

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: 30.07.2024  
Az.: 48b K 057/23

## Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

**9.076/100.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück

**Lindener Straße 3, 44879 Bochum**

verbunden mit dem Sondereigentum an der

im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** gekennzeichneten Wohnung im **Dachgeschoss rechts**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linden	6014	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	8	154



Der **unbelastete Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums**  
wurde zum Stichtag 23.07.2024 ermittelt mit rd.

**76.000 €.**

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 .....	9
3.2	Gestalt und Form .....	9
3.3	Erschließung, Baugrund .....	9
3.4	Privatrechtliche Situation .....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
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>13</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Lindener Straße 3 .....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
4.2.5	Nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Zustand des Gebäudes .....	16
4.3	Außenanlagen .....	16
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 .....	17
4.4.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	17
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums .....	17
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	19
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
5.1	Grundsätze der Wertermittlung .....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
5.3	Bodenwertermittlung .....	22
5.3.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks .....	22
5.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	23
5.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	23
5.4	Ertragswertermittlung .....	24
5.4.1	Ertragswertberechnung .....	24
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	25
5.5	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten .....	26

5.5.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	26
5.5.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts .....	26
5.5.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt .....	27
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
5.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	28
5.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	28
5.6.3	Verkehrswert des Wohnungseigentums.....	29

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 9.076/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Lindener Straße 3, 44879 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts	
Wertermittlungstichtag	23.07.2024	
Ortstermin	23.07.2024	
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Linden, Blatt 6014, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben	Gemarkung Linden, Flur 8, Flurstück 154	
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus	
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum	
Baujahr (gemäß Bauakte)	1963/Ausbau DG 1994	
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	8	
anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 8	rd. 56 m <sup>2</sup>	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	rd. 21.600 €	
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 75.500 €	
Ertragswert des Wohnungseigentums	rd. 77.500 €	
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 76.000 €	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 1.357 €/m <sup>2</sup>	

Der unbelastete **Verkehrswert**  
des **Wohnungseigentums Nr. 8**  
**Lindener Straße 3, 44879 Bochum**

wurde zum Stichtag 23.07.2024  
ermittelt mit rd.

**76.000 €**

**in Worten: sechundsiebzigttausend Euro**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum <sup>1</sup> in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen
Objektadresse:	Lindener Straße 3 44879 Bochum
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungsgrundbuch von Linden</li><li>• Blatt 6014</li><li>• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</li><li>• 9.076/100.000 Miteigentumsanteil</li><li>• Gemarkung Linden</li><li>• Flur 8</li><li>• Flurstück 154</li><li>• Gebäude- und Freifläche</li><li>• Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup></li><li>• verbunden mit dem Sondereigentum an der im aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts</li></ul>

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 21.03.2024 (Datum des Schreibens)

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	23.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag <sup>2</sup> :	gleich dem Wertermittlungstichtag

<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.

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

Datum der Ortsbesichtigung:	23.07.2024
Anwesende am Ortstermin:	Der Miteigentümer, 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 07.12.2023</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kopie der Teilungserklärung vom 01.06.2006, UR.-Nr. 339/2006, des Notars Karl-Theodor Kracht, Hattingen-Ruhr</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 04.04.2024</li><li>• Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 04.04.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 04.04.2024</li><li>• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 04.04.2024</li><li>• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 04.04.2024</li><li>• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 04.04.2024</li><li>• Kopie des Energieausweises vom 16.10.2020</li><li>• Kopie des aktuellen Wirtschaftsplans 2024</li><li>• Kopie der Jahresabrechnung 2023</li><li>• Kopie der Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 18.10.2023 und 21.03.2024</li><li>• Sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2024, 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 23.07.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Der Mieter 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 des Zwecks dieser Bewertung.

### **3 Grund- und Bodenbeschreibung**

#### **3.1 Lage**

##### **3.1.1 Großräumige Lage**

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 373.549 Einwohner<sup>3</sup>
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Südwest (55.085 Einwohner)
- Stadtteil Linden (14.081 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 Deutsch-

---

<sup>3</sup> Stand: 31.05.2024 aus der Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum

lands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sechs Hochschulen mit insgesamt über 50.000 Studierenden.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,6 % 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 Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen:

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

Dortmund .....ca. 30 km entfernt

Essen.....ca. 16 km entfernt

Gelsenkirchen.....ca. 15 km entfernt

Herne.....ca. 15 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 39 km entfernt

Düsseldorf.....ca. 42 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid in ca. 7 km Entfernung

A 448 – Anschlussstelle Bochum-Süd in ca. 4,7 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 7 km entfernt

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 04/2023

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

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

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

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 7 km südwestlich vom Bochumer Stadtzentrum im Stadtteil Linden nahe der Hattinger Straße und westlich des Munscheider Damms und der Wuppertaler Straße. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im Stadtteil Linden vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind an der Hattinger Straße in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage ist als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen.<sup>8</sup>

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

- zwei- bis dreigeschossige Bebauung
- überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser

Beeinträchtigungen:

in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein erhöhter Lärmpegel für Straßenverkehr (24 h) von  $> 65 < 69$   $L_{den}/dB(A)$  ausgewiesen<sup>9</sup>

Topografie:

zur Gartenseite abfallend

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 30 m
- mittlere Tiefe: ca. 24 m
- Flurstück 154
- Größe: 700 m<sup>2</sup>
- Grundstückszuschnitt: nahezu rechteckig

### 3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Wohnstraße mit Tempo 30

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beidseitig vorhanden befestigt mit Betonverbundsteinpflaster
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

<sup>8</sup> vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gasanschluss
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- einseitige Grenzbebauung
- eingefriedet durch Mauern, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.03.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Linden, Blatt 6014 keine Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen der Stadt Bochum unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

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

**Bergbauliche Verhältnisse:** Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 04.04.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Dahlhausen“.

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

*„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 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.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum sind zu Lasten des angefragten Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

**Denkmalschutz:** Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütztes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) 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

Zum Bewertungsgrundstück sind in der städtischen Bauakte folgende Sachverhalte dokumentiert:

28.08.1962 – Baugenehmigung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohnungen und einem Garagengebäude

21.05.1963 – Nachtrag zum Bauschein

12.03.1964 – Gebrauchsabnahmeschein zur Fertigstellung des Mehrfamilienwohnhauses

12.04.1965 – Baugenehmigung für den Anbau einer Doppelgarage an das Wohnhaus

11.12.1992 – Fachunternehmererklärung zur Aufstellung einer Zentralheizung

26.03.1994 – Baugenehmigung zum Ausbau von 2 Wohnungen im Dachgeschoss und Nutzungsänderung eines Lagerraums im Kellergeschoss in ein Apartment mit einem Stellplatz

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 19.10.1994 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 01.06.2006, UR.-Nr. 339/2006 des Notars Karl-Theodor Kracht, Hattingen, 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)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei<sup>10</sup>.

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

### **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 8 Wohneinheiten bebaut. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 8 befindet sich im Dachgeschoss rechts und wird eigen genutzt.

## **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 Lindener Straße 3

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mehrfamilienwohnhaus</li><li>• Zweispänner</li><li>• dreigeschossig</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss</li><li>• voll unterkellert</li><li>• Satteldach</li></ul>
Baujahr:	1964 (gemäß Bauakte) 1994 – nachträglicher Ausbau von 2 Wohnungen im Dachgeschoss
Erneuerungen:	vereinzelt im Rahmen der Instandhaltung
Energieeffizienz <sup>11</sup> :	Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 16.10.2020 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 15.10.2023 vor. Der Energieverbrauchskennwert ist mit 195,5 kWh (m <sup>2</sup> a) angegeben.
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Putzfassade mit Anstrich</li><li>• Sockel mit Klinkerblendung</li></ul>

### 4.2.2 Nutzungseinheiten

(gemäß Aufteilungsplan)

#### Untergeschoss:

Wohnungen (im Plan mit Nr. 1 und 2 bezeichnet), Kellerräume (im Plan bezeichnet mit 2 – 6), Garage (im Plan bezeichnet mit Nr. 3)

#### Erdgeschoss:

2 Wohnungen (im Plan mit Nr. 3 und 4 bezeichnet)

<sup>11</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.

1. Obergeschoss:

2 Wohnungen (im Plan mit Nr. 5 und 6 bezeichnet)

Dachgeschoss:

2 Wohnungen (im Plan mit Nr. 7 und 8 bezeichnet)

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

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesbeton
Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppen: Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen aus Kunststein; Metallgeländer mit Mipolamhandlauf
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangsbereich: kunststoffbeschichtete Metalltür mit Lichtausschnitt und Klingelanlage; Briefkastenanlage</li> <li>• Treppenhaus: Wandfliesen (halbhoch) ansonsten Strukturputz; Bodenfliesen aus Keramik, Rahmenfenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung</li> </ul>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betondachsteine</li> <li>• Dachdämmung (entsprechend dem Jahr des Ausbaus)</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 Lichtauslässen, Steckdosen, SAT-Anlage</li> <li>• Klingel- und Türöffner</li> </ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasetagenheizung (Baujahr: 2008 – das zu bewertende Wohnungseigentum betreffend)<sup>12</sup></li> <li>• Wandheizkörper mit Thermostatventilen</li> </ul>
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über Gastherme

#### 4.2.5 Nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Eingangsüberdachung
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	Im Rahmen der der Ortsbesichtigung waren bis auf die gebrauchsmäßigen und altersentsprechenden Abnutzungen keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände erkennbar. Übliche Instandhaltungen sind im Ansatz der laufenden Instandhaltungskosten enthalten.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude weist einen insgesamt einen normal gepflegten baujahrestypischen Unterhaltungszustand auf. Es besteht baujahrsbedingter Modernisierungsbedarf.

#### 4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen befestigt mit Kopfsteinpflaster und Betonverbundsteinpflaster
- eingegrünte Vorgarten- und Gartenfläche
- Einfriedung (Grenzbebauung, Mauern, Hecken)

<sup>12</sup> Nach Auskunft des Miteigentümers soll die Gastherme erneuerungsbedürftig und nicht mehr reparabel sein. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag ein Kostenvoranschlag für den Austausch noch nicht vor. Die Prüfung der Funktionsfähigkeit der Heizung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Die Aufwendungen für einen Heizungsaustausch sind gesondert zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Wohnungseigentum Nr. 8 liegt im Dachgeschoss rechts.

Wohnfläche:

rd. 56 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde aus den Angaben der Teilungserklärung überprüft und als gerundeter Wert für die Wertermittlung übernommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Angaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

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

Nutzungseinheit	Ausrichtung	Wfl. (m <sup>2</sup> )
Flur	innenliegend	6,00
Wohnraum	Gartenseite	20,10
Schlafraum	Gartenseite	14,25
Abstellraum	Straßenseite	3,75
Bad/WC	Straßenseite	3,60
Küche	Straßenseite	8,00
		55,70 (rd. 56 m <sup>2</sup> )

Dem Wohnungseigentum ist kein Kellerraum zugeordnet.

### 4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:

verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, PVC)

Wandbekleidungen:

- Putz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich
- Bad/WC: umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest
- Küche: Fliesenbelag an Objektwand

Deckenbekleidungen:

Putz und/oder Tapete mit Anstrich

Fenster:

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

Türen:

- glatte Türblätter aus Holzwerkstoff (Buchenfurnier)
- Holzzargen

sanitäre Installation:

Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz

	<u>Bad/WC:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• graue Sanitärobjekte (Einbaudusche mit Duschtrennwänden, Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten) in durchschnittlichem Standard</li> <li>• Fensterbelüftung</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	funktional
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Unterhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Küche und Abstellraum: verbrauchter Schutzanstrich an den Holzrahmen der Dachflächenfenster</li> <li>• Abstellraum: Aufwölbungen und Feuchtigkeitseinwirkungen an der Gipskartonverkleidung der Dachuntersicht</li> <li>• nach Angaben des Miteigentümers muss der Frischwassertank erneuert werden (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung können die Aufwendungen es Austausches nicht beziffert werden)</li> </ul>
Zustand des Sondereigentums:	Die Wohnung verfügt über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard entsprechend dem Alter des Ausbaus. Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf.

#### 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:	Gemäß Jahresabrechnung 2023 betrug der Anteil an der gemeinschaftlichen Rücklage zum Stand 31.12.2022 rd. 1.707,00 €.

Hausgeld<sup>13</sup>:

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Hausgeld für das Bewertungsobjekt 223,00 €.

#### 4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen baujahresentsprechenden Eindruck. Wesentliche Modernisierungen und energetische Erneuerungsmaßnahmen wurden am Gebäudebestand nicht durchgeführt. Das Bewertungsobjekt weist für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke normale Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit des Objekts wird als noch gegeben eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2023 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang bei den Fallzahlen um 12 % und beim Geldumsatz um rd. 18 % registriert.

---

<sup>13</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.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Maßgeblich für die Wertermittlung ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag, der in der Regel dem Wertermittlungstichtag entspricht, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist<sup>14</sup>.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 9.076/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Lindener Straße 3, 44879 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts, zum Wertermittlungstichtag 23.07.2024 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	6014	1	Linden	8	154	700 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“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

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

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

<sup>14</sup> § 2 (1) ImmoWertV

## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor<sup>15</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). 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).

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. Für Wohnungseigentume liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachteraus-

---

<sup>15</sup> § 7 ImmoWertV 21

schusses 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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln<sup>16</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	580
Bodenrichtwert	340 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m

#### 5.3.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	23.07.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	3
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>

<sup>16</sup> §§ 24 bis 26 ImmoWertV

### 5.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.07.2024 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>340,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.07.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	einfach - mittel	einfach - mittel	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W	W	× 1,00	
Vollgeschosse	II	III	× 1,00	
Grundstückstiefe	bis 35 m	ca. 24 m	× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		
<b>angepasster abgabefreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	700 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b><u>238.000,00 €</u></b>

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.07.2024 insgesamt rd. **238.000,00 €**.

### 5.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 9.076/100.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	238.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 9.076/100.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 21.600,88 €
	<b><u>rd. 21.600,00 €</u></b>

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.07.2024 rd. **21.600,00 €**.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung im DG rechts	rd. 56	5,80	324,80	3.897,60

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.897,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.229,35 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.668,25 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>1,00 % von 21.600,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 216,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.452,25 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,795
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 55.899,04 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 21.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 77.499,04 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 77.499,04 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 77.499,04 €</b>
	<b>rd. 77.500,00 €</b>

## 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 zugrunde gelegt.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	Whg. 13,80 x 56 m <sup>2</sup> = 772,80
Mietausfallwagnis	2 % v. 3.897,60 €	----	= 77,95
Summe			1.270,75 (rd. 32,60 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 für unvermietetes Wohnungseigentum (gesamt) mit einem Mittelwert von 0,6 % (Standardabweichung: 1,6) angegeben. Differenziert nach Lage wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei 0,6 % (einfache Lage – unvermietet – Standardabweichung: 2,1) und 0,8 % (mittlere Lage – unvermietet – Standardabweichung: 1,3). Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1 % als angemessen angesetzt.

### Restnutzungsdauer

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

mittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des geringen Modernisierungsgrads mit 25 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.

## **5.5 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten**

### **5.5.1 Definition des Immobilienrichtwerts**

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.760 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
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	23.07.2024
Baujahr	1963
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 56 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	einfach
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	8
Geschosslage	DG
Balkon	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet

### 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: 1.760 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	23.07.2024	× 1,00
Baujahr	1965	1964	× 0,99
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	61 - 80	56	× 0,95
Gebäudestandard	mittel	einfach-mittel	× 0,96
Modernisierungstyp <sup>17</sup>	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht /gering modernisiert)	× 1,00
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	8	× 0,95
Geschosslage	1. OG	DG	× 0,96 <sup>18</sup>
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,93
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
<b>angepasster Immobilienvergleichswert (€/m<sup>2</sup>)</b>			<b>= 1.347,78 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
relativer Vergleichswert	= 1.347,78 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 56 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 75.475,68 €</b>
<b>vorläufiger marktangepasster Vergleichswert</b>	± 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± <b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 75.475,68 €</b> <b>rd. 75.500,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 rd. **75.500,00 €** ermittelt.

<sup>17</sup> (gemäß Modernisierungstabelle der ImmoWertV, Anlage 2 – Modernisierungspunkte < 6 Punkte gelten als nicht modernisiert)  
<sup>18</sup> Aufgrund des fehlenden Aufzugs, der eingeschränkten Stellmöglichkeiten durch die Dachschrägen und die geringe Dämmeigenschaft des Daches wird vom Zuschlag aus den örtlichen Fachinformationen abgesehen und stattdessen der Abschlag für „ab 3. OG“ sachverständig vorgenommen.

## 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 77.500 €**,  
der Vergleichswert mit **rd. 75.500 €**  
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>19</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.

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt. Derartige Objekte werden auch zur Vermietung genutzt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert im vorliegenden Fall das Gewicht 0,50 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[77.500 \text{ €} \times 0,50 + 75.500 \text{ €} \times 1,00] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{76.000 \text{ €}}}$ .

<sup>19</sup> vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21

### 5.6.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der unbelastete Verkehrswert für den 9.076/100.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Lindener Straße 3, 44879 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	6014	1	Linden	8	154	700 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 mit rd.

**76.000 €**

**in Worten: sechundsiebzigttausend 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. 8**



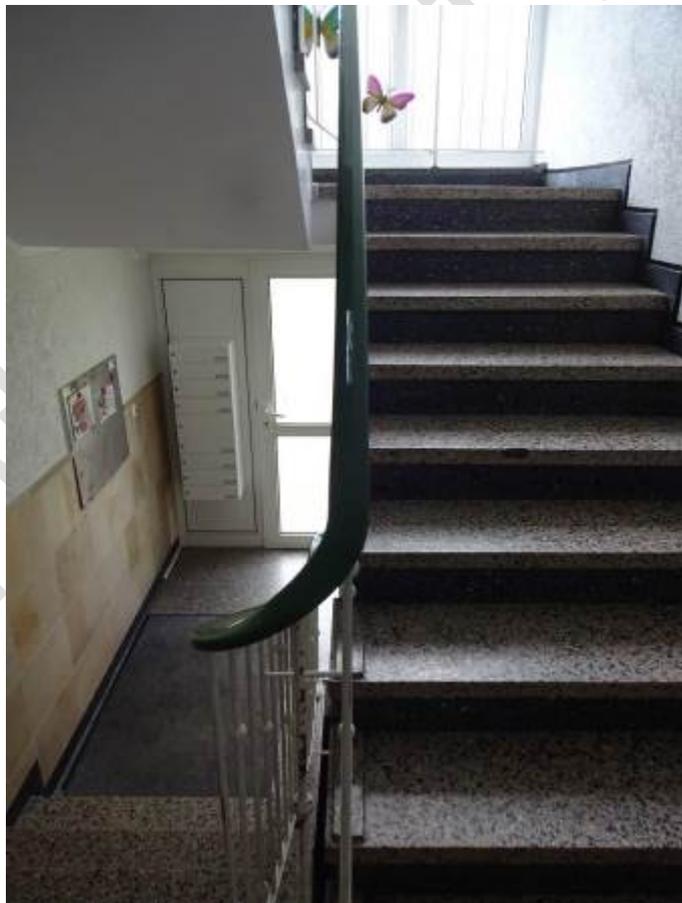
**Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht**



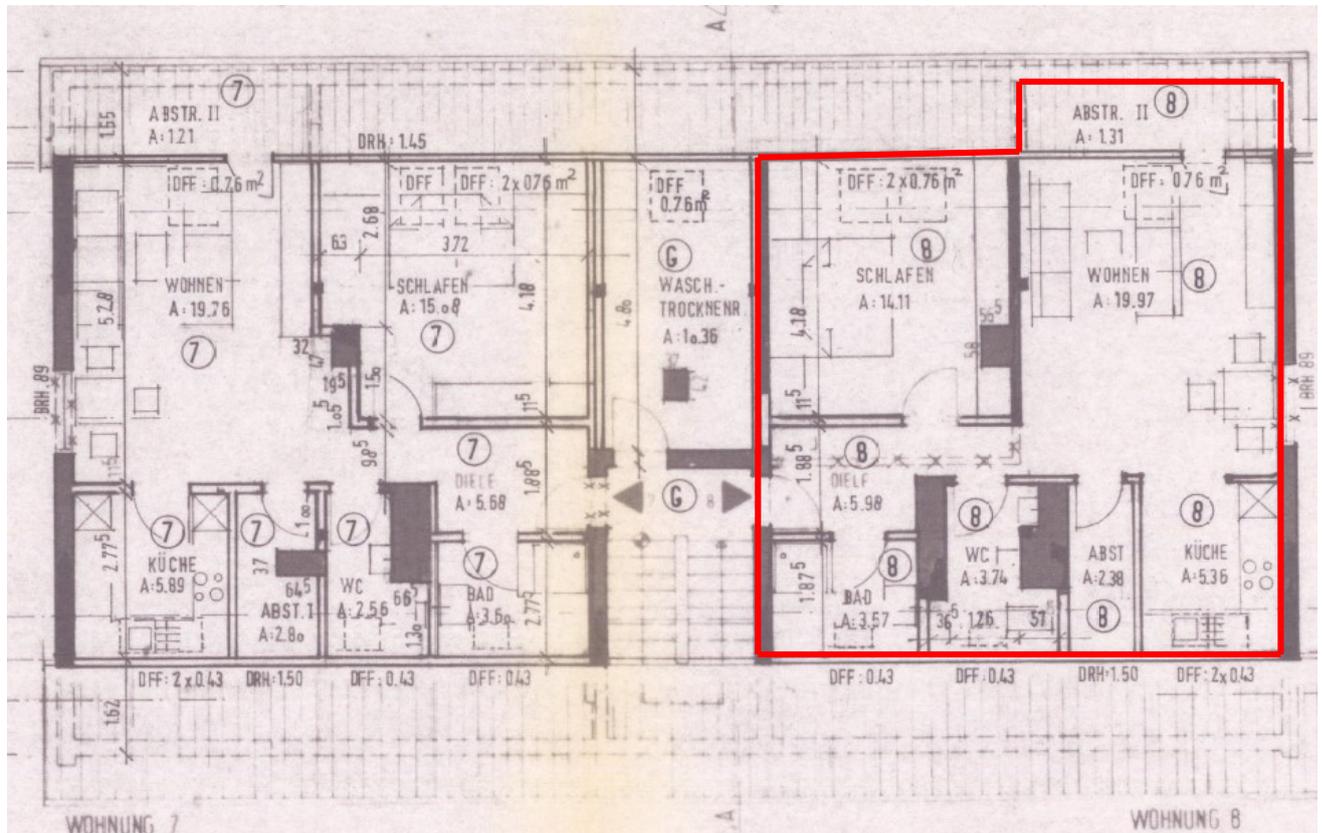
**Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingang**



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



**Grundriss Dachgeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 8**



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 beigefügten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.