

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: 05.06.2024  
Az.: 48b K 081/23

## Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

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

**55.556/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück  
Schürener Straße 13, 15, 17, 44805 Bochum  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen  
des Hauses Schürener Straße 15  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gerthe	2380	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gerthe	8	1145



Der **unbelastete Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums**  
wurde zum Stichtag 15.05.2024 ermittelt mit rd.

**90.000 €.**

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 .....	12
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>13</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Schürener Straße 15 .....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten im Haus Schürener Straße 15 .....	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
4.2.5	Nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Zustand des Gebäudes .....	17
4.3	Außenanlagen .....	17
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 .....	18
4.4.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	18
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand 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 .....	25
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 .....	28
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 55.556/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Schürener Straße 13, <u>15</u> , 17, 44805 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen des Hauses Schürener Straße 15, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8	
Wertermittlungstichtag	15.05.2024	
Ortstermin	15.05.2024	
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Gerthe, Blatt 2380, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben	Gemarkung Gerthe, Flur 8, Flurstück 1145	
Grundstücksgröße	2.615 m <sup>2</sup>	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus	
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum	
Baujahr (gemäß Bauakte)	1964	
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	18	
anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 8	rd. 64 m <sup>2</sup>	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	rd. 32.900 €	
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 90.100 €	
Ertragswert des Wohnungseigentums	rd. 90.600 €	
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 90.000 €	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 1.406 €/m <sup>2</sup>	

Der unbelastete **Verkehrswert**  
des **Wohnungseigentums Nr. 8**  
**Schürener Straße 15, 44805 Bochum**

wurde zum Stichtag 15.05.2024  
ermittelt mit rd.

**90.000 €**

**in Worten: neunzigtausend Euro**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum <sup>1</sup> an dem mit einem Häuserblock bebauten Grundstück bestehend aus 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit je 6 Wohneinheiten und 18 Stellplätzen.
Objektadresse:	Schürener Straße 15 44805 Bochum
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungsgrundbuch von Gerthe</li><li>• Blatt 2380</li><li>• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</li><li>• 55.556/1.000.000 Miteigentumsanteil</li><li>• Gemarkung Gerthe</li><li>• Flur 8</li><li>• Flurstück 1145</li><li>• Gebäude- und Freifläche</li><li>• Grundstücksgröße: 2.615 m<sup>2</sup></li><li>• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen im Haus Schürener Straße 15 im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8</li></ul>

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 05.01.2024 (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
Wertermittlungstichtag:	15.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag <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 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Datum der Ortsbesichtigung:	15.05.2024
Anwesende am Ortstermin:	Die Mieterin nebst Sohn, die Miteigentümerin und die Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die Räumlichkeiten der Wohnung im Erdgeschoss, die Abstellräume im 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 09.09.1999, UR.-Nr. 342/1999, des Notars Bernd Klostermann, Bochum</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 23.01.2024</li><li>• Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 23.01.2024</li><li>• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 24.01.2024</li><li>• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 24.01.2024</li><li>• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 01.02.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 06.02.2024</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 15.05.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war eine Verfahrensbeteiligte 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 und auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes 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, 373.280 Einwohner<sup>3</sup>
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Gerthe (35.458 Einwohner)
- Stadtteil Gerthe (9.069 Einwohner)

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

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,7 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,5 %).

<sup>3</sup> Stand: 03/2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

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. 18 km entfernt

Essen.....ca. 24 km entfernt

Gelsenkirchen.....ca. 19 km entfernt

Herne.....ca. 10 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 28 km entfernt

Düsseldorf.....ca. 50 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 43 – Anschlussstelle Bochum-Gerthe in ca. 3,6 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 10 km entfernt

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 10 km östlich vom Bochumer Stadtzentrum im Stadtteil Gerthe südlich des Castroper Hellwegs und der Lothringer Straße in einem innerstädtischen Wohngebiet. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind aufgrund der Stadtteilzentrumnähe im näheren Umfeld erreichbar. Haltestellen des öffentli-

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 04/2024

<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



chen Nahverkehrs (Bus) sind im Bereich der nahegelegenen Fischerstraße fußläufig erreichbar.

Das Bewertungsobjekt ist durch folgende Lagemerkmale gekennzeichnet:

- Wohnsiedlung mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in aufgelockerter Bebauung
- Einordnung als einfache Wohnlage<sup>8</sup>

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

- Überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser
- städtischer Kindergarten
- Spielplatz

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 61 m
- mittlere Tiefe: ca. 43 m
- Flurstück 1145
- Größe: 2.615 m<sup>2</sup>
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig

### 3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

fertige Ortsstraße

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gasanschluss
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine

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

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 21.12.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gerthe, Blatt 2380 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

lfd. Nr. 1-3 lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit bestehend in einem Bergschädenverzicht für den jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Bochum, Band 1 und 2, Blatt 282/295, Bochum, Band 18, Blatt 56, Bochum, Band 18, Blatt 75 eingetragenen Bergwerkseigentums unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. März 1966 und 05. Dezember 1966 zu gleichem Rang untereinander eingetragen am 02. Januar 1967

lfd. Nr. 5 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht – Strom, Gas, Wasser) nach Maßgabe der vereinfachten Umlegungsregelung vom 09.08.2006. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Die Lage des Rechts ergibt sich aus dem Lageplan auf Blatt 7a). Aufgrund des Ersuchens des Umlegungsausschusses vom 18.04.2007 eingetragen am 07.05.2007.

lfd. Nr. 6 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 21.12.2023

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. *„Jedoch sind in der Luftbildauswertung der Stadt Bochum im Bereich des Grundstücks Baufelder/Auffüllungen verzeichnet. Kenntnisse über die auf dem Grundstück lagernden Böden liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen können somit nicht ausgeschlossen werden“.*

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 01.02.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Lothringen“.

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.

Mietvertragliche Vereinbarungen: Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Gemäß Angaben der Mieterin beträgt das Mietverhältnis seit 2 Jahren. Die monatliche Nettokaltmiete soll gem. Angaben der Mieterin 360,00 € betragen.

### 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

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Die Baugenehmigung für die Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit 18 Wohnungen wurde am 04.04.1963 erteilt. Die Fertigstellung wurde mit Gebrauchsabnahmeschein vom 18.06.1964 bescheinigt. Für die Errichtung von 18 Pkw-Stellplätzen lag eine Baugenehmigung vom 23.11.2001 vor. Die Fertigstellung der baulichen Anlage wurde mit Anzeige vom 21.03.2002 zum 28.03.2002 bescheinigt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 31.08.1999 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 09.09.1999, UR.-Nr. 342/1999 des Notars Bernd Klostermann, Bochum, wurde an dem mit einem Häuserblock mit 3 Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei<sup>9</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 zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhan-denen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersu-chungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkende-cken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht unter-sucht.

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 vor-herrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen kön-nen 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 Bau-jahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstat-tungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

---

<sup>9</sup> Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

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

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

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

## 4.2 Mehrfamilienwohnhaus Schürener Straße 15

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil einer Mehrfamilienwohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Für die Gebäude Schürener Straße 13 und 17 wird der gleiche Ausbau- und Ausstattungszustand unterstellt wie für das besichtigte Gebäude. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Gewerke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen
- Zweispänner
- dreigeschossig
- nicht ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Satteldach

Baujahr:

1964 (gemäß Bauakte)

Erneuerungen:

Gemäß Angaben der Miteigentümerin wurden folgende Erneuerungsmaßnahmen ausgeführt:  
2024 – Erneuerung der Haustür- und Gegensprechanlage, sowie der Wohnungseingangstüren  
ca. 2016 – Erneuerung der Dachdeckung einschl. Dämmung  
Neunziger Jahre – Erneuerung Gasbrennwerttherme  
1982 – Erneuerung der Fenster

Energieeffizienz<sup>10</sup>:

Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 20.05.2019 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 19.05.2029 vor. Der Energieverbrauchskennwert ist mit 102,5 kWh (m<sup>2</sup>a) angegeben.

Folgende Maßnahmen wurden am Objekt festgestellt:

- Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung der obersten Geschossdecke (Sparrendämmung)
- Erneuerung der Gastherme (das zu bewertende Wohnungseigentum betreffend)

Außenansicht:

Kratzputzfassade

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten im Haus Schürener Straße 15

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume (im Aufteilungsplan mit Nr. 8 - 12 bezeichnet), Gemeinschaftskeller, Kellerflur

Erd- bis 2. Obergeschoss:

je Geschoss: 2 Wohnungen (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7 – 8, 9 – 10, 11 - 12)

Dachgeschoss:

Trockenboden links, Dachboden rechts mit abgeteilten Abstellräumen

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

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

Kiesbeton

Keller:

- Boden: Verbundestrich
- Wände: Sichtmauerwerk mit Anstrich
- Decke: Sichtbeton mit Dämmung aus Styroporplatten
- Metallgitterfenster
- Lattentür aus Holz mit Anstrich

<sup>10</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.

Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stahlbeton</li> <li>• Kellerdecke: gedämmt mit Styroporplatten</li> </ul>
Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbetonkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen aus Kunststein, Metallgeländer
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangsbereich: kunststoffbeschichtete Metalltür mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil mit Klingel- und Briefkastenanlage</li> <li>• Treppenhaus: Putz mit Anstrich und Ölsockel (halbhoch), Boden mit Kunststeinbelag, Glasbausteine</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>• Sparrendämmung, Unterspannbahn</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, Gegensprechanlage</li> </ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasbrennwerttherme mit Brauchwasserkessel (das Bewertungsobjekt betreffend), in den neunziger Jahren erneuert (gem. Auskunft der Miteigentümerin)</li> <li>• Flächenheizkörper mit Thermostatventilen und Raumthermostat, Handtuchheizkörper im Bad</li> <li>• Kaminofen im Wohnraum</li> </ul>
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• herkömmliche Fensterlüftung</li> <li>• mechanische Lüftung in innenliegenden Bädern</li> </ul>



Warmwasserversorgung: über Heizung

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

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Balkone, Eingangsvordach, Kelleraußentreppe

Besonnung und Belichtung: normale Fensterbelichtung

Baumängel und Bauschäden/  
Unterhaltungsbesonderheiten: Im Rahmen der der Ortsbesichtigung waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten am Gebäude erkennbar:

- Putz- und Farbabplatzungen im Sockelbereich an der Vorderfassade
- verrostete Metallgitterfenster im Kellergeschoss
- erneuerungsbedürftiger Anstrich der Kelleraußentür
- es besteht Sanierungsbedarf an den Balkonuntersichten

Anmerkung: Es wird unterstellt, dass die Beseitigung vorhandener Unterhaltungsbesonderheiten durch die gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage abdeckt sind.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude macht insgesamt einen einfachen jedoch gepflegten Eindruck. Es wurden Erneuerungsmaßnahmen am Gebäudebestand (Erneuerung der Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren, Dacheindeckung mit Dämmung (in den letzten zehn Jahren)) im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

#### 4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Stellplatzflächen befestigt mit Betonverbundsteinpflaster
- Rasenfläche
- Einfriedung (Hecken, Zäune)

## 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 Erdgeschoss rechts.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde durch örtliches Aufmaß in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 64 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Angaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

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

Nutzung	Ausrichtung	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Diele	innenliegend	ca. 3,19
Essdiele	Straßenseite	ca. 9,83
Schlafräum	Gartenseite	ca. 14,06
Wohnzimmer	Gartenseite	ca. 16,60
Bad/WC	innenliegend	ca. 3,56
Küche	Straßenseite	ca. 5,85
Kinderzimmer	Straßenseite	ca. 10,07
Balkon	Gartenseite	ca. 0,92
gesamt		64,08 (rd. 64 m <sup>2</sup> )

### 4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:

- Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Laminat, PVC)
- Balkon: Zementestrich ohne Bodenbelag

Wandbekleidungen:

- Tapete mit Anstrich
- Bad/WC umlaufend in unterschiedlichen Höhen, tlw. raumhoch gefliest
- Küche: tlw. Fliesenbelag und Fliesenspiegel an Objektwand ansonsten Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidungen:

Putz und/oder Tapete mit Anstrich

Fenster/-türen:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen:

- glatte Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
- eine Tür mit Lichtausschnitt, Sprossenverglasung
- Holzzargen
- einfache Drücker und Beschläge

sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz
	<u>Bad/WC (innenliegend):</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• weiße Sanitärobjekte (Einbauwanne, Waschbecken, WC-Topf wandhängend mit wandintegriertem Spülkasten) in durchschnittlicher Ausstattung</li><li>• mechanische Lüftung</li><li>• Handtuchheizkörper</li></ul>
Grundrissgestaltung:	funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen vom Flur aus
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Sonstiges:	Kaminofen im Wohnraum
Zustand des Sondereigentums:	Die Wohnung verfügt über einen älteren Ausstattungsstandard in einfacher bis mittlerer Qualität mit länger zurückliegend renoviertem Bad/WC und Austausch der Gastherme.

#### 4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Für die Nutzung der Kfz-Stellplätze vor dem Haus wurde folgender Beschluss im Rahmen der Eigentümersammlung getroffen:

*„Auf eine Änderung der Teilungserklärung im Hinblick auf die Bildung dinglicher Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen und deren grundbuchliche Eintragung wird verzichtet. Den beteiligten Eigentümern ist bekannt, dass die alleinige Nutzung der Stellplätze unter Ausschluss der übrigen Eigentümer lediglich unter den Eigentümern Geltung hat, die diesem Beschluss zustimmen. Damit sich künftige Eigentümer möglichst nicht darauf berufen können, die Stellplätze beliebig zu nutzen, verpflichten sich sämtliche diesem Beschluss zustimmenden Eigentümer, die Verpflichtung, lediglich den der jeweiligen Wohnung zugeordneten Stellplatz zu nutzen und die Nutzung der übrigen Stellplätze zu unterlassen, ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, auch ihre Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.“*

*Abstimmungsergebnis: EINSTIMMIG“*

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 schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters betrug die gemeinschaftliche Rücklage zum 31.12.2022 rd. 84.200,00 €.
Hausgeld <sup>11</sup> :	Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt monatlich 194,00 €.

#### 4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die aus einem Häuserblock mit 3 Mehrfamilienwohnhäusern bestehende Wohnanlage macht insgesamt einen altersentsprechenden Eindruck. Es wurden geringe Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Im Hinblick auf die Beschaffenheitsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums und die Lage im Gebäude weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke einfache Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit für das Bewertungsobjekt wird als noch gegeben eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2023 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von rd. 12 % bei den Fallzahlen und von rd. 18 % im Geldumsatz registriert. In der betreffenden Baujahresklasse und der Wohnungsgrößenkategorie des Bewertungsobjekts wurde im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg der Kauffälle und ein Rückgang des Preisniveaus verzeichnet<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG handelt es sich um die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der die notwendige Instandsetzung / Instandhaltung, ggf. auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

<sup>12</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 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>13</sup>.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 55.556/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Schürener Straße 13, 15, 17, 44805 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen im Haus Schürener Straße 15 im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8, zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gerthe	2380	1	Gerthe	8	1145	2.615 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 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 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).

<sup>13</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>14</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.

---

<sup>14</sup> § 7 ImmoWertV

Für Wohnungseigentume liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 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>15</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	225
Bodenrichtwert	260 €/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	III
Tiefe	35 m

#### 5.3.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	15.05.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	3
Grundstücksfläche	2.615 m <sup>2</sup>

<sup>15</sup> §§ 24 bis 26 ImmoWertV

### 5.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 15.05.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>	
<b>b-freier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 260,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.05.2024	× 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	III	III	× 1,00	
Grundstücksgröße	➤ 2.000 m <sup>2</sup>	2.615 m <sup>2</sup>	× 0,91	
Grundstückstiefe	bis 35 m	bis 35 m <sup>2</sup>	× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 236,60 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>	
<b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 236,60 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche bis 35 m Tiefe	× 2.363 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>= 559.085,80 €</b> <b><u>rd. 559.100,00 €</u></b>
<b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 260,00 €/m<sup>2</sup></b>
Wertfaktor für Garagen- und Stellplatzflächen	× 0,50
Fläche > 35 m	× 252 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>= 32.760,00 €</b> <b><u>rd. 32.800,00 €</u></b>

<b>V. Zusammenstellung der Bodenwerte</b>	
Bodenwert (Fläche bis 35 m Tiefe)	+ 559.100,00 €
Bodenwert (Fläche > 35 m Tiefe)	+ 32.800,00 €
<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= 591.900,00 €</b>

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.05.2024 insgesamt rd. **591.900 €**.



### 5.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 55.556/1.000.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	591.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 55.556/1.000.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 32.883,60 €
	<b>rd. 32.900,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.05.2024 rd. **32.900,00 €**.

### 5.4 Ertragswertermittlung

#### 5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus Schürener Straße 15	Wohnung Nr. 8, EG rechts	64,00	5,63	360,00	4.320,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus Schürener Straße 15	Wohnung Nr. 8, EG rechts	64,00	6,50	416,00	4.992,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV)<sup>16</sup>.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.992,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>1.403,04 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.588,96 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>2,50 %</b> von <b>32.900,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>822,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.766,46 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>2,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>28</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>19,965</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 55.232,37 €</b>

<sup>16</sup> Die tatsächliche Miete liegt unterhalb der marktüblichen Miete. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten der tatsächlichen an die marktübliche Miete wird die Mietdifferenz nicht wertmindernd in Abzug gebracht.

<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>32.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>88.132,37 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>88.132,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>2.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>90.132,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>90.100,00 €</b>

## 5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. 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	---	13,50	Whg. 13,80 x 64 m <sup>2</sup> = 883,20
Mietausfallwagnis	2 % v. 4.992,00 €	---	= 99,84
<b>Summe</b>			<b>1.403,04</b> (rd. 28,10 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 für vermietetes Wohnungseigentum in einfacher Lage mit einem Mittelwert von 2,1 % (Standardabweichung: 2,2) angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt der objektspezifisch angepasste Liegenschafts-

zinssatz von 2,5 % als angemessen angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Modernisierungsgrades (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) mit 28 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	anteiliger Wert auf Basis des Mit-eigentumsanteils
pauschaler Zuschlag für Stellplatz-Nutzung	2.000,00 €

## 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:

Immobilienrichtwertnummer	10225
Immobilienrichtwert	1.600 €/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	15.05.2024
Baujahr	1964
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 64 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	einfach
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	6
Geschosslage	EG
Balkon	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: 1.600 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	15.05.2024	× 1,00
Baujahr	1965	1964	× 0,99
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	61 - 80	64	× 1,00
Gebäudestandard	mittel	einfach-mittel	× 0,95
Modernisierungstyp <sup>17</sup>	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht /gering modernisiert)	× 1,00
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	6	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,92
<b>angepasster Immobilienvergleichswert (€/m<sup>2</sup>)</b>			<b>= 1.384,42 €/m<sup>2</sup></b> <b>rd. 1.384,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
relativer Vergleichswert	= 1.384,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 64 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 88.576,00 €</b>
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	± 0,00 €

<sup>17</sup> (gemäß Modernisierungstabelle der ImmoWertV, Anlage 2 – Modernisierungspunkte < 6 Punkte gelten als nicht modernisiert)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 2.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 90.600,00 €</b> <b>rd. 90.600,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 15.05.2024 rd. **90.600,00 €** ermittelt.

## 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 90.100 €**,  
der Vergleichswert mit **rd. 90.600 €**  
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>18</sup>.

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

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

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

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

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

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

<sup>18</sup> vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[90.100 \text{ €} \times 1,00 + 90.600 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{90.000 \text{ €}}}$ .

### 5.6.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der unbelastete Verkehrswert für den 55.556/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Schürener Straße 13, 15, 17, 44805 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst 2 Kellerräumen im Haus Schürener Straße 15, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gerthe	2380	1	Gerthe	8	1145	2.615 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 15.05.2024 mit rd.

**90.000 €**

**in Worten: neunzigtausend 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**



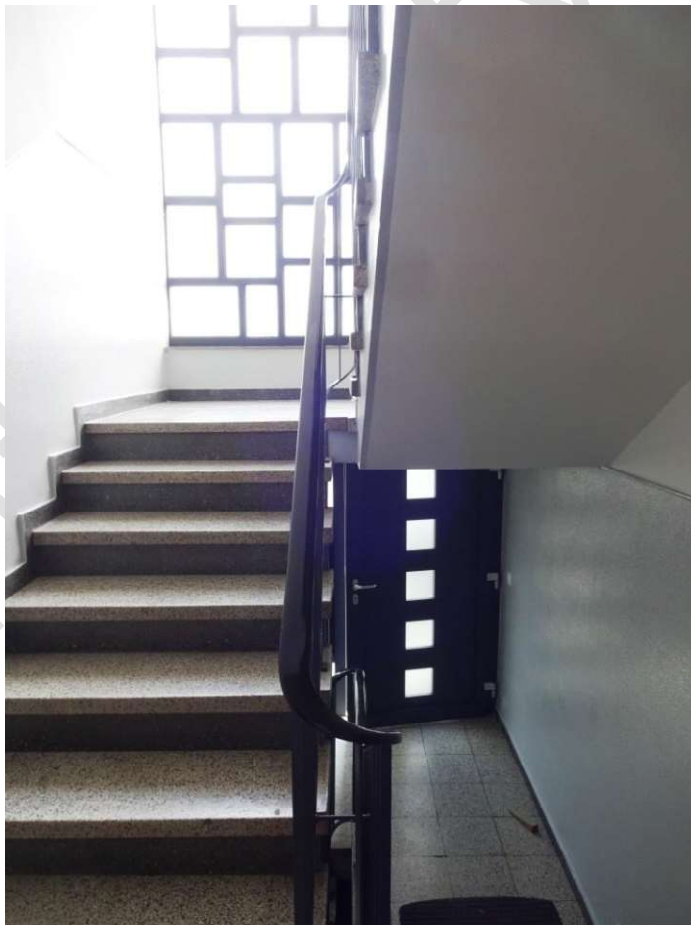
**Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 8**



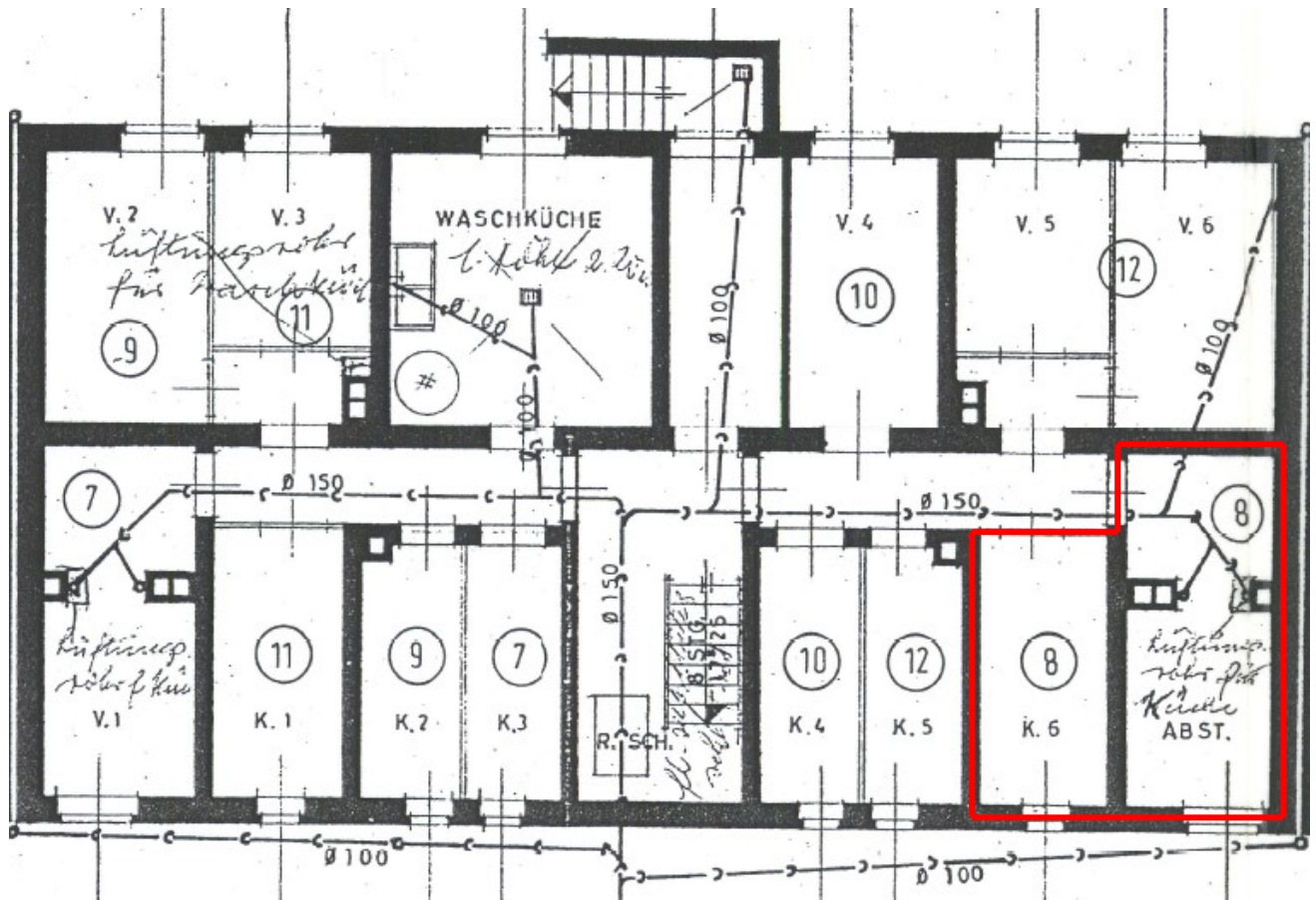
**Foto Nr. 3 – Hauseingang des Hauses Schürener Straße 15**



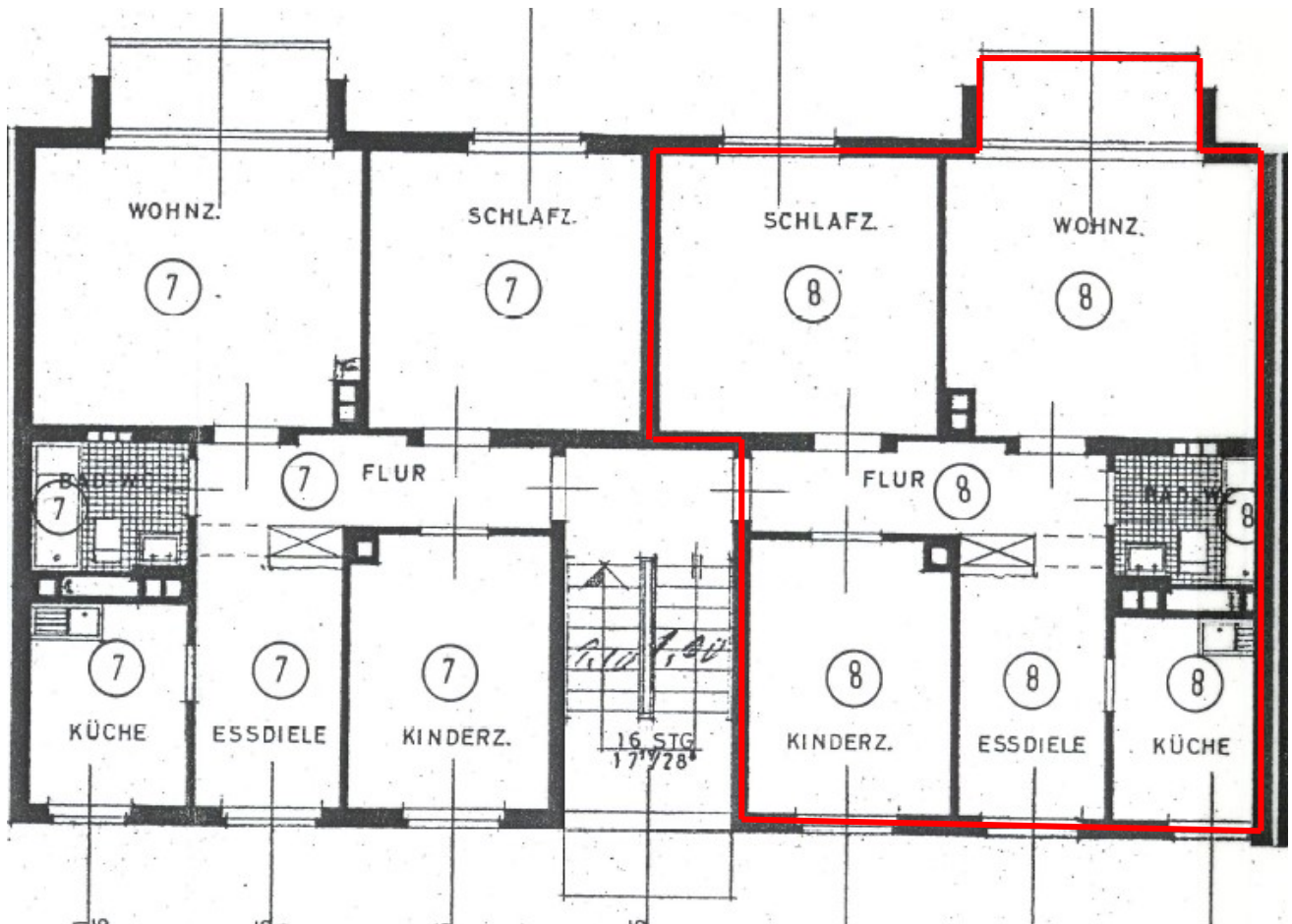
**Foto Nr. 4 – Innenansicht Treppenhaus/Hauseingangsflur**





**Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums 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.

**Grundriss Erdgeschoss 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 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.