

Amtsgericht Bochum
Abteilung 48
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 24.11.2025
Az.: 48b K 088/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert

(Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

im Zwangsversteigerungsverfahren

für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit 2 Apartment-Wohnungen
und einer Garage bebaute Grundstück Laarmannstraße 77, 44879 Bochum,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linden	1820	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	2	263

sowie den 1/5 Miteigentumsanteil an der Wegefläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linden	783	1, 2

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Linden	2	312, 313



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks und
des 1/5 Miteigentumsanteils an der Wegefläche**
wurde zum Stichtag 24.09.2025 ermittelt mit rd.

464.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bochum einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
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 etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
4.2	Einfamilienwohnhaus mit 2 Einliegerwohnungen.....	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.2.6	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Garage.....	19
4.4	Außenanlagen.....	20
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit.....	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.2	Bodenwertermittlung.....	23
5.2.1	Bodenwertermittlung.....	23
5.3	Sachwertermittlung	25
5.3.1	Sachwertberechnung	25
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26
5.4	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts	27
5.4.1	Vergleichswertberechnung.....	27
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28

5.6	Verkehrswert	29
5.7	Einzelwerte und wirtschaftliche Einheit	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 gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus mit 2 Apartment-Wohnungen und einer Garage sowie den 1/5 Miteigentumsanteil an der Wegefläche, Laarmannstraße 77, 44879 Bochum
Wertermittlungstichtag	24.09.2025
Ortstermine	22.08.2024, 24.09.2025
Grundbuch	Linden, Blatt 1820
Katasterangaben	Gemarkung Linden, Flur 2
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 263 – 585 m ²
Grundbuch	Linden, Blatt 783
Katasterangaben	Gemarkung Linden, Flur 2
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 312 – 19 m ² , Weg
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 313 – 219 m ² , Weg
Gebäudeart	Wohnhaus
Anzahl der Garagen/Stellplätze	1 Garageneinstellplatz
Baujahr (gemäß Bauakte)	1975
ermittelte Wohnfläche	rd. 177 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 338 m ²
ermittelter Bodenwert	rd. 274.600 €
ermittelter Sachwert	rd. 493.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 407.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 464.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.621 €/m ²

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das **Wohnhausgrundstück**
sowie den **1/5 Miteigentumsanteil an der Wegefläche**
Laarmannstraße 77, 44879 Bochum

wurde zum Stichtag 24.09.2025
ermittelt mit rd.

464.000 €

in Worten: vierhundertvierundsechzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit 2 Apartment-Wohnungen und einer Garage bebaut. An der bezeichneten Wegefläche (vgl. Anlage 1) besteht ein 1/5-Miteigentumsanteil.

Objektadresse: Laarmannstraße 77, 44879 Bochum

Grundbuch- und
Katasterangaben:

- Amtsgericht Bochum
- Grundbuch von Linden
- Blatt 1820
- Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- Gemarkung Linden
- Flur 2
- Flurstück 263
- Gebäude- und Freifläche
- 585 m² groß
- Grundbuch von Linden
- Blatt 783
- Gemarkung Linden
- Flur 2
- Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- Flurstück 312
- Weg, Laarmannstraße
- 19 m²
- Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
- Flurstück 313
- Weg, Laarmannstraße
- 219 m²
- 1/5 Miteigentumsanteil

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin: Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Aufträge vom 16.04.2024 und 26.08.2025
(Datum der Gerichtsschreiben)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	24.09.2025 (Tag der letzten Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Daten der Ortsbesichtigungen:	22.08.2024, 24.09.2025
Teilnehmer an den Ortsterminen:	die Eigentümerinnen, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurden das gesamte Wohnhaus, die Garage und die Außenanlagen besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung beglaubigte Grundbuchauszüge vom 21.12.2023 und 06.06.2025 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1:1000 vom 26.04.2024 • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 26.04.2024 • Auskunft zur Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 30.04.2024 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 26.04.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 30.04.2024 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 13.05.2024 • sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum, örtlicher Mietspiegel gültig vom 01.04.2025 bis 31.03.2027)

¹ Gemäß § 2 Abs. 5 Immo WertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundzustand bezieht.

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (fiktiv unbelasteter Verkehrswert).

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 08.08.2024 und 12.09.2025 über die Ortstermine am 22.08.2024 und 24.09.2025 in Kenntnis gesetzt. Das Bewertungsgrundstück wurde zu den angekündigten Besichtigungsterminen durch die bewohnende Verfahrensbeteiligte zugänglich gemacht.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und den Feststellungen und Auskünfte der anwesenden Verfahrensbeteiligten im Ortstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 375.204 Einwohner²
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Südwest (55.489 Einwohner)
- Stadtteil Bochum-Linden (13.905 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

² Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sieben Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden sowie zahlreichen hochschulnahen Einrichtungen.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,8 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich³.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. 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 umliegenden Städte:

Dortmund.....ca. 32 km

Essen.....ca. 12 km

Gelsenkirchen.....ca. 16 km

Herne.....ca. 18 km

Bundesstraßen im Stadtgebiet:

226, 235

Autobahnen im Stadtgebiet/nächste Anschlussstelle:

A 40 – Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid-West,
ca. 9 km entfernt

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 9 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund, ca. 41 km entfernt

Düsseldorf, ca. 44 km entfernt

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 09/2025

⁴ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁵ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 8,5 km südwestlich vom Bochumer Zentrum in einem innerstädtischen Wohngebiet in einer Privatstraße der Laarmannstraße im Ortsteil Linden in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz Linden/Dahlhausen. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- innerstädtische Wohnlage in einer Wohnsiedlung mit aufgelockerter Bebauung, Grünflächen zwischen den Häusern
- gute Wohnlage⁶

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

- Überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser,
- Überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung

Beeinträchtigungen:

gering durch Anliegerverkehr

Topografie:

von der Straße ansteigendes Gelände

Gartenausrichtung:

nördlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 263 - Wohnhausgrundstück:

- Breite: ca. 23 m
- mittlere Tiefe: ca. 26 m
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig
- Grundstücksgröße: 585 m²

Flurstücke 312 und 313 - Wegeflächen:

- Breite: ca. 8 m
- mittlere Tiefe: ca. 48 m
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig
- Grundstücksgröße: 19 m² + 219 m²
- 1/5 Miteigentumsanteil

⁶ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Anliegerstraße
- private Stichstraße zum Bewertungsgrundstück

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- in beide Richtungen befahrbar
- Fahrbahn mit Asphaltdecke
- Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinplatten und -verbundsteinpflaster
- Parkmöglichkeiten im eingeschränkt öffentlichen Straßenraum vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Gas
- Wasser
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Wohnhaus freistehend
- Garage einseitig angebaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Linden, Blatt 1820, vom 21.12.2023 vor. Hiernach ist in Abteilung II folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 4 – lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks:
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 21.12.2023

	Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuchs von Linden, Blatt 783 zu dem hier zu bewertenden Anteil an der Wegefläche keine Eintragung vorhanden.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. Weitere Hinweise sind bei geplanten Neubauvorhaben zu beachten.
Bergbauliche Verhältnisse:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 13.05.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Dahlhauser Tiefbau“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Dahlhausen“. Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Andernfalls wäre der ermittelte Verkehrswert ggf. zu korrigieren.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung

von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Mietverhältnisse:

Die beiden Apartment-Wohnungen im Sockelgeschoss sind vermietet. Schriftliche Mietverträge wurden von den Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt. Nach mündlicher Auskunft der Verfahrensbeteiligten bestehen die Mietverhältnisse mehr als 10 und 30 Jahre. Die monatlichen Warmmieten sollen ca. 280 € und 350 € betragen. Mietanpassungen sind während der Dauer der Mietverhältnisse nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass es sich um unbefristete Mietverhältnisse handelt. Diese Auskünfte werden nachrichtlich übernommen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Mitteilung vom Bauordnungsamt der Stadt Bochum ist das angefragte Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalliste der Denkmalschutzbehörde der Stadt Bochum besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 0188 „Kesterkamp“ mit Rechtskraft vom 10.08.1967 und folgenden Festsetzungen für die Lage des Bewertungsobjekts:

WR = reines Wohngebiet

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl = 0,4

Flachdach = F

Einzelhaus = E

Familienheim = Fh

Festgesetzte Baugrenzen und Baulinien sowie textliche Festsetzungen und Kennzeichnungen sind zu beachten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Für den Neubau des Einfamilienhauses mit angebauter Garage lag eine Baugenehmigung vom 26.04.1973 vor. Mit Nachtrags-Baugenehmigung vom 12.12.1973 wurde der Einbau von 2 Apartment-Wohnungen im Sockelgeschoss genehmigt. Die Fertigstellung des Bauvorhabens wurde mit Schlussabnahmeschein vom 20.06.1975 bescheinigt.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplin erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 Immo WertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß behördlicher Auskunft ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁷.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

⁷ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit 2 Apartment-Wohnungen und einer Garage bebaut. Das Einfamilienwohnhaus wird von einer Miteigentümerin eigengenutzt. Die beiden Apartment-Wohnungen im Sockelgeschoss sind vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Berei-chen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. An-gaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. of-fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berück-sichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu las-sen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwas-serverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61a und § 161 Landeswassergesetz NW sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverord-nung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

4.2 Einfamilienwohnhaus mit 2 Einliegerwohnungen

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienwohnhaus mit 2 Apartment-Wohnungen:</u> • freistehend • ein- und zweigeschossig durch Hanglage • Vollunterkellerung mit Einliegerwohnungen – Apartmentwohnungen im Keller-/Sockelgeschoss
Baujahr:	1975 (gemäß Schlussabnahme)
Erneuerungsmaßnahmen:	ca. 2020 – Erneuerung Gas-Brennwerttherme
Außenansicht:	• Klinkerverblendung und Rauputz • Attika-Eternitplattenverkleidung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor ⁸ .
Barrierefreiheit:	Es besteht ein stufenloser Gebäudeeingang. Die Apartment-Wohnungen sind stufenlos erreichbar. Die Hauptwohnung im Wohnhaus ist über die innenliegende Geschosstreppe zugänglich.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße

(gemäß Plan)

Keller-/Sockelgeschoss:	• 3 Abstellkeller, Heizungskeller, Flur • Apartment-Wohnung mit Diele, Bad/WC, Koch-nische, Wohnraum (rd. 24 m²) • Apartment-Wohnung mit Diele, Bad/WC, Koch-nische, Wohnraum, Terrasse (rd. 30 m²)
Erdgeschoss:	4 Räume, Küche, Diele, Flur, Duschbad, Wannenbad, Balkon, Loggia ⁹ (rd. 123 m ²)
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd.

⁸ 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.

⁹ anteilige Anrechnung der Außensitze mit ¼ der Grundfläche

177 m² ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und die tatsächliche Wohnfläche tlw. von der vorgenommenen Berechnung abweichen können und als Grundlage dieser Wertermittlung dienen.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m ²)
KG	11,365	15,215	a	
-	5,125	1,85	a	163,44
EG	11,365	15,115	a/b	
+	0,875	2,865	b	174,29
Summe der Brutto-Grundfläche				337,73 rd. 338,00 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Die Brutto-Grundfläche wurde mit rd. 338 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungs- und Innenwände:

je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

- Stahlkonstruktion
- geschlossene Trittstufen mit Terrazzo-Belag
- Stahlgeländer

Dach:

Dachkonstruktion:
Warmdach

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:

- Dachpappe
- innenliegende Dachentwässerung

nicht erfasste werthaltige
einzelne Bauteile:

- Balkon
- Kelleraußentreppe
- Kellerlichtschächte
- Lichtkuppeln

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• wohnungstypische Ausstattung (soweit ersichtlich) • Telefon- und Kabelanschluss • Klingel- und Gegensprechanlage
Heizung/Warmwasser:	• Gas-Brennwerttherme (Junkers) - erneuert vor ca. 5 Jahren • Wandheizkörper (Radiatoren) • Warmwasseraufbereitung zentral über Heizung in der Hauptwohnung; in den Apartments über elektrische Durchlauferhitzer
Lüftung:	• herkömmliche Fensterlüftung • Schachtlüftung in innenliegenden Sanitärräumen

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Apartments im Sockelgeschoss:	• Boden: Estrich mit Fliesen- oder Teppichbelag • Wände: Putz mit Tapete und/oder Anstrich; Sanitärräume umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest • Decken: Putz mit Tapete und/oder Anstrich, Holzpaneele
Wohnung im Erdgeschoss:	• Boden: Estrich mit Teppichbelag; Sanitärräume gefliest; Balkon mit Fliesenbelag • Wände: Putz mit Tapete, Strukturputz mit Anstrich, tlw. Klinkerverblendung (Diele, Kaminecke im Wohnraum); Sanitärräume umlaufend raumhoch gefliest • Decken: Putz mit Tapete und/oder Anstrich, tlw. Kunststoffplatten und Holzpaneele (Dachunterseite der überdachten Terrasse)

Fenster/-türen:

- Kellerräume: Metallfenster mit Einfachverglasung
- Wohnungen: Holzrahmenfenster und -fenstertüren mit Thermopaneverglasung und Dreh-/ Kippbeschlägen;
- Kunststoffrollläden
- Lichtkuppeln im Flur und Duschbad der Hauptwohnung

Türen:

Hauseingangstür:

- Holztür mit Lichtausschnitten und feststehendem Seitenteil
- Klingel- und Gegensprechanlage

Innentüren:

- Wohnungstüren: glatt abgesperrte Naturholztüren, tlw. mit Lichtausschnitt
- massive Holztüren, 2 Holztüren im Rundbogen (Türen zur Wohnung und zum Wohnzimmer)
- Holzzargen
- Drücker und Beschläge in durchschnittlichem Standard

sanitäre Installation:

Hauptwohnung:

- Duschbad mit weißen Sanitäröbekten (Einbaudusche mit tiefem Einstieg, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Waschbecken), Fensterbelüftung/-belichtung über Lichtkuppel
- Wannenbad mit grünen Sanitäröbekten (Einbauwanne, Wand-WC mit Unterwandspülkasten, Waschbecken), Fensterbelüftung/-belichtung

Apartments im Sockelgeschoss:

Tageslichtbad bzw. innenliegendes Bad mit jeweils farbigen Sanitäröbekten (Einbaudusche, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Waschbecken), Armaturen aus Chrom; Fensterbelüftung/-belichtung bzw. Schachtlüftung

Sonstiges:

Einbauschränk aus Massivholz in der Diele, Markise, offener Kamin

4.2.6 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/Grundrisse:

funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen vom Flur aus

Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten¹⁰:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten augenscheinlich festgestellt:

- an der Fassade: Ausblühungen im Sockelbereich der Außenwand an der Terrassentür
- am Balkon: Abplatzungen an Anstrich und Betonteilen an der Balkonuntersicht; Risse und Abplatzungen an den Bodenfliesen; verbrauchter Anstrich der Balkonbrüstung
- an den Fenstern: tlw. verbrauchter Schutzanstrich der Holzrahmenfenster
- an der Kelleraußentreppe: aufsteigende Feuchtigkeiterscheinungen und starker Moosbewuchs auf dem Waschbetonplattenbelag und an den Kellerwänden
- im Kellergeschoss: tlw. Rissbildungen in Bodenfliesen
- Apartment 2: Verrostungen am Einstiegsrahmen der Duschtür im Bad
- Hauptwohnung: Maler- und Reparaturbedarf nach abgetrocknetem Feuchtigkeitsschaden im Kinderzimmer

Zustand des Gebäudes:

Die baulichen Anlagen verfügen über einen baujahresentsprechenden Bau- und Ausstattungsstandard. Der technische und energetische Zustand der Immobilie ist nur bedingt zeitgemäß. In Teilbereichen bestehen Unterhaltungsrückstände, ansonsten besteht allgemeiner Modernisierungsbedarf an der gesamten Immobilie. In den Außenbereichen macht die Immobilie einen vernachlässigten Eindruck.

4.3 Garage

- Massivbaukonstruktion
- Baujahr: 1975
- Flachdach mit Bitumenbahnen
- Boden: Estrich mit Fliesenbelag
- Wände: Putz mit Anstrich
- Decke: Sichtbeton mit Anstrich
- Holzschränter
- Strom- und Wasseranschluss, Heizung
- Brutto-Grundfläche: 21 m²

¹⁰ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegefläche und Garageneinfahrt befestigt mit Waschbetonplatten
- Kieseinfassungen um das Haus und Vorgartenfläche mit Rasen, Ziersträuchern, Baumbewuchs und Aufwuchs
- Einfriedung: Mauern, Aufwuchs
- Sonstiges: Wasseranschluss, Strom, Beleuchtung
- Zustand: Es bestehen allgemeine Pflegerückstände an den Außenanlagen (Wildwuchs, fehlender Rückschnitt der Bäume, tlw. starker Moosbefall der Außenflächen)

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke, die vorrangig zur Eigennutzung erworben werden, besteht am Immobilienmarkt in der Regel eine ausreichende Nachfrage und Marktgängigkeit unterstellt.

Es besteht allgemeiner Modernisierungsbedarf. Zur Anpassung an zeitgemäße Standards und für eine nachhaltige Nutzung sind Investitionen an der Gesamtanlage vorzunehmen.

Insgesamt wurde für den Markt der „Ein- und Zweifamilienhäuser“ im Auswertungszeitraum 2024 ein Anstieg sowohl beim Geldumsatz (ca. 12 %) als auch bei den Kauffällen (ca. 14 %) im Vergleich zum Vorjahr registriert¹¹.

In der betreffenden Baujahresklasse (1975 - 1994) des Bewertungsobjekts wurde ein leichter Anstieg im Preisniveau und den Fallzahlen registriert.

¹¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit Einfamilienwohnhaus mit 2 Apartment-Wohnungen und einer Garage bebaute Grundstück Laarmannstraße 77, 44879 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	1820	1	Linden	2	263	585 m ²

und den 1/5 Miteigentumsanteil an der Wegefläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	783	1	Linden	2	312	19 m ²
		2			313	219 m ²

zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025 ermittelt.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A – Flurstück 263	Einfamilienhaus	585 m ²
B – Flurstücke 312, 313 – 1/5 Miteigentumsanteil	Wegeflächen	19 m ² 219 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		823 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo WertV) drei Verfahren vor¹²:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

¹² § 7 Immo WertV

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

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

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

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vgl. §§ 24 – 26 Immo WertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 Immo WertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 Immo WertV).

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹³.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁴.

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).

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des lagetypischen, zonalen Bodenrichtwerts. Der Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Bodenrichtwertnummer	571
Bodenrichtwert	460 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I - II
Tiefe	35 m

5.2.1 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	460,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	24.09.2025	× 1,00

¹³ § 14 (1) Immo WertV

¹⁴ § 14 (2) Immo WertV

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier Bodenrichtwert			=	460,00 €/m²
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Geschosszahl	1 - 2	2	×	1,00
Grundstückstiefe	bis 35 m	bis 35 m	×	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			=	460,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts – Wohnhausgrundstück (Flurstück 263)	
relativer beitragsfreier Bodenwert	= 460,00 €/m²
Fläche (Wohnhausgrundstück)	× 585 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 269.100,00 €

V. Ermittlung des Bodenwerts – Wegefläche (Flurstücke 312, 313)	
relativer beitragsfreier Bodenwert	= 460,00 €/m²
Wertansatz für die private Wegefläche	× 0,25
Fläche	× 238 m²
Bodenwert	= 27.370,00 €
Miteigentumsanteil	× 1/5
Bodenwert der anteiligen Wegefläche	= 5.474,00 € rd. 5.500,00 €

VI. Zusammenstellung der Bodenwerte	
Bodenwert des Wohnhausgrundstücks – Flurstück 263	+ 269.100,00 €
Bodenwert Wegefläche anteilig (1/5 MEA) – Flurstücke 312, 313	+ 5.500,00 €
Summe des Bodenwerts	= <u>274.600,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025 insgesamt rd. **274.600 €**.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus mit 2 Apartment-Wohnungen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) • Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • Anbauart: freistehend (Zuschlag für ZFH = 1,05) • Gebäudemix: EG, OG, nicht unterkellert, FD und KG, EG, OG, FD • Gebäudestandard: 2,8 (= mittel)	=	974,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	338,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (vgl. 4.2.3)	+	20.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	349.212,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	658.613,83 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	658.613,83 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor		linear 80 Jahre 30 Jahre 62,50 % 0,375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	246.980,19 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		246.980,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	17.288,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	264.268,80 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	269.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	533.368,80 €
Sachwertfaktor¹⁵	x	0,94
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	501.366,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.500,00 €
Sachwert	=	492.866,67 €
	rd.	493.000,00 €

¹⁵ vgl. GMB 2025 der Stadt Bochum, Seite 49, entsprechend der Gebäudeart, Objektlage und Höhe des vorläufigen Sachwerts

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt in dem Modell, welches der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** (gemäß § 21 Absatz 3 Immo WertV) verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempeel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (nach § 38 ImmoWertV)
- **bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen** – Versorgungsanschlüsse pauschal 3.000 € pro Anschluss, jeweils Gas, Wasser, Strom, Abwasser
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁶**
 Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 Immo WertV).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten und Beseitigung von allgemeinen Pflegerückständen an den Außenanlagen (vgl. 4.2.6) ¹⁷	-20.000,00 €
- Zuschlag für Garage (Zeitwert pauschal)	6.000,00 €
- Zuschlag für anteilige Wegefläche (s. Bodenwertermittlung)	5.500,00 €
Summe	-8.500,00 €

¹⁶ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Immo WertV

¹⁷ In diesem Gutachten werden die Auswirkungen auf den Verkehrswert durch Schadensbeseitigungsmaßnahmen nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß in Angemessenheit zur Restnutzungsdauer berücksichtigt. Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur-, Sanierungs- und Fertigstellungsaufwendungen (vgl. 6.2 [8]). Es handelt sich um pauschale Kostenansätze. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle von Fertigstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anfallenden Kosten. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge für durchzuführende Reparatur- und Fertigstellungsmaßnahmen einzuholen.

5.4 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts

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

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

5.4.1 Vergleichswertberechnung

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 2.630,00 €/m²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungs-faktor
Stichtag	01.01.2025	24.09.2025	× 1,00
Baujahr	1965	1975	× 1,07
Wohnfläche [m ²]	151 - 175	177	× 0,92
Grundstücksgröße [m ²]	601 – 800	585	× 0,96
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	baujahrtypisch	× 1,00
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00
Gebäudeart	EFH	EFH mit ELW	× 0,94
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.336,29 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.336,29 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	× 177,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 413.523,33 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (wie im Sachwertverfahren)	- 8.500,00 €
angepasster Vergleichswert	= 405.023,33 € rd. 405.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025 mit rd. **405.000 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig zur Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **493.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **405.000 €** ermittelt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein überwiegend eigengenutztes Objekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** und der zur Verfügung stehenden Daten (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Für die Vergleichswertermittlung standen die erforderlichen Daten in Form von geeigneten Vergleichswerten nur bedingt zur Verfügung, da das Bewertungsobjekt hinsichtlich Objektgröße, Wohnfläche und sonstige Merkmale von den üblichen Vergleichswertobjekten abweicht. Dem Vergleichswertverfahren wird deshalb das Gewicht 0,50 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** = 1,00 und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 0,50

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[493.000 \text{ €} \times 1,00 + 405.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \mathbf{464.000 \text{ €}}$.

5.6 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit 2 Apartment-Wohnungen und einer Garage bebaute Grundstück Laarmannstraße 77, 44879 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	1820	1	Linden	2	263	585 m ²

und den 1/5 Miteigentumsanteil an der Wegefläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	783	1	Linden	2	312	19 m ²
		2			313	219 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025 mit rd.

464.000 €

in Worten: vierhundertvierundsechzigtausend Euro

geschätzt.

5.7 Einzelwerte und wirtschaftliche Einheit

Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren der Wert der einzelnen Flurstücke zu ermitteln und anzugeben welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Das Wohnhausgrundstück (Flurstück 263) und die anteilige Wegefläche (Flurstück 312, 313) bilden eine wirtschaftliche Einheit, da über den Wegeanteil die Erschließung des Wohnhausgrundstücks gesichert ist.

Die wertmäßige Aufteilung der Grundstückswerte erfolgt unter der Annahme einer Gesamtverwertung der Grundstücke, d. h. ohne Berücksichtigung von Wertabschlägen, die sich ggf. im Falle einer Einzelverwertung aufgrund von veränderten/eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ergeben könnten. Die Einzelwerte der Flurstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Flurstückbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
Flurstück 263	Wohnhausgrundstück	rd. 458.500,00 €
Flurstück 312 – 19 m ²	1/5 Anteil an dem Wegegrundstück	rd. 500,00 €
Flurstück 313 – 219 m ²	1/5 Anteil an dem Wegegrundstück	rd. 5.500,00 €
gesamt		rd. 464.000,00 €

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



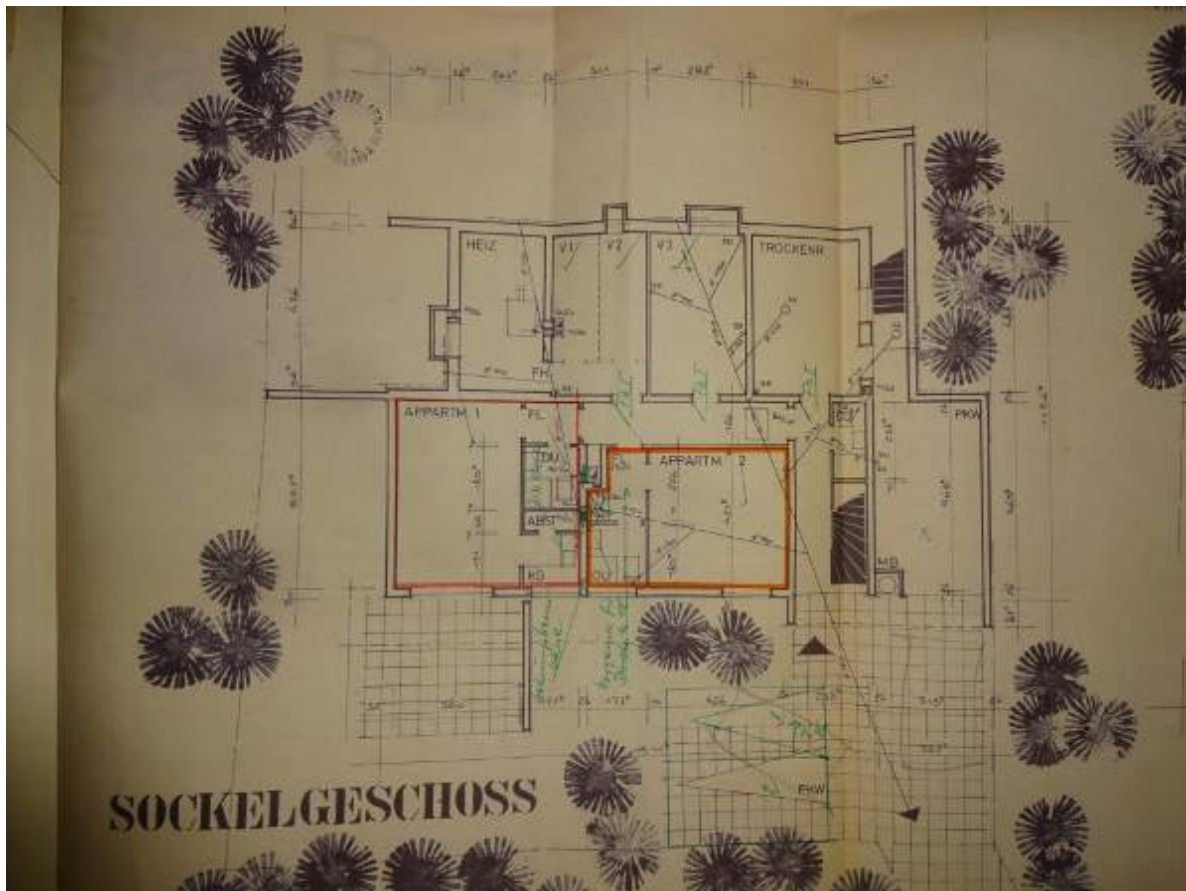
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus

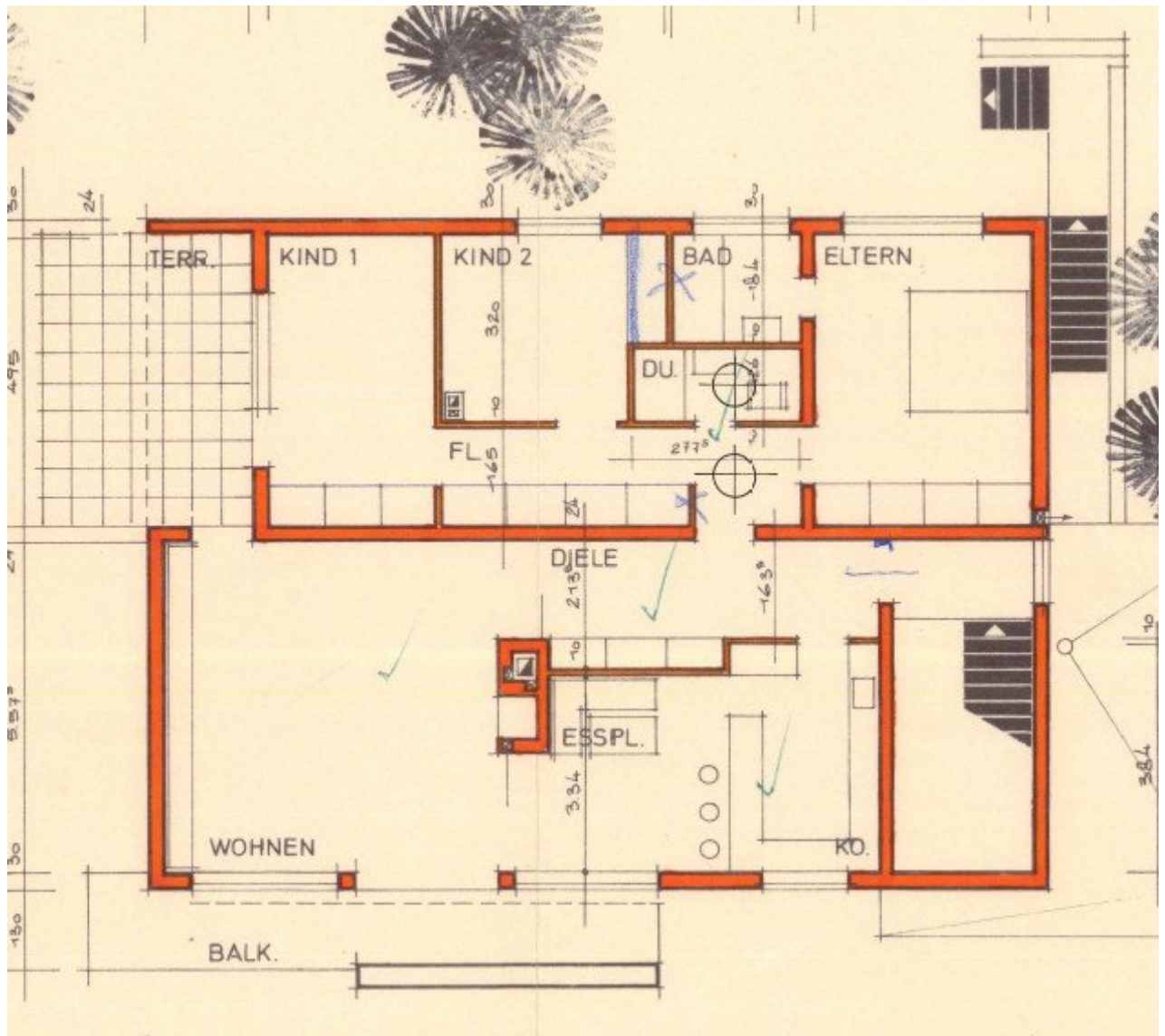


Grundriss Sockelgeschoss



Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der 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.