

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: 19.06.2023  
Az.: 48b K 053/22

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

**112/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück  
Fritz-Reuter-Straße 11, 44866 Bochum  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11**

|            |       |          |
|------------|-------|----------|
| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr. |
| Westenfeld | 2443  | 1        |

|            |      |           |
|------------|------|-----------|
| Gemarkung  | Flur | Flurstück |
| Westenfeld | 5    | 181       |



Der **unbelastete Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums**  
wurde zum Stichtag 24.05.2023 ermittelt mit rd.

**58.000 €.**

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           | 6         |
| <b>3</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>                               | <b>7</b>  |
| 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  | 9         |
| 3.4      | Privatrechtliche Situation  | 10        |
| 3.5      | Öffentlich-rechtliche Situation                                   | 12        |
| 3.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz                                       | 12        |
| 3.5.2    | Bauplanungsrecht  | 12        |
| 3.5.3    | Bauordnungsrecht  | 13        |
| 3.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation          | 13        |
| 3.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen                         | 13        |
| 3.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation                       | 13        |
| <b>4</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                  | <b>14</b> |
| 4.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung                            | 14        |
| 4.2      | Mehrfamilienwohnhaus Fritz-Reuter-Straße 11                       | 14        |
| 4.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht                              | 14        |
| 4.2.2    | Nutzungseinheiten im Haus Fritz-Reuter-Straße 11                  | 15        |
| 4.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)        | 15        |
| 4.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung                          | 16        |
| 4.2.5    | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 17        |
| 4.3      | Außenanlagen  | 17        |
| 4.4      | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11                              | 18        |
| 4.4.1    | Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung    | 18        |
| 4.4.2    | Raumausstattung und Ausbaurzustand des Wohnungseigentums          | 18        |
| 4.5      | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen                     | 19        |
| 4.6      | Beurteilung der Gesamtanlage                                      | 20        |
| <b>5</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>                               | <b>21</b> |
| 5.1      | Grundsätze der Wertermittlung                                     | 21        |
| 5.2      | Verfahrenswahl mit Begründung                                     | 22        |
| 5.3      | Bodenwertermittlung   | 23        |
| 5.3.1    | Beschreibung des Gesamtgrundstücks                                | 23        |
| 5.3.2    | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks                         | 24        |
| 5.3.3    | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums        | 24        |
| 5.4      | Ertragswertermittlung   | 25        |
| 5.4.1    | Ertragswertberechnung   | 25        |
| 5.4.2    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung    | 26        |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 5.5   | Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten ..... | 27 |
| 5.5.1 | Definition des Immobilienrichtwerts.....                           | 27 |
| 5.5.2 | Beschreibung des Bewertungsobjekts .....                           | 27 |
| 5.5.3 | Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt .....            | 28 |
| 5.6   | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....           | 29 |
| 5.6.1 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....                     | 29 |
| 5.6.2 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                          | 29 |
| 5.6.3 | Verkehrswert des Wohnungseigentums.....                            | 30 |

Internetversion

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

## 1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

|  |  |
|--|--|
| Bewertungsobjekt                                     | Wohnungseigentum bestehend aus dem 112/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Fritz-Reuter-Straße 11, 44866 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links <sup>1</sup> nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet |
| Wertermittlungstichtag                               | 24.05.2023   |
| Ortstermin   | 24.05.2023   |
| Grundbuchbezeichnung                                 | Wohnungsgrundbuch von Westenfeld, Blatt 2443, lfd. Nr. 1   |
| Katasterangaben                                      | Gemarkung Westenfeld, Flur 5, Flurstück 181  |
| Grundstücksgröße                                     | 424 m <sup>2</sup>   |
| Art des Gebäudes                                     | Mehrfamilienwohnhaus   |
| Art des Bewertungsobjekts                            | Wohnungseigentum   |
| Baujahr (gemäß Bauakte)                              | 1909   |
| Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung) | 11 Wohnungseigentume, 1 Teileigentum an der Garage   |
| anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 11               | rd. 66 m <sup>2</sup>  |
| anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums           | rd. 10.500 €   |
| Vergleichswert des Wohnungseigentums                 | rd. 63.300 €   |
| Ertragswert des Wohnungseigentums                    | rd. 54.800 €   |
| unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums      | rd. 58.000 €   |
| Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche                   | rd. 879 €/m <sup>2</sup>   |

Der unbelastete **Verkehrswert**  
des **Wohnungseigentums Nr. 11**  
**Fritz-Reuter-Straße 11, 44866 Bochum**

wurde zum Stichtag 24.05.2023  
ermittelt mit rd.

**58.000 €**

**in Worten: achtundfünfzigtausend Euro**

<sup>1</sup> von der hofseitigen Hauseingangsseite aus

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum <sup>2</sup> in einem Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten   |
| Objektadresse:             | Fritz-Reuter-Straße 11<br>44866 Bochum   |
| Grundbuchangaben:          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungsgrundbuch von Westenfeld</li><li>• Blatt 2443</li><li>• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</li><li>• 112/1.000 Miteigentumsanteil</li><li>• Gemarkung Westenfeld</li><li>• Flur 5</li><li>• Flurstück 181</li><li>• Gebäude- und Freifläche</li><li>• Grundstücksgröße: 424 m<sup>2</sup></li><li>• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst Keller-raum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet</li></ul> |

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

|                 |  |
|-----------------|--|
| Auftraggeberin: | Amtsgericht Bochum<br>Josef-Neuberger-Straße 1<br>44787 Bochum |
|                 | Auftrag vom 01.02.2023<br>(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 |
| Wertermittlungsstichtag:         | 24.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)  |
| Qualitätsstichtag <sup>3</sup> : | gleich dem Wertermittlungsstichtag   |
| Datum der Ortsbesichtigung:      | 24.05.2023   |

<sup>2</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.

<sup>3</sup> Gemäß § 2 (5) ImmoWertV 21 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

|   |  |
|---|--|
| Anwesende am Ortstermin:                                | Die Mieterin, die Sachverständige nebst Mitarbeiter  |
| Umfang der Besichtigung:                                | Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die Räumlichkeiten der Wohnung im Dachgeschoss, 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 23.08.2022</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kopie der Teilungserklärung vom 20.08.1997, UR.-Nr. 1280/1997, des Notars Dr. Klaus Welt, Essen</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 20.02.2023</li><li>• Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 20.02.2023</li><li>• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 17.02.2023</li><li>• Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation der Stadt Bochum vom 20.02.2023</li><li>• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 24.02.2023</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 17.02.2023</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> |

## 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 10.05.2023 über den Ortstermin am 24.05.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Die Mieterin gestattete eine Besichtigung der Wohnung.

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>4</sup>
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Wattenscheid (73.338 Einwohner)
- Stadtteil Westenfeld (10.601 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. 8,7 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,2 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Stand: 31.12.2022 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

<sup>5</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 04/2023

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen<sup>6</sup>. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung<sup>7</sup>. 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 Städte<sup>8</sup>:

Dortmund .....ca. 27 km entfernt  
Essen.....ca. 11 km entfernt  
Gelsenkirchen.....ca. 10 km entfernt  
Herne.....ca. 10 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 37 km entfernt  
Düsseldorf.....ca. 36 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid in ca. 0,5 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 7 km entfernt  
Bahnhof Wattenscheid, ca. 200 m entfernt

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 6 km westlich vom Bochumer Stadtzentrum im Stadtteil Westenfeld zwischen der Autobahn A 40, der Eisenbahntrasse in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wattenscheid und dem Straßenabschnitt zwischen der Ridder Straße und der Westenfelder Straße. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind aufgrund der Stadtteilzentrumnähe im näheren Umfeld erreichbar. Der Bahnhof Wattenscheid und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in wenigen Gehminu-

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

<sup>7</sup> Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

<sup>8</sup> Entfernungen bis zum Stadtzentrum

ten vorhanden. Wohnwertmäßige Einschränkungen sind durch erhöhte Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr vorhanden.

Das Bewertungsobjekt ist durch folgende Lage-merkmale gekennzeichnet:

- innerstädtische Ortsteillage in Westenfeld-Nord angrenzend zum Wattenscheid-Mitte
- Überwiegend geschlossene Straßenfronten mit zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern (älterer Gebäudebestand)
- Einordnung als einfache Wohnlage<sup>9</sup>

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

- zwei- bis dreigeschossige Bebauung
- Überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser
- Bahnhof Wattenscheid

Beeinträchtigungen:

- in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein erhöhter Lärmpegel für Straßenverkehr (24 h) von  $> 60 < 65$   $L_{den}/dB(A)$  ausgewiesen
- in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein erhöhter Lärmpegel für Schienenverkehr (24 h) von  $> 70 < 75$   $L_{den}/dB(A)$  ausgewiesen<sup>10</sup>

Topografie:

eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 24 m
- mittlere Tiefe: ca. 20 m
- Flurstück 181
- Größe: 424 m<sup>2</sup>
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

### 3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

fertige Ortsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beidseitig vorhanden befestigt mit Betonsteinpflaster

<sup>9</sup> vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum

<sup>10</sup> vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenbeleuchtung vorhanden</li><li>• Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden</li></ul>  |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | <ul style="list-style-type: none"><li>• elektrischer Strom</li><li>• Wasser</li><li>• Gasanschluss</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li></ul>  |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | <ul style="list-style-type: none"><li>• einseitige Grenzbebauung</li><li>• eingefriedet durch Mauern</li></ul>  |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  |
| Anmerkung:  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.08.2022 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Westenfeld, Blatt 2443 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

lfd. Nr. 1 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Trifftrecht) für den jeweiligen Eigentümer und Mieter der eingetragenen Grundstücke mit Eintragung vom 30.06.1919

lfd. Nr. 2 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit (Recht zum Gehen und Fahren) für den jeweiligen Eigentümer der eingetragenen Grundstücke mit Eintragung vom 12.07.1966

lfd. Nr. 3 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der eingetragenen Grundstücke mit Eintragung vom 04.04.1967

lfd. Nr. 12 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Eigentumsübertragungsvormerkung für den jeweili-

|  |  |
|--|--|
|  | gen Berechtigten mit Eintragung vom 30.06.2016   |
|  | lfd. Nr. 13 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:<br>Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom<br>23.08.2022  |
| Anmerkung:                               | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des<br>Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in die-<br>sem Gutachten nicht berücksichtigt.   |
| Bodenordnungsverfahren:                  | Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsver-<br>fahren einbezogen.   |
| Nicht eingetragene Rechte und<br>Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. be-<br>günstigende) Rechte sind nicht bekannt.   |
| Wohnungsbindung:                         | Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauverwal-<br>tung und Wohnungswesen der Stadt Bochum unter-<br>liegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen<br>Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes<br>(WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung<br>und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-<br>Westfalen (WFNG NRW).   |
| Altlasten:                               | Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umwelt-<br>behörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Alt-<br>lastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt<br>Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz<br>(BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz<br>(LbodSchG) verzeichnet. „In der Luftbildauswertung<br>der Stadt Bochum ist im Bereich des Grundstücks ei-<br>ne Altbebauung zu erkennen. Es kann somit nicht<br>ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw.<br>Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden<br>sind.“ Weitere Hinweise sind im Falle einer Neube-<br>bauung zu beachten. |
| Bergbauliche Verhältnisse:               | Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arns-<br>berg in NRW vom 24.02.2023 liegt das angefragte<br>Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen<br>Bergwerksfeld „Centrum-Morgensonne“ und über<br>dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Marga-<br>rethe“ sowie über einem inzwischen erloschenen<br>Bergwerksfeld.<br><br>Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des<br>Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter<br>tages- und oberflächennaher Bergbau dokumen-<br>tiert.   |

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

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

Mietvertragliche Vereinbarungen: 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. Gemäß Baugenehmigung vom 15.05.1909 wurde die Errichtung des Wohnhauses genehmigt. Mit Gebrauchsabnahmeschein vom 09.12.1947 wurde der Umbau des Wohnhauses (Einbau von Wohnungen im 3. OG)<sup>11</sup> durchgeführt. Mit Baugenehmigung vom 14.05.1973 und Gebrauchsabnahmeschein vom 18.12.1973 wurde der Einbau von Bädern im Erd- und Obergeschoss sowie die Errichtung einer Pkw-Garage genehmigt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 21.11.1996 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 20.08.1997, UR.-Nr. 1280/1997 des Notars Dr. Klaus Welt, Essen, wurde an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei<sup>12</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 einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten bebaut. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 11 befindet sich im Dachgeschoss links und ist vermietet.

---

<sup>11</sup> im Aufteilungsplan als DG bezeichnet

<sup>12</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. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

### 4.2 Mehrfamilienwohnhaus Fritz-Reuter-Straße 11

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

- Gebäudeart:
- Mehrfamilienwohnhaus
  - dreigeschossig
  - ausgebauter Dachgeschoss
  - voll unterkellert

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Satteldach</li></ul>   |
| Baujahr:                         | 1909 (gemäß Bauakte)   |
| Erneuerungen:                    | Augenscheinlich wurden am Gebäude länger zurückliegende Erneuerungen (Dach, Fenster, Haustür) und vereinzelt Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der besichtigten Wohnung (Erneuerung Etagenheizung, Bad) durchgeführt. Der Zeitpunkt der Erneuerungsmaßnahmen ist nicht bekannt. Die durchgeführten Modernisierungen werden entsprechend dem Grad einer laufenden Instandhaltung eingeordnet. |
| Energieeffizienz <sup>13</sup> : | Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.  |
| Außenansicht:                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vorderansicht: Putzfassade bis zum Erdgeschoss ansonsten Eternitplattenverblendung</li><li>• Rückansicht: Putzfassade mit Anstrich</li></ul>   |

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten im Haus Fritz-Reuter-Straße 11

(gemäß Aufteilungsplan)

##### Kellergeschoss:

Kellerräume (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 – 11 bezeichnet), Gemeinschaftskeller, Kellerflur

##### Erd- bis 2. Obergeschoss:

je Geschoss: 3 Wohnungen (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 – 9 bezeichnet)

##### Dachgeschoss:

2 Wohnungen (im Aufteilungsplan mit Nr. 10 und 11 bezeichnet)

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

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Konstruktionsart:           | Massivbau   |
| Fundamente:                 | vermutlich massiv   |
| Umfassungs- und Innenwände: | je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt |

<sup>13</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.

|  |  |
|--|--|
| Geschossdecken:                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Über Kellergeschoss: Kappendecken</li> <li>• Übrige Geschossdecken: Holzbalkendecken</li> </ul>   |
| Treppen:                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellertreppe: Massivkonstruktion</li> <li>• Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Kunststofffliesen; Holzgeländer mit Anstrich</li> </ul>   |
| Hauseingang(sbereich)/<br>Treppenhaus: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangsbereich: kunststoffbeschichtete Metalltür mit Lichtausschnitt und Klingelanlage; Briefkastenanlage</li> <li>• Treppenhaus: Putz mit Anstrich, tlw. Wandfliesen und Strukturputz (halbhoch), Bodenfliesen aus Keramik und Kunststoff, Rahmenfenster aus Kunststoff und Holz mit Isolier- und Einfachverglasung, Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung</li> </ul> |
| Dach:                                  | <p><u>Dachkonstruktion:</u><br/>Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u><br/>Satteldach mit Dachaufbauten</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betondachsteine</li> <li>• Dämmung des Dachbodens</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 Türöffner</li> </ul> |
| Heizung:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasetagenheizung</li> <li>• Radiatoren mit Thermostatventilen</li> </ul>  |
| Lüftung:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• herkömmliche Fensterlüftung</li> <li>• Schachtlüftung in innenliegenden Bädern</li> </ul>   |
| Warmwasserversorgung:   | über Gastherme   |

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

|   |   |
|---|---|
| besondere Bauteile:                                       | Dachgauben, Eingangsüberdachung, Eingangspodest   |
| Besonnung und Belichtung:                                 | normale Fensterbelichtung   |
| Baumängel und Bauschäden/<br>Unterhaltungsbesonderheiten: | <p>Im Rahmen der der Ortsbesichtigung waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Graffitibeschmutzungen an der Vorder- und Giebelfassade</li><li>• Putzabplatzungen an der hinteren Gebäudefassade</li><li>• Kellergeschoss: Feuchtigkeit, korrodierte Deckenträger, tlw. herausgebrochenes Mauerwerk an den inneren Kellerwänden</li><li>• fehlende Türklinke und fehlendes Türschloss an der Hauseingangstür</li><li>• das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig (Putzabplatzungen und Rissbildungen an den Wänden sowie schadhafter PVC-Belag im Hausflur, verbrauchter Anstrich an den Wänden und Treppengeländer im Treppenhaus, starke Abnutzungen der PVC-Auflagen)</li><li>• beschädigte Briefkastenanlage</li><li>• Feuchtigkeitseinwirkungen und schadhafte Rahmen an den Fenstern im Hausflur</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
- Wegeflächen befestigt mit Betonsteinpflaster
- Einfriedung (Grenzbebauung, Mauern, Zäune)

## 4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Wohnungseigentum Nr. 11 liegt im Dachgeschoss links<sup>14</sup>..

Wohnfläche:

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde aus den Angaben der Teilungserklärung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Wohnfläche wurde mit rd. 66 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:

|              |              |
|--------------|--------------|
| Flur         | innenliegend |
| Wohnraum     | Hofseite     |
| Schlafraum   | Straßenseite |
| Kinderzimmer | Straßenseite |
| Bad/WC       | innenliegend |
| Küche        | Hofseite     |

### 4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:

verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Laminat)

Wandbekleidungen:

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

Deckenbekleidungen:

- Putz und/oder Tapete mit Anstrich
- Paneele

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
- Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung

Türen:

- einfache, glatte Türen (weiß) aus Holz oder Holzwerkstoffen
- Holzzargen
- einfache Drücker und Beschläge

sanitäre Installation:

Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz

<sup>14</sup> Lage vom rückwärtigen Hauseingang aus

Bad/WC:

- weiße Sanitärobjekte (Einbaudusche, Waschbecken, WC-Topf mit Kunststoffspülkasten) in einfacher Ausstattung
- einfache Schachtlüftung

Grundrissgestaltung: eingeschränkt zeitgemäße Grundrissgestaltung (Durchgangsraum und „gefangener“ Raum)

Belichtung: normale Fensterbelichtung

Zustand des Sondereigentums: Die Wohnung verfügt über einen älteren Ausstattungsstandard in einfacher Qualität mit erneuerter Etagenheizung.

**4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte: Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine bekannt

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) wurden nicht festgestellt.

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt

Erhaltungsrücklage: nicht bekannt

Hausgeld<sup>15</sup>: nicht bekannt

---

<sup>15</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.

#### 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>16</sup>. Nach aktualisierten Auswertungen aus dem Jahre 2023<sup>17</sup> zum Teilmarkt „Wohnungseigentum“ wurde ein deutlicher Rückgang der Fallzahlen im Vergleich zum Vorjahr registriert.

---

<sup>16</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bochum

<sup>17</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>18</sup>.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 112/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Fritz-Reuter-Straße 11, 44866 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 ermittelt:

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung  | Flur | Flurstück | Fläche             |
|-------------------|-------|----------|------------|------|-----------|--------------------|
| Westenfeld        | 2443  | 1        | Westenfeld | 5    | 181       | 424 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>18</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>19</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>19</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>20</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          | 4  |
| Bodenrichtwert                | 220 €/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 - III   |
| Tiefe                         | 35 m   |

#### 5.3.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | 24.05.2023         |
| Entwicklungszustand     | baureifes Land     |
| Nutzungsart             | Wohnbaufläche      |
| Entwicklungszustand     | baureifes Land     |
| Beitragszustand         | ebfrei nach BauGB  |
| Geschosszahl            | 3                  |
| Grundstücksfläche       | 424 m <sup>2</sup> |

<sup>20</sup> §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21

### 5.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.05.2023 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>= 220,00 €/m<sup>2</sup></b> |

|  |                     |                      |                  |             |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2023          | 24.05.2023           | × 1,00           |             |

|   |                |                |                                 |  |
|---|----------------|----------------|---------------------------------|--|
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b> |                |                |                                 |  |
| Lage  | einfach        | einfach        | × 1,00                          |  |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00                          |  |
| Art der Nutzung   | W              | W              | × 1,00                          |  |
| Vollgeschosse   | II - III       | III            | × 1,00                          |  |
| Grundstückstiefe  | bis 35 m       | ca. 20 m       | × 1,00                          |  |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                      |                |                | <b>= 220,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

|   |                                 |  |
|---|---------------------------------|--|
| <b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>                |                                 |  |
| <b>angepasster abgabefreier relativer Bodenwert</b> | <b>= 220,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |
| Fläche bis 35 m Tiefe                               | × 424 m <sup>2</sup>            |  |
| <b>Bodenwert</b>                                    | <b>= 93.280,00 €</b>            |  |
|   | <b>rd. <u>93.300,00 €</u></b>   |  |

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.05.2023 insgesamt rd. **93.300,00 €**.

### 5.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 112/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b> |                               |
| Gesamtbodenwert                             | 93.300,00 €                   |
| Miteigentumsanteil (ME)                     | × 112/1.000                   |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                 | <b>= 10.449,60 €</b>          |
|   | <b>rd. <u>10.500,00 €</u></b> |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.05.2023 rd. **10.500,00 €**.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit<br>Nutzung/Lage | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    |                             |                             | (€/m <sup>2</sup> )                   | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus   | WEG Nr. 11, DG links        | 66,00                       | 5,70                                  | 376,20           | 4.514,40        |

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>4.514,40 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)   | – <b>1.393,29 €</b>    |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 3.121,11 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,<br>der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)      |                        |
| <b>2,00 % von 10.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)  | – <b>210,00 €</b>      |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 2.911,11 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und n = <b>21</b> Jahren Restnutzungsdauer | × <b>17,011</b>        |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 49.520,89 €</b>   |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | <b>+ 10.500,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>  | <b>= 60.020,89 €</b>   |
| <b>marktübliche Abschläge</b> (Marktentwicklung – 5%) <sup>21</sup>   | <b>- 3.000,00 €</b>    |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>   | <b>= 57.020,89 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>- 2.200,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>  | <b>= 54.820,89 €</b>   |
|   | <b>rd. 54.800,00 €</b> |

<sup>21</sup> Unter Berücksichtigung der volatilen Marktlage (steigende Zinsen für Immobilienkredite, ansteigende Baukosten, verschärfte Anforderungen an die energetische Ausstattung von Immobilien) ist die Preisentwicklung (Ist. Destatis – Preisindex für Wohnimmobilien – Häuserpreisindex für bestehende Wohnimmobilien) seit Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten rückläufig.

## 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. möglicher 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<br>Wohnungseigentum | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]            |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Verwaltungskosten              | ----                              | ----                                  | Whg. = 412,00                            |
| Instandhaltungskosten          | ----                              | 13,50                                 | Whg. 13,50 x 66 m <sup>2</sup> = 891,00  |
| Mietausfallwagnis              | 2 % v. 4.514,40 €                 | ----                                  | = 90,29                                  |
| Summe                          |                                   |                                       | 1.393,29<br>(rd. 30,86 % 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 wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz von 2 % als angemessen angesetzt.

### Restnutzungsdauer

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

sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des geringen Modernisierungsgrad und der länger zurückliegenden Erneuerungsmaßnahmen mit 21 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 |
|---|--|
| Schadensbeseitigungs- und Renovierungsbedarf am Gemeinschaftseigentum (pauschale Schätzung, anteilig gem. Miteigentumsanteil $20.000 * 112/1.000 = \text{rd. } 2.200$ – vgl. 4.2.5 Unterhaltungsbesonderheiten) | -2.200,00 €                                      |

## 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           | 1.710 €/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      | 24.05.2023            |
| Baujahr                      | 1909                  |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) | rd. 53 m <sup>2</sup> |
| Gebäudestandard              | einfach               |
| Modernisierungstyp           | baujahrestypisch      |

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Anzahl der Wohneinheiten | 11              |
| Geschosslage             | DG              |
| 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.

| <b>Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.710 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b> |  |  |                                   |
|--|--|--|-----------------------------------|
|  | Basiswert                              | Bewertungsobjekt                               | Anpassungsfaktor                  |
| Stichtag   | 01.01.2023                             | 24.05.2023                                     | × 1,00                            |
| Baujahr  | 1965                                   | 1909   | × 0,88                            |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )   | 61 - 80                                | 66   | × 1,00                            |
| Gebäudestandard  | mittel                                 | einfach  | × 0,91                            |
| Modernisierungstyp <sup>22</sup>   | baujahrtypisch<br>(nicht modernisiert) | baujahrtypisch<br>(nicht /gering modernisiert) | × 1,00                            |
| Anzahl der Wohneinheiten   | 3 - 6                                  | 11   | × 0,95                            |
| Geschosslage   | 1. OG                                  | DG   | × 0,95 <sup>23</sup>              |
| Balkon   | vorhanden                              | nicht vorhanden                                | × 0,92                            |
| Mietsituation  | unvermietet                            | vermietet                                      | × 0,92                            |
| <b>angepasster Immobilienvergleichswert (€/m<sup>2</sup>)</b>  |  |  | <b>= 1.046,03 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>                               |                             |
|---|-----------------------------|
| relativer Vergleichswert  | = 1,046,03 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche  | × 66 m <sup>2</sup>         |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                   | <b>= 69.037,98 €</b>        |
| <b>marktübliche Abschläge</b> (Marktentwicklung – 5%) <sup>24</sup> | - 3.500,00 €                |
| <b>vorläufiger marktangepasster Vergleichswert</b>                  | <b>= 65.537,98 €</b>        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                     | - 2.200,00 €                |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>= 63.337,98 €</b>        |
|   | <b>rd. 63.300,00 €</b>      |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 rd. **63.300,00 €** ermittelt.

<sup>22</sup> (gemäß Modernisierungstabelle der ImmoWertV, Anlage 2 – Modernisierungspunkte < 6 Punkte gelten als nicht modernisiert)

<sup>23</sup> Aufgrund des fehlenden Aufzugs, der eingeschränkten Stellmöglichkeiten durch die Dachsträgen und die geringe Dämmigkeit des Daches wird vom Zuschlag aus den örtlichen Fachinformationen abgesehen und stattdessen der Abschlag für „ab 3. OG“ sachverständig vorgenommen.

<sup>24</sup> wie im Ertragswertverfahren

## 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 54.800 €**,  
der Vergleichswert mit **rd. 63.300 €**  
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 0,50 (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**  $0,50 (c) \times 1,00 (d) = 0,50$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[63.300 \text{ €} \times 0,50 + 54.800 \text{ €} \times 1,00] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{58.000 \text{ €}}}$ .

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

### 5.6.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der unbelastete Verkehrswert für den 112/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Fritz-Reuter-Straße 11, 44866 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, eingetragen im

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung  | Flur | Flurstück | Fläche             |
|-------------------|-------|----------|------------|------|-----------|--------------------|
| Westenfeld        | 2443  | 1        | Westenfeld | 5    | 181       | 424 m <sup>2</sup> |

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 mit rd.

**58.000 €**

**in Worten: achtundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

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

**Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 11**



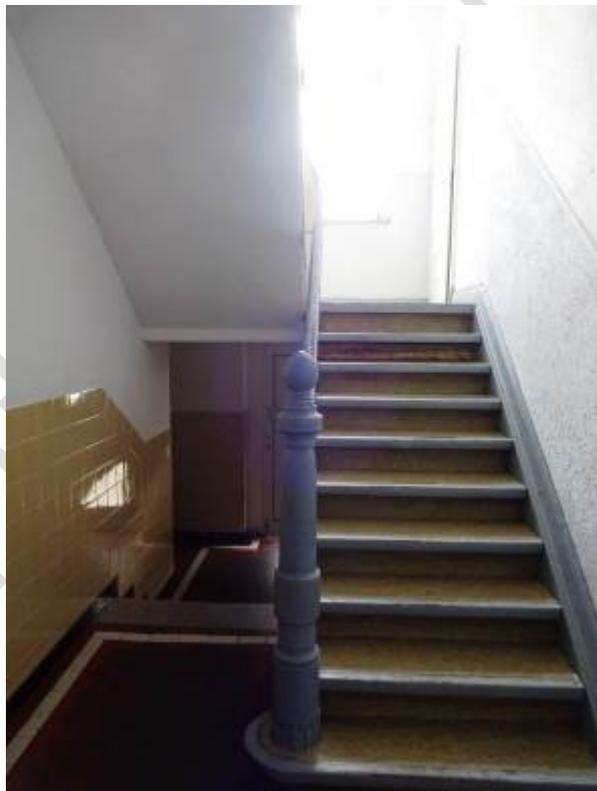
**Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht**



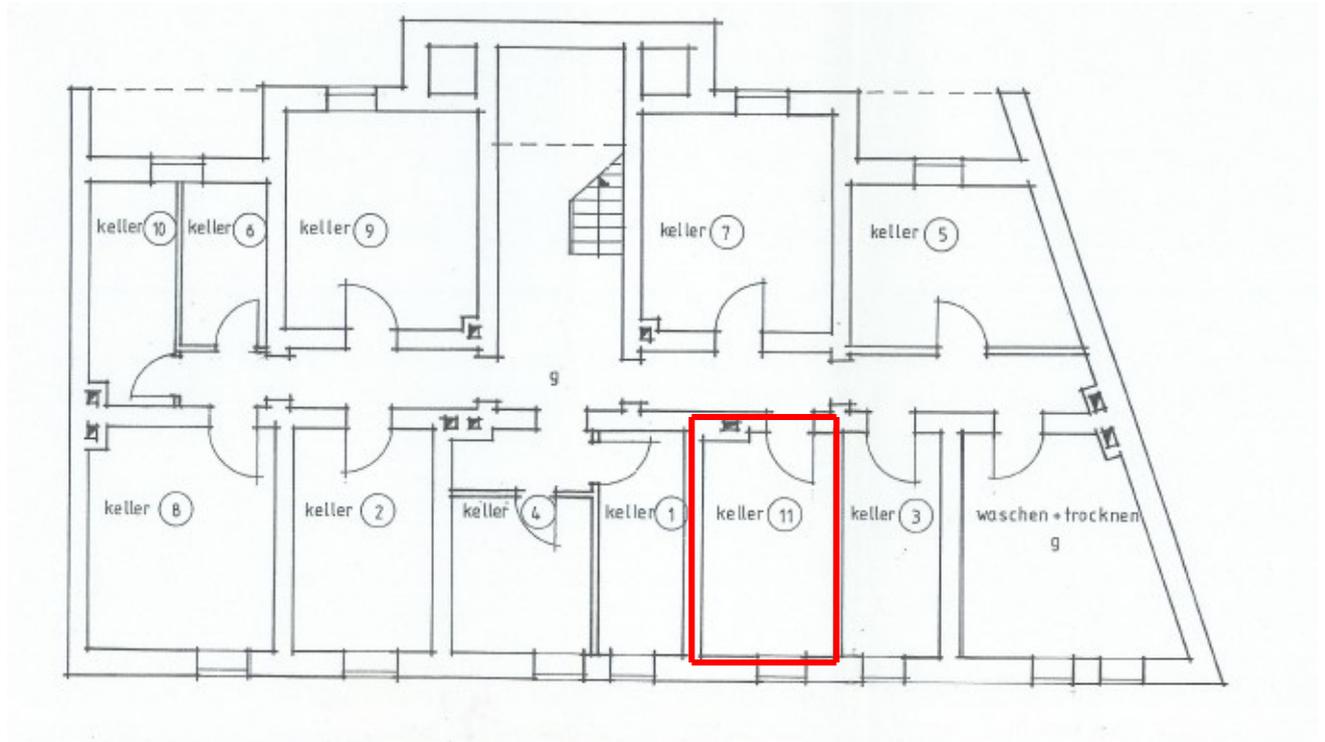
**Foto Nr. 3 – Außenansicht hofseitiger Hauseingang**



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

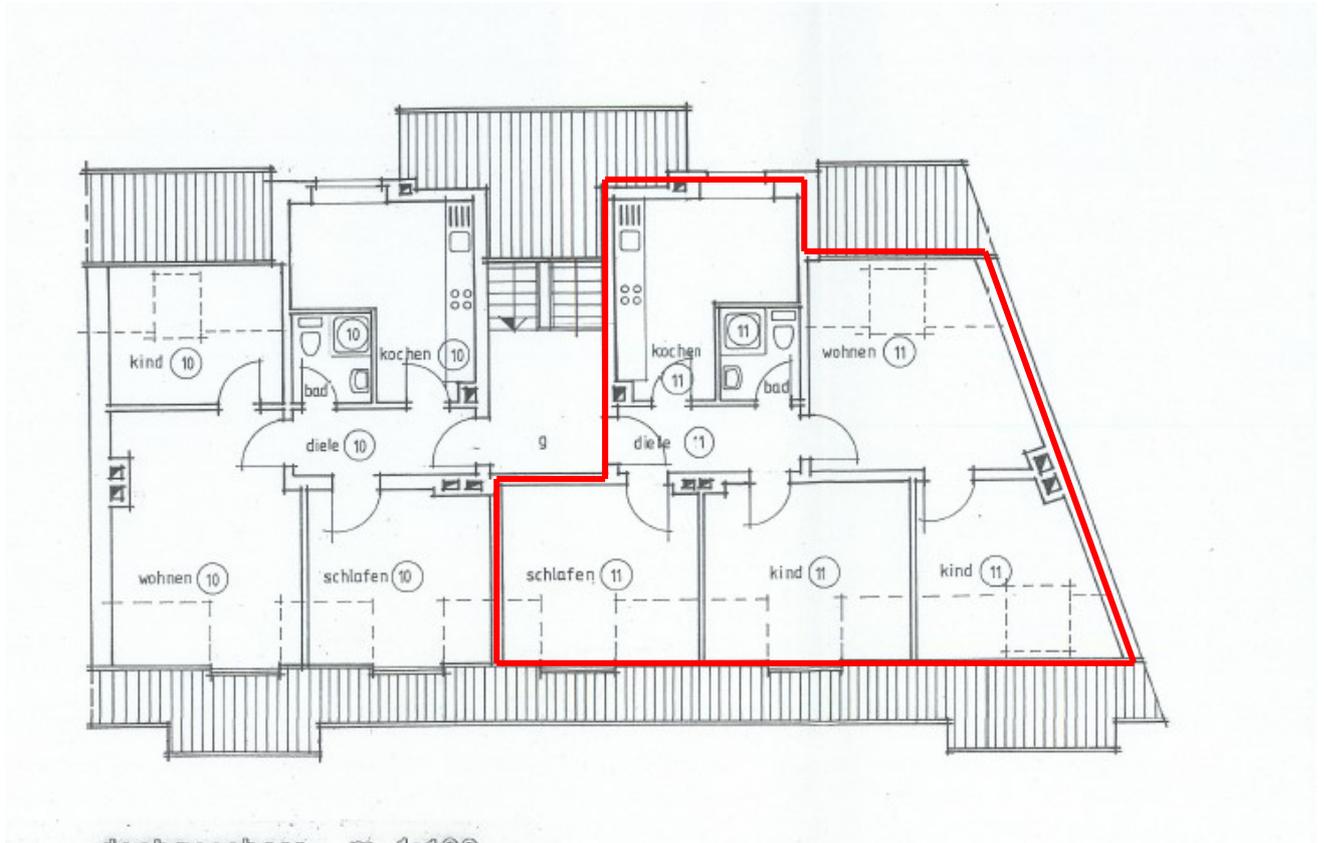


**Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 11**



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 Dachgeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 11**



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.