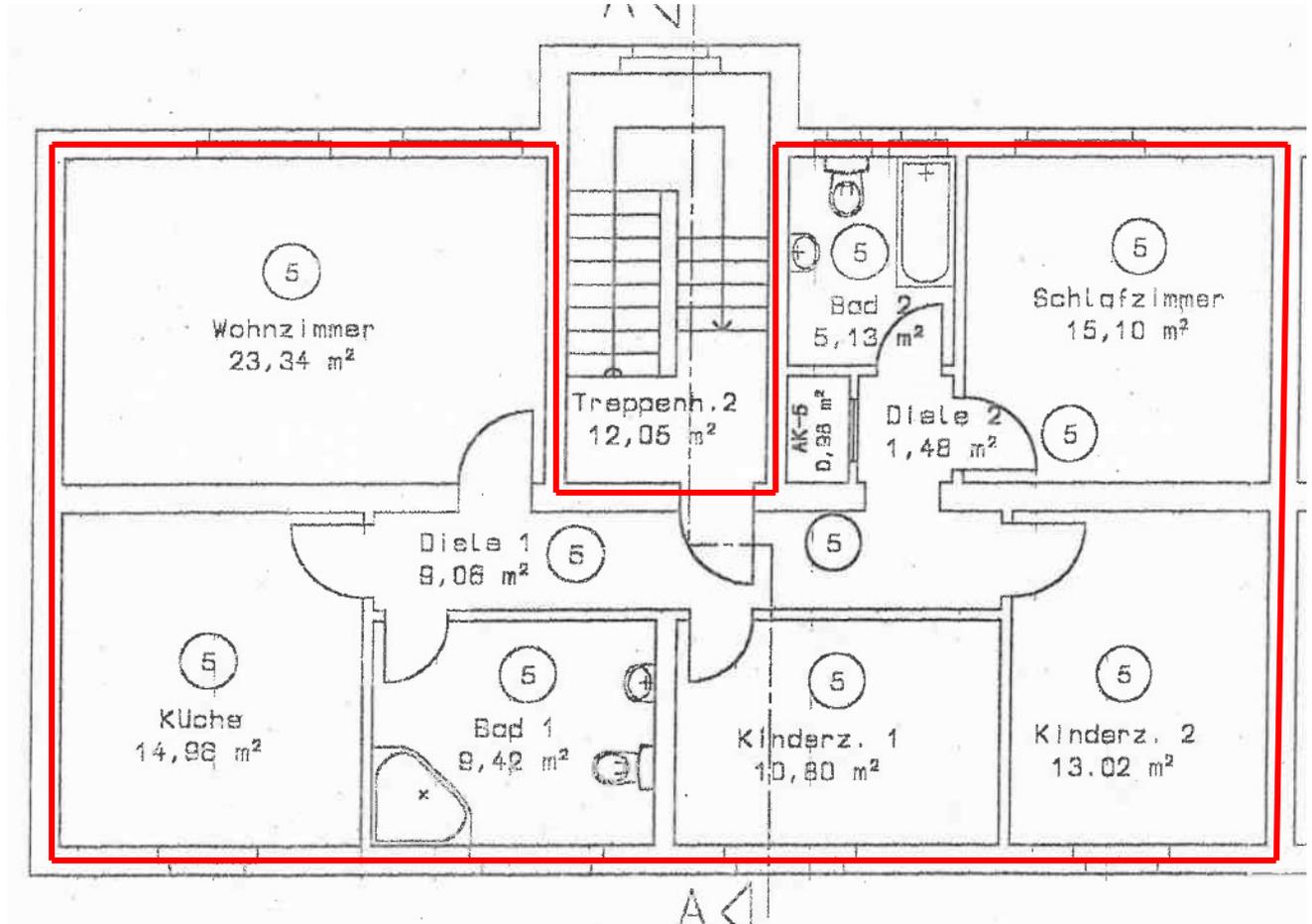


**Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 5**



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 Obergeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 5**



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

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

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