

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
(gemäß ISO/IEC 17024)

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

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 (0)234 3252318
Telefax: +49 (0)234 3252298
e-mail: info@christensen-immowert.de

Datum: 15.12.2025
Az.: 48b K 76/23

Internetversion des GUTACHTENS (gekürzte Fassung)

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

**100/1.000 Miteigentumsanteil an dem
bebauten Grundstück Laerholzstraße 59, 59a, 44801 Bochum,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 4 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen, Doppelgarage
und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1c blau schraffierten Fläche**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laer	3016	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Laer	5	1312, 1670



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 Daten	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	5
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	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	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Zweifamilienwohnhaus	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Außenanlagen	18
4.4	Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 4	19
4.4.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	19
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Teileigentums	19
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	24
5.3	Ertragswertermittlung	25
5.3.1	Ertragswertberechnung	25
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26

5.4	Vergleichswerte für Garagen	27
5.4.1	Verkehrswert des Teileigentums Nr. 4	28

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	100/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Laerholzstraße 59, <u>59a</u> , 44801 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Doppelgarage und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1c blau schraffierten Fläche
Wertermittlungstichtag	27.10.2025
Ortstermine	23.01.2025, 05.02.2025, 27.10.2025
Grundbuchbezeichnung	Teileigentumsgrundbuch von Laer, Blatt 3016, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Laer, Flur 5, Flurstück 1312 – 1 m ² Flurstück 1670 – 625 m ²
Grundstücksgröße	626 m ²
Art des Gebäudes	Zweifamilienwohnhaus
Art des Bewertungsobjekts	Doppelgarage im Teileigentum
Baujahr (gemäß Schlussabnahmeschein)	1977
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	2 Wohnungseigentume, 2 Teileigentume
anteiliger Bodenwert des Teileigentums	13.600 €
Ertragswert des Teileigentums	rd. 28.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Teileigentums	rd. 28.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Doppelgarage im Teileigentum ¹
Objektadresse:	Laerholzstraße 59, <u>59a</u> 44801 Bochum
Grundbuchangaben:	• Teileigentumsgrundbuch von Laer • Blatt 3016 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 100/1.000 Miteigentumsanteil • Gemarkung Laer • Flur 5 • Flurstück 1312 • Gebäude- und Freifläche, Laerholzstraße 59 • Grundstücksgröße: 1 m² • Flurstück 1670 • Gebäude- und Freifläche, Laerholzstraße 59a • Grundstücksgröße: 625 m² • verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Doppelgarage und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1c blau schraffierten Fläche

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag und Schreiben vom 08.03.2024, 05.05.2025

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

¹ Teileigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (3) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Wertermittlungstichtag:	27.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Daten der Ortsbesichtigungen:	23.01.2025, 05.02.2025, 27.10.2025
Anwesende an den Ortsterminen:	Der gerichtlich bestellte Betreuer des Eigentümers, anwesende Mieter die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigungen des Wohngebäudes und der Doppelgarage erfolgten im Rahmen der Ortsbesichtigungen am 23.01.2025 und 27.10.2025. Eine Innenbesichtigung der Doppelgarage erfolgte bei der Ortsbesichtigung am 05.02.2025.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.12.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Kopie der Teilungserklärung vom 25.01.2007 des Notars Dr. Volker Weinreich, Bochum, UR.-Nr. 131/2007 • Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.11.2006 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 08.03.2024 • Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 12.03.2024 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Bochum vom 11.03.2024 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 14.03.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 12.03.2024 • sonstige behördliche Auskünfte und Informationen (Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum 2025, örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen, gültig 01.04.2025 – 31.03.2027)

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

Entweder Erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Versteigerungsgericht für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung der 100/1.000 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

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 Grundflächen der vorliegenden Pläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Bewertung.

Die WEG-Anlage wird vom Eigentümer selbst verwaltet. Unterlagen und Nachweise einer ordnungsgemäßen WEG-Verwaltung (Beschlussfassungen, Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan) liegen der Verfasserin nicht vor. Es wird unterstellt, dass eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage nicht gebildet wurde. Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum sind nicht bekannt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 375.204 Einwohner³
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Ost (53.648 Einwohner)
- Stadtteil Laer (6.256 Einwohner)

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört

³ Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

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 (7,6 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier⁴.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. 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 Städte⁷:

Dortmundca. 25 km entfernt
Essen.....ca. 20 km entfernt
Gelsenkirchen.....ca. 19 km entfernt
Herne.....ca. 15 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 34 km entfernt
Düsseldorf.....ca. 47 km entfernt

Autobahnzufahrten:

A 43 - Anschlussstelle Kreuz Bochum/Witten in ca. 4 km Entfernung

Bundesstraßen:

226, 235

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 11/2025

⁵ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

⁷ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum, ca. 5 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 5 km südöstlich des Bochumer Zentrums im Ortsteil Bochum-Laer. Die Ruhr-Universität Bochum ist in ca. 1,5 km Entfernung gelegen. Parallel zur Laerholzstraße verläuft getrennt durch einen bewaldeten Grüngürtel der Hustadtring, der das Universitätsviertel im nördlichen Bereich räumlich begrenzt. Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten, Arztpraxen, Bankfilialen befinden sich ca. 1 km entfernt im Uni-Center.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale und Entfernungen auf:

- durch Wohnnutzungen geprägte Umgebung mit aufgelockerter Bebauung und Grünflächen zwischen den Häusern
- innerstädtische Randlage in wohnungstypischer Umgebung
- Lage am Rande eines bewaldeten Grüngürtels
- Einordnung als gute Wohnlage⁸

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

- Überwiegend Wohnnutzungen
- Überwiegend Wohnhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise in offener Bebauung

Beeinträchtigungen:

gering durch Straßenverkehr

Topografie:

von der Straße abfallend

Gartenausrichtung:

nördlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

- Straßenfront: ca. 17 m
- mittlere Tiefe: ca. 38 m
- Größe: 626 m²
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

⁸ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	fertige Ortsstraße
Straßenausbau:	• voll ausgebaut • Fahrbahn aus Bitumen • Gehweg einseitig vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Fernwärme • Wasser • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
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 18.12.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Laer, Blatt 3016 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden: lfd. Nr. 3 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 08.12.2023
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.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet. Weitere Hinweise sind im Falle einer Neubebauung zu beachten (vgl. Anlage 5).
Bergbauliche Verhältnisse:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Gemäß vorliegender Auskunft sind im Bereich des Grundstücks folgende Sachverhalte dokumentiert: „Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.“ Im Weiteren wird auf Folgendes hingewiesen: „Im Grundstücksbereich sowie im näheren Umfeld streichen die Flöze „Präsident“ und „Helene“ unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Karbonoberfläche aus. Das Flöz Präsident steht in geringer Tiefe unter dem Grundstück an. Die Flözschichten fallen mit ca. 30° bis 40° in südöstlicher Richtung ein. Der oberste dokumentierte Abbau im Flöz „Helene“ aus den 1860er Jahren nähert sich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze der Tagesoberfläche bis auf 30 m. Dieser Abbau ist wie bereits oben erwähnt auf Grund der Mächtigkeit des überdeckenden Felsgesteins (Karbon) dem senkungsauslösenden Abbau zuzuordnen.

Ein Abbau des oberhalb von Flöz „Helene“ in den Karbonschichten eingelagerten Flözes „Präsident“ ist unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Hinweise auf einen nicht dokumentierten Uraltbergbau (Fundpunkte, Schürfe, Tagesbrüche o.ä.) finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich und die unmittelbare Umgebung nicht.“ (Weitere Hinweise finden sich in der Anlage 6)

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: sind nicht bekannt

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:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde die Bau-Fluchtlinie durch Fluchtlinienplan

vom 26.05.1941 örtlich festgesetzt⁹.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Folgende Sachverhalte sind in der Bauakte dokumentiert:

26.02.1976 – Baugenehmigung über den Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und 2 Pkw-Garagen

20.04.1977 – Nachtrags-Baugenehmigung über die Änderung der Grundrisse

08.07.1977 – Schlussabnahmeschein zum Neubau eines Wohnhauses mit 3 WE und 2 Pkw-Garagen und 1 Pkw-Stellplatz

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.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 13.11.2006 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 25.01.2007, UR.-Nr. 131/2007 des Notars Dr. Volker Weinreich, Bochum, wurde an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebauten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum 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 beitragsfrei (vgl. Anlage 7)¹⁰.

⁹ Im Fluchtlinienplan werden Fluchtlinien festgesetzt, die eine Abgrenzung der Straßen und Plätze von den sonstigen Flächen darstellen. Sie gelten als einfache Bebauungspläne. Wegen ihrer formalen Gültigkeit sind die Festsetzungen zu beachten.

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

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Teileigentum an der Doppelgarage befindet sich im Kellergeschoss des Zweifamilienwohnhauses. Die Doppelgarage wird offenbar eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

4.2 Zweifamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Zweifamilienwohnhaus • zweigeschossig • Einspänner • voll unterkellert
Baujahr:	1977 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Erneuerungen:	Gemäß Auskunft der Mieterin aus der EG-Wohnung wurden am Haus folgenden Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt: 2013 – tlw. Erneuerung der Holzrahmenfenster (WEG im OG) 2018 – Balkongeländer und Bodenbeläge, Garagentor 2019 – Fenster, Außentüren im Kellergeschoss Entsprechend der Punktrastertabelle nach Anlage 2 der ImmoWertV zur Einschätzung des Modernisierungsgrads wird für die zurückliegenden Maßnahmen und noch fiktiv durchzuführenden Erneuerungsmaßnahmen am Flachdach ein mittlerer Modernisierungsgrad angesetzt.
Außenansicht:	Klinkerverblendung, tlw. Waschbetonplatten
Energieeffizienz ¹¹ :	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

¹¹ 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.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume des jeweiligen Sondereigentums (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 – 2), Kellerflur, Gemeinschaftskeller, Teileigentum Nr. 3 (Abstellräume), Teileigentum Nr. 4 (Doppelgarage)

Erd- und Obergeschoss:

je 1 Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 - 2)

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

(gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	• Stahlbetonkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Terrazzobelag • Mipolam-Handlauf
Hauseingang(sbereich)/Treppenhaus:	• Eingangsbereich: Metalltür mit Glaseinsatz und feststehendem Seitenteil mit Klingel- und Gegensprechanlage • Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Kunststeinbelag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Kaltdach <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> • Kunststoff-Foliendichtung mit Bekiesung • innenliegende Entwässerung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen • Klingel- und Gegensprechanlage • Alarmanlage
Heizung:	• Fernwärme-Anlage • Flächenheizkörper • Warmwasser über Heizung oder elektrische Durchlauferhitzer
Lüftung:	• herkömmliche Fensterlüftung • elektrische Lüftung in innenliegenden Sanitärräumen
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Eingangstreppe, Balkone, Stahltreppe zum Garten vom Balkon der EG-Wohnung, Dach-Lichtkuppeln
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren neben den altersentsprechenden und gebrauchsmäßigen Abnutzungen folgende Unterhaltungsbesonderheiten feststellbar: • Wohnhaus außen: verbrauchter Anstrich an Treppen- und Brüstungsgeländern; Moosbildungen an den und äußeren Bauteilen an der rückwärtigen Hausansicht • Feuchtigkeitseinwirkungen und Durchfeuchtungsschäden vermutlich durch eine defekte Dachhaut (das Flachdach war nicht einsehbar und begehrbar); die Auswirkungen des Wassereintritts waren in der Wohnung im Obergeschoss erkennbar. Im Deckenbereich der Lichtkuppeln in Flur und Bad der Wohnung im Obergeschoss bestehen erhebliche Feuchtigkeitsschäden durch Wassereintritt (zum Zeitpunkt der Innenbesichtigung standen unter den Lichtkup-

peln und in den durchnässten Deckenbereichen Plastikwannen auf dem Boden zum Auffangen des abtropfenden Wassers). Ausgehend vom Schadensausmaß handelt es sich um einen seit Längerem bestehenden nicht beseitigten Feuchtigkeitsschaden, vermutlich durch eine defekte Dachabdichtung. In mehreren Räumen der Wohnung im Obergeschoss waren im Deckenbereich Spuren von eingetretener Feuchtigkeit erkennbar.

Anmerkung: Die Beseitigung von Schäden am Gemeinschaftseigentum ist bei Wohnungseigentumsanlagen üblicherweise aus der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen. Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage nicht gebildet wurde.

Die auf das Gemeinschaftseigentum anfallenden Aufwendungen zur Schadensbeseitigung werden daher in der nachfolgenden Wertermittlung pauschal geschätzt und anteilig dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet. Für die Schadensauswirkungen innerhalb der Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 2 im Obergeschoss wird ein Abschlag beim betroffenen Sondereigentum vorgenommen.

Allgemeinbeurteilung:

Das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen entspricht dem Baujahr. Abgesehen von den aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten wirkt die Gesamtanlage in Teilbereichen (vermooste Fassaden, vernachlässigte Außenanlagen) leicht vernachlässigt.

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen befestigt mit Betonsteinpflaster
- Gartenflächen mit Rasen, Beeten, Aufwuchs, Baumbestand
- eingefriedet mit Zäunen
- Mülltonnenboxen

4.4 Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 4

4.4.1 Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Teileigentum an der Doppelgarage liegt im Kellergeschoss des Wohnhauses und liegt an der Vorderansicht des Gebäudes tlw. außerhalb des Gebäudegrundrisses.

Nutzfläche:

Gemäß Plan verfügt die Doppelgarage über eine Nutzfläche von rd. 30 m².

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Teileigentums

Konstruktionsart:

Massivkonstruktion

Außenansicht:

Verblendung mit Waschbetonplatten

Flachdach:

Dachbegrünung

Bodenbelag:

Zementestrich mit Fliesen

Wandbekleidung:
Deckenbekleidungen:

Sichtmauerwerk mit Anstrich
Sichtbetondecke mit Anstrich

Garagentor, Tür:

- Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
- Metalltür

Sonstiges:

- Stromanschluss mit Steckdose
- Beleuchtung
- Wasseranschluss

Zustand des Sondereigentums:

normaler Unterhaltungszustand

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Dem zu bewertendem Teileigentum ist das Sondernutzungsrecht an der Anlage 1c blau schraffierten Fläche zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Zufahrtsfläche vor dem Garagentor. Die betreffende Fläche wurde grafisch aus der Liegenschaftskarte mit rd. 48 m² ermittelt. Das alleinige Nutzungsrecht sichert die Zufahrt zur Garage und bietet den Vorteil diese Fläche als Stellplatzfläche zu nutzen. Dieser Vorteil wird im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE) wurden festgestellt. Die Abweichungen wurden bei der Ermittlung des anteiligen Bodenwertes berücksichtigt (vgl. 5.2.3).
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:	Eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.
Hausgeld ¹² :	Ein Wirtschaftsplan mit Hausgeldabrechnung ist nicht vorhanden.
WEG-Verwalter:	In § 10 der Teilungserklärung (UR.-Nr. 131/2007 W vom 25.01.2007) ist geregelt, dass ein Verwalter nicht bestellt wird.
Regelungen zur Instandhaltung und Erneuerung (§7 der Teilungserklärung):	Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Ausgenommen hiervon sind die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Außentreppen, Außentüren und Treppengeländer, Terrassenmauern, Terrassentreppe und Außenfenster. Diese sind von den jeweiligen Eigentümern der entsprechenden Wohnungen allein zu tragen, soweit diese das ihm gehörende Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht betrifft. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Garage trägt der Eigentümer des WE 4.

¹² Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG handelt es sich um die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der die notwendige Instandsetzung / Instandhaltung, ggf. auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Das zu bewertende Teileigentum an der Garage weist für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke normale Nutzungsmöglichkeiten auf. Wegen des erhöhten Schadensbeseitigungsbedarfs an der Gebäudeanlage, der nicht über gemeinschaftliche Erhaltungsrücklagen abgedeckt ist, besteht für potentielle Erwerber das Risiko durch Sonderumlagen in Anspruch genommen zu werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Maßgeblich für die Wertermittlung ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag, der in der Regel dem Wertermittlungstichtag entspricht, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist¹³.

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 100/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Laerholzstraße 59, 59a, 44801 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Doppelgarage und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1c blau schraffierten Fläche, zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Laer	3016	1	Laer	5	1312 1670	1 m ² 625 m ²
						626 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

- 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.

¹³ § 2 (1) ImmoWertV

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

Für Teileigentume an Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze im Weiterverkauf wurden im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum durchschnittliche Kaufpreise für den Weiterverkauf veröffentlicht. Ohne Differenzierung können diese Ansätze lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Da mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Teileigentume üblicherweise auch zu Vermietungszwecken erworben werden und entsprechende Mietdaten zur Bestimmung einer marktüblichen erzielbaren Miete zur Verfügung stehen, bietet sich zur Wertermittlung des zu bewertenden Teileigentums im vorliegenden Fall vorrangig das Ertragswertverfahren an.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen und objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

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	477
Bodenrichtwert	490 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I - II
Tiefe	35 m

¹⁴ §§ 24 bis 26 ImmoWertV

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	27.10.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Geschosszahl	2
Grundstücksfläche	626 m ²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	490,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	27.10.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gut	gut	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W	W	× 1,00	
Vollgeschosse	I - II	II	× 1,00	
Grundstückstiefe	bis 35 m	ca. 38 m	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	490,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	490,00 €/m²
Fläche bis 35 m Tiefe	× 626 m ²	
Bodenwert	=	306.740,00 € rd. 307.000,00 €

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 insgesamt rd. **307.000 €**.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Gesamtwert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen. Entspricht die festgelegte Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht dem Werteverhältnis der Einzeleigentume, ist die relative Wertigkeit des Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtwert entsprechend zu bestimmen, beispielsweise durch Aufteilung im Verhältnis der Mieterträge.

Im vorliegenden Fall stimmen die zugeordneten Miteigentume am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) nicht mit der anteiligen Wertigkeit der Wohnungs- und Teileigentume am Gesamtgrundstück überein. Für Wertermittlungszwecke werden die realen Anteile der Wohnungs- und Teileigentume auf Grundlage der anteiligen Erträge der einzelnen Sondereigentume am Gesamtgrundstück bestimmt.

Die Ermittlung der realen Anteile der Wohnungs- und Teileigentume am Gemeinschaftseigentum dient ausschließlich zur Bestimmung des anteiligen Bodenwerts in dieser Wertermittlung.

Nachfolgend ergeben sich für die zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentume folgende fiktive (reelle) Anteile:

Berechnung des realen MEA auf Basis der Mieterträge			
Nutzungseinheit	Miete monatlich	reelle MEA	tatsächliche MEA
WEG Nr. 1	1.213,70 €	424	400
WEG Nr. 2	1.204,00 €	420	400
TEG Nr. 3	308,00 €	107	100
TEG Nr. 4	140,00 €	49	100
	2.865,70	1.000	1.000

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Teileigentum an der Garage	
Gesamtbodenwert	307.000,00 €
Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-30.000,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	277.000,00 €
reeller Miteigentumsanteil (ME)	× 49/1.000
anteiliger Bodenwert	= 13.573,00 € <u>rd. 13.600,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 rd. **13.600 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Nutzung/Lage			monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	Garage	2	70,00	140,00	1.680,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		1.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	339,60 €
jährlicher Reinertrag	=	1.340,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
3 % von 13.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	408,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	932,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 3 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,115
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.552,43 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	35.152,43 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	35.152,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.400,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	27.752,43 €
	rd.	28.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Sondereigentum 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 Teileigentum vergleichbar genutzte Grundstücke im Gebiet der Stadt Bochum, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m² 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 insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	1 Garage mit 2 Einstellplätzen je 47,00 = 94,00
Instandhaltungskosten	----	1 Garage mit 2 Einstellplätzen je 106,00 = 212,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 1.680,00 €	= 33,60
Summe		339,60 (rd. 20,20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Liegenschaftszinssatz von 3 % 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 Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser wird gemäß Modellansatz der Immobilienwertermittlungsverordnung (Anlage 1 der ImmoWertV) mit 80 Jahren berücksichtigt. Die Garage ist Bestandteil des Wohngebäudes. Die Restnutzungsdauer für die Garage wird deshalb entsprechend wie für das Wohngebäude mit 40 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	Wertbeeinflussung insg.
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Gemeinschaftseigentum (vgl. 4.2.5 100.000 € insbes. Dachsanierung - anteilig für MEA)	-10.000,00 €
- Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-400,00 €
- Zuschlag für das Sondernutzungsrecht an der Garagenzufahrt	<u>3.000,00 €</u>
	<u>-7.400,00 €</u>

5.4 Vergleichswerte für Garagen

Gemäß Grundstückmarktbericht 2025 der Stadt Bochum wurde ein durchschnittlicher Kaufpreisansatz von 11.300 € für Garagen im Weiterverkauf ermittelt. Die Kaufpreisauswertungen für Garagen und Tiefgaragenstellplätze weisen eine hohe Streuung in einer Spanne von 2.200 € bis 25.000 € auf.

5.4.1 Verkehrswert des Teileigentums Nr. 4

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 100/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Laerholzstraße 59, 59a, 44801 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Doppelgarage und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1c blau schraffierten Fläche, eingetragen im

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Laer</i>	<i>3016</i>	<i>1</i>	<i>Laer</i>	<i>5</i>	<i>1312</i>	<i>1 m²</i>
					<i>1670</i>	<i>625 m²</i>
						<i>626 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 mit rd.

28.000 €

in Worten: achtundzwanzigtausend 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 Teileigentums an der im Kellergeschoss gelegenen Doppelgarage Nr. 4**

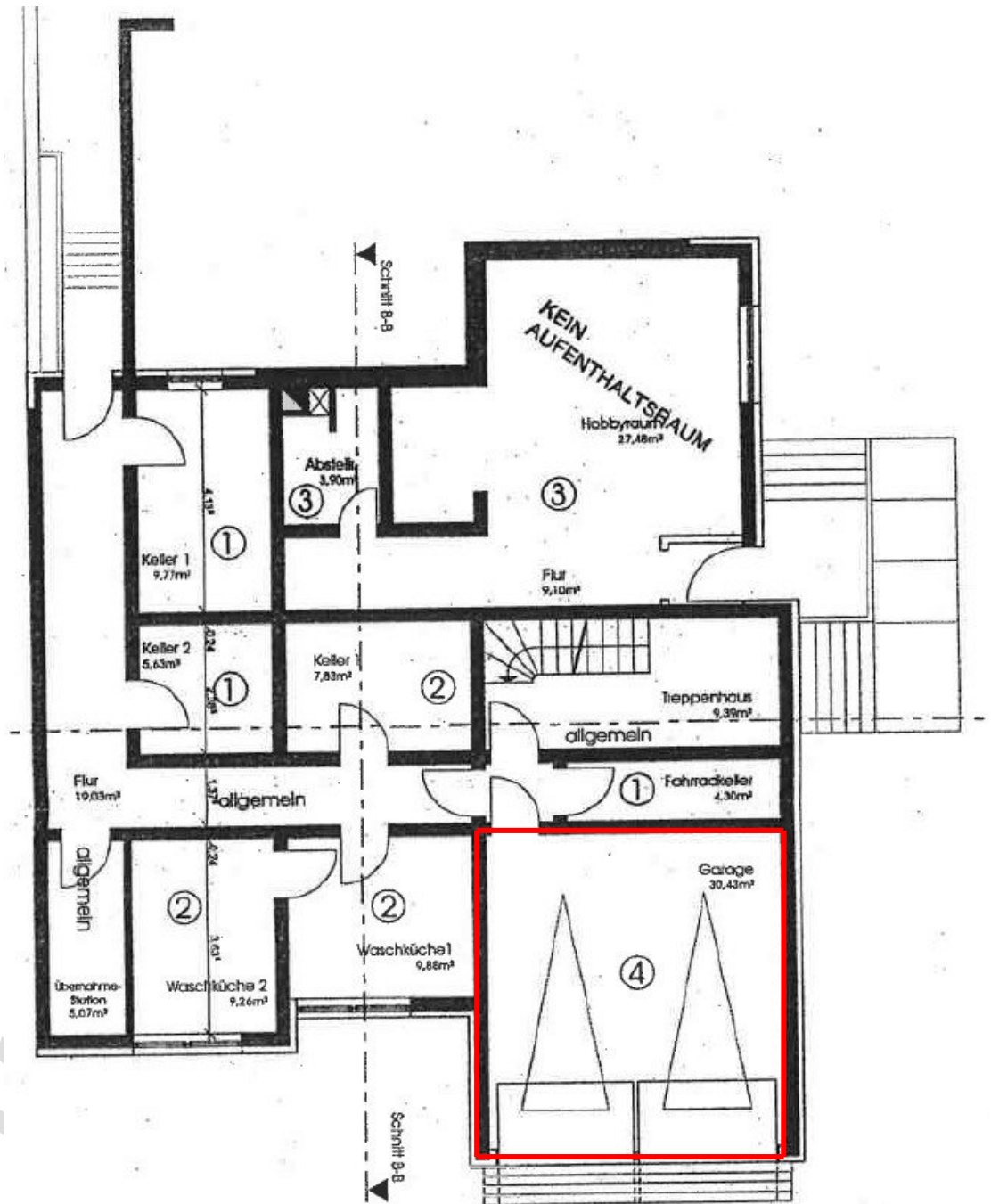


Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



Foto Nr. 3 – Außenansicht Teileigentum Nr. 4 (Doppelgarage)



Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Teileigentums Nr. 4

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.

**Lageplan (Anlage 1c der Teilungserklärung UR.-Nr. 131/2007)
mit Kennzeichnung des zugeordneten Sondernutzungsrechts an der Grund-
stücksfläche (im Plan blau schraffierte Fläche) – Zufahrtsfläche**

