

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 77/23

Internetversion des G U T A C H T E N S (gekürzte Fassung)

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

**400/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit
einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück,
Laerholzstraße 59, 59a, 44801 Bochum,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss
nebst drei Kellerräumen, Loggia und Balkon
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1
und folgenden zugeordneten Sondernutzungsrechten
an der in der Anlage 1a rot schraffierten Fläche des Grundstücks
an der in der Anlage 1b lila schraffierten Außentreppe
an der in der Anlage 1c grün schraffierten,
mit Nr. 1 bezeichneten beiden PKW-Stellplätzen
an der in der Anlage 1c gelb schraffierten Dachfläche über der Doppelgarage**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laer	3013	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	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
4.2	Zweifamilienwohnhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Außenanlagen	19
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	20
4.4.1	Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums	21
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
5.2	Bodenwertermittlung	26
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	27
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	27
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	28
5.3	Ertragswertermittlung	29
5.3.1	Ertragswertberechnung	29
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30

5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	32
5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	32
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	32
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	33
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	34
5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	34
5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
5.5.3	Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1	35

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	400/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück Laerholzstraße 59a, 44801 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst drei Kellerräumen, Loggia und Balkon, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Anlage 1b lila schraffierten Außentreppe, an den in der Anlage 1c grün schraffierten, mit Nr. 1 bezeichneten beiden PKW Stellplätzen, an der in der Anlage 1c gelb schraffierten Dachfläche über der Doppelgarage	
Wertermittlungstichtag	27.10.2025	
Ortstermine	23.01.2025, 05.02.2025, 27.10.2025	
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Laer, Blatt 3013, 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	Wohnungseigentum	
Baujahr (gemäß Schlussabnahmeschein)	1977	
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	2 Wohnungseigentume, 2 Teileigentume	
anrechenbare Wohnfläche des WEG Nr. 1	rd. 139 m ²	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 1	rd. 117.400 €	
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 1	rd. 359.000 €	
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1	rd. 340.000 €	
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1 einschließlich Sondernutzungsrechte	rd. 346.000 €	
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.489 €/m ²	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum¹ in einem Zweifamilienwohnhaus

Objektadresse: Laerholzstraße 59, 59a
44801 Bochum

Grundbuchangaben:

- Wohnungsgrundbuch von Laer
- Blatt 3013
- lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- 400/1.000 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 Wohnung im Erdgeschoss nebst drei Kellerräumen, Loggia und Balkon, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Anlage 1b lila schraffierten Außentreppe, an den in der Anlage 1c grün schraffierten, mit Nr. 1 bezeichneten beiden PKW-Stellplätzen, an der in der Anlage 1c gelb schraffierten Dachfläche über der Doppelgarage

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

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

Aufträge vom 08.03.2024, 11.11.2024
(Daten der Schreiben)

¹ Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	27.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Daten der Ortsbesichtigungen:	23.01.2025, 05.02.2025, 27.10.2025
Anwesende an den Ortsterminen:	1. Der gerichtlich bestellte Betreuer des Eigentümers, anwesende Mieter (Wohnung im EG), die Sachverständige nebst Mitarbeiter 2. Der gerichtlich bestellte Betreuer des Eigentümers, Bevollmächtigter für den Verfahrensbeteiligten (Sohn des Gläubigers), anwesende Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiter 3. Der gerichtlich bestellte Betreuer des Eigentümers, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigungen:	Im Rahmen der 1. Ortsbesichtigung wurden das Gebäude und die Außenanlagen sowie die Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt. Weitere Besichtigungen erfolgten ohne weitere Innenbesichtigung der Wohnung im Erdgeschoss am 05.02.2025 und 27.10.2025. Nach Auskunft der Bewohnerin ist seit dem Zeitpunkt der Innenbesichtigung keine Zustandsveränderung eingetreten. Für die Wertermittlung wird daher der Zustand des Wohnungseigentums unterstellt, wie er zum Zeitpunkt der Innenbesichtigung vorgefunden wurde.
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

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum vom 08.03.2024
- Auskunft aus der Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 12.03.2024
- Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum vom 11.03.2024
- 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 01.04.2023 – 31.03.2025)

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 400/1.000 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden jeweils mit Einwurfeinschreiben über die angekündigten Ortstermine am 23.01.2025 und 05.02.2025 in Kenntnis gesetzt. Das zu bewertende Wohnungseigentumseigentum war zum 1. angekündigten Besichtigungstermin zugänglich.

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 in den Ortsterminen.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Bewertung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 375.204 Einwohner³
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert 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 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 Nachfrage-

³ Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

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

⁵ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

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

verhaltens 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

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 und angrenzenden Grüngürtel unmittelbar bis zum Hustadtring
- in der Nähe zum Campis der Ruhruniversität
- Einordnung als gute Wohnlage⁸

⁷ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

⁸ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bochum

- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:
- Überwiegend Wohnhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise in offener Bebauung und mehrgeschossige Bauweise (Studentenwohnheim)
 - nahegelegenes Uni-Center Bochum-Querenburg (Nahversorgungszentrum) und Universitätsgelände

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

3.3 Erschließung, Baugrund

- Straßenart:
- fertige Ortsstraße
 - Anliegerstraße

- 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. Darüberhinausgehen-

de 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 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Laer, Blatt 3013 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

lfd. Nr. 4 – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 18.12.2023

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Wohnungsbindung:

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

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. 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:

„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 näherte sich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze der Tagesoberfläche bis auf ca. 30 mm. Dieser Abbau ist wie bereits oben erwähnt auf Grund der Mächtigkeit des überdeckenden Festgesteins (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 u.o.ä.) finden sich in den für den Grundstücksbereich und die unmittelbare Umgebung nicht.“

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 (vgl. Anlage 6).

Mietvertragliche Vereinbarungen: Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet. Gemäß schriftlichem Mietvertrag besteht das Mietverhältnis für die Wohnung einschließlich 1 PKW-Stellplatz seit dem 15.11.2011. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 990,00 €.

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.

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.

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 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.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnung ist vermietet. Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine Gartenfläche, die als Sondernutzungsrecht dem vermieteten Wohnungseigentum im Erdgeschoss zugeordnet ist. Von der Wohnung im Erdgeschoss besteht ein direkter Zugang zum Garten über die Außentreppe der Terrasse. Vor dem Haus befinden sich zwei Pkw-Stellplätze. Hier besteht ebenfalls ein Sondernutzungsrecht für die Wohnung im Erdgeschoss.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

4.2 Zweifamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Zweifamilienwohnhaus
- einseitig angebaut
- zweigeschossig
- Einspänner
- voll unterkellert (davon tlw. abgeschlossene Nutzungseinheit und Doppelgarage, im Plan bezeichnet als Teileigentum Nr. 3 und 4)

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

Nach Inaugenscheinnahme der Wohnung im Erdgeschoss wurden seit der Errichtung des Gebäudes Erneuerungen an dem Ausbau der Nutzungseinheiten durchgeführt (Bodenbeläge, Innentüren, Sanitärräume, Fenster, Elektro). Der Zeitpunkt der Erneuerungen ist nicht bekannt, wird jedoch zwischen 10 und 20 Jahren geschätzt.

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. Platten aus Waschbeton, Balkonansichten tlw. Glattputz mit Anstrich

Energieeffizienz¹¹:

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Das Gebäude ist über eine Eingangstreppe mit 5 Stufen erreichbar.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume des jeweiligen Sondereigentums (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 – 2), Kellerflur, Gemeinschaftskeller, abgeschlossene Nutzungseinheit mit Hobbyraum, Flur und Abstellraum - im Plan bezeichnet Teileigentum Nr. 3 - Abstellräume), Doppelgarage (im Plan bezeichnet mit Teileigentum Nr. 4)

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
- Metallgeländer und Mipolam-Handlauf

Hauseingang(sbereich)/
Treppenhaus:

- Eingangsbereich: Metalltür mit Glaseinsatz und feststehendem Seitenteil mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
- Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Kunststeinbelag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Dach:

Dachkonstruktion:

Kaltdach

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

- Kunststoff-Foliendichtung mit Bekiesung

- innenliegende Entwässerung und Rohre aus Kupfer

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 mehreren Steckdosen • Klingel- und Gegensprechanlage • Alarmanlage
Heizung/Warmwasser:	• Fernwärme-Anlage • Flächenheizkörper • Warmwasser über Heizung, elektrische Durchlauferhitzer
Lüftung:	• herkömmliche Fensterlüftung • elektrische Lüftung in innenliegenden Sanitärräumen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, elektrische Durchlauferhitzer

4.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Eingangstreppe, Balkone, Außentreppe (Metall) zum Garten von der Loggia der EG-Wohnung, Lichtkuppeln im Flachdach
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung, mechanische Lüftung in innenliegenden Räumen
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten ¹² :	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren neben den altersentsprechenden und gebrauchsmäßigen Abnutzungen folgende Unterhaltungsbesonderheiten feststellbar: • außen: verbrauchter Anstrich an Treppen- und Brüstungsgeländern; Moosbildungen an den und äußeren Bauteilen an der rückwärtigen Hausansicht

¹² 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.

- Feuchtigkeitseinwirkungen und Durchfeuchtungsschäden vermutlich durch eine defekte Dachhaut (das Flachdach war nicht einsehbar und begehbar; im Deckenbereich der Lichtkuppeln in Flur und Bad der Wohnung im Obergeschoss bestehen erhebliche Feuchtigkeitsschäden durch Wassereintritt (zum Zeitpunkt der Innenbesichtigung standen unter den Lichtkuppeln 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 waren im Deckenbereich Spuren von eingetretener Feuchtigkeit erkennbar.

Anmerkung: Für den nicht beseitigten Schaden am Dach wird ohne Berücksichtigung der Schäden innerhalb des Wohnungseigentums Nr. 2 ein Abschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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, Zierpflanzen, Baumbestand
- eingefriedet mit Zäunen (Metall und Jägerzaun)
- Mülltonnenboxen, Pflanzkübel
- Sonstiges: Außensteckdosen und -beleuchtung

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

4.4.1 Lage des Gebäudes, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Wohnungseigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne aus der Teilungserklärung und der Bauakte unter Berücksichtigung von Grundrissveränderungen überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit 139 m² ermittelt. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Angaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Räume des Wohnungseigentums sind gemäß Erkenntnissen im Ortstermin wie folgt aufgeteilt und orientiert¹³:

Nutzungseinheit	Fläche	Ausrichtung
Wohndiele	22,20 m ²	innenliegend/Gartenseite
Wohnen	30,44 m ²	Gartenseite
Flur	6,02 m ²	innenliegend
Schlafen	16,59 m ²	Gartenseite
Bad	5,81 m ²	innenliegend
WC-Raum	2,28 m ²	innenliegend
Gästezimmer	14,58 m ²	Straßenseite
Essen	14,40 m ²	Straßenseite
Küche	19,12 m ²	Straßenseite
Bad/WC	3,27 m ²	innenliegend
AB	0,87 m ²	innenliegend
Balkon ¹⁴	1,18 m ²	Straßenseite
Balkon ¹⁵	2,69 m ²	Gartenseite
gesamt	139,45 m ²	rd. 139 m ²

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind drei Kellerräume zugeordnet.

¹³ Die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der Räume weichen tlw. vom dargestellten Grundriss ab. Es handelt sich um keine werterheblichen Abweichungen.

¹⁴ anteilig 25 % der Grundfläche

¹⁵ anteilig 25 % der Grundfläche

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:	• Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Holzdielen, Parkett) • Bad mit Fliesenbelag • Balkone mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	• Putz mit Anstrich • Bäder: umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	• Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (2019) • Kunststoffrollläden, Vorrichtung für elektrischen Antrieb
Türen:	• glatte Türblätter aus Holz oder Holzwerkstoffen (weiß beschichtet) und Drücker und Beschläge in durchschnittlicher Ausstattung • tlw. Ganzglastüren • Holzargen
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • innenliegendes Bad mit weißen Sanitärobjekten (Einbauwanne, Einbaudusche, Waschtisch); elektrische Lüftung, Handtuchheizkörper • innenliegender WC-Raum mit weißen Sanitärobjekten (Handwaschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten) • Bad/WC mit weißen Sanitärobjekten (bodengleiche Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterwandspülkasten); Handtuchheizkörper, Fensterbelichtung/-belüftung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßige Raumaufteilung
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	Die Wohnung macht größtenteils einen normal instandgehaltenen Eindruck. Ansonsten waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen: • im Bad befindet sich im Deckenbereich ein kleiner, abgetrockneter Wasserschaden

- durch die Umstellung auf elektrische Rollladenantriebe sind die alten Aussparungen für die Rollladen-Gurte zu verputzen und zu streichen; drei fehlende Rollläden einzusetzen
- gemäß Auskunft der Mieterin ist im Bereich des straßenseitigen Balkons die Abdichtung zur Hauswand erneuerungsbedürftig, da dort Feuchtigkeit auftritt bzw. Wasser stehen bleibt

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Dem zu bewertendem Sondereigentum sind folgende Sondernutzungsrechte zur alleinigen Nutzung zugeordnet:

- a) in der Anlage 1a rot schraffierten Fläche des Grundstücks (hierbei handelt es sich um die rückwärtige Gartenfläche von ca. 220 m² - grafisch ermittelt aus der Liegenschaftskarte) und der in Anlage 1b lila schraffierten Außentreppe (Zugang zum Garten)
- b) in der Anlage 1c grün schraffierten, mit Nr. 1 bezeichneten, beiden PKW-Stellplätzen
- c) in der Anlage 1c gelb schraffierten Dachfläche über der Doppelgarage zugeordnet (hierbei handelt es sich um derzeit mit Wildwuchs begrünzte Dachfläche, die im derzeitigen Zustand nicht als Außen-/Freisitz nutzbar ist; dieses Sondernutzungsrecht wird als wertneutral eingestuft (vgl. Anlagen 4, 4a, 4b).

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine bekannt

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) wurden 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 ¹⁶ :	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. In Teil IV der Teilungserklärung (UR.-Nr. 131/2007 W vom 25.01.2007) – Allgemeine Bestimmungen – ist Folgendes geregelt: <i>1. Der jeweilige Eigentümer der WE-Einheit 2 ist berechtigt, das Flachdach als Dachgarten oder Dachterrasse zu nutzen, soweit ihm hierzu eine Baugenehmigung erteilt wird.</i> <i>In diesem Fall wird für den jeweiligen Eigentümer der WE-Einheit 2 an dem Flachdach ein Sondernutzungsrecht begründet und dieses Sondernutzungsrecht der WE-Einheit 2 von allen anderen Wohnungseigentümern zugeordnet.</i> <i>Alle mit dieser Massnahme zusammenhängenden Notar- und Grundbuchkosten gehen zulasten des Eigentümers der WE-Einheit 2.</i>

¹⁶ 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.

Der jeweilige Eigentümer der WE-Einheit 2 ist ferner berechtigt, alle Umbauarbeiten im Rahmen dieser Maßnahme auf eigene Kosten fachgerecht durchzuführen.

Sollten im Rahmen dieser Umbaumaßnahmen Schäden am fremden Eigentum oder Gemeinschaftseigentum verursacht werden, hat der jeweilige Eigentümer der WE-Einheit 2 die Kosten der Beseitigung dieser Schäden zu übernehmen.

2. Der jeweilige Eigentümer der WE-Einheit 2 ist berechtigt, im gemeinschaftlichen Keller Feuerholz zu lagern. Die Lagerung des Feuerholzes ist in der Weise vorzunehmen, dass dadurch die Nutzung dieses Kellers nicht beeinträchtigt wird.

3. Die jeweiligen Eigentümer der WE-Einheiten 1 und 2 verpflichten sich, etwaigen Rechtsnachfolgern die vorgenannten Verpflichtungen ebenfalls aufzuerlegen und die Rechtsnachfolger in gleicherweise zu verpflichten, soweit die Maßnahmen nicht bereits durch entsprechenden Ein- und Umbau erledigt sind.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Aufgrund der offenbar länger bestehenden und bisher nicht beseitigten Schäden am Flachdach sind Investitionen für eine komplette Dachsanierung erforderlich. Eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum wurde nach vorhandenen Erkenntnissen nicht gebildet. Insofern sind die geschätzten Aufwendungen für die am Gemeinschaftseigentum erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bei dem jeweiligen Sondereigentum entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile in Abzug zu bringen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum verfügt aufgrund der Wohnungsgröße und Grundrisskonzeption, der Beschaffenheitsmerkmale und der Ausstattung über gute Nutzungsmöglichkeiten für die Eigennutzung und Vermietung.

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 ist¹⁷.

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 400/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Laerholzstraße 59, 59a, 44801 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst drei Kellerräumen, Loggia und Balkon, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Anlage 1b lila schraffierten Außentreppe, an den in der Anlage 1c grün schraffierten, mit Nr. 1 bezeichneten beiden PKW Stellplätzen, an der in der Anlage 1c gelb schraffierten Dachfläche über der Doppelgarage, zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Laer	3013	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 vor¹⁸:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

¹⁷ § 2 (1) ImmoWertV

¹⁸ § 7 ImmoWertV

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

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Derartige Objekte werden vorrangig nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Für Wohnungseigentum liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird neben dem Ertragswertverfahren das Vergleichswertverfahren herangezogen.

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 ermitteln¹⁹.

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

¹⁹ §§ 24 bis 26 ImmoWertV

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

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 €/m ²

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		×	626 m²
Bodenwert		=	306.740,00 € <u>rd. 307.000,00 €</u>

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

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

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 reellen 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 Wohnungseigentum Nr. 1	
Gesamtbodenwert	307.000,00 €
Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-30.000,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	277.000,00 €
reeller Miteigentumsanteil (ME)	× 424/1.000
anteiliger Bodenwert	= 117.448,00 € <u>rd. 117.400,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 rd. **117.400 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilien- wohnhaus	Wohnung EG – Nr. 1 Kfz.-Stellplätze	rd. 139	1,00	6,91 30,00	960,00 30,00	11.520,00 360,00
Summe		rd. 139	2,00		990,00	11.880,00

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktübliche Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilien- wohnhaus	Wohnung EG – Nr. 1 Kfz.-Stellplätze	139	2	8,30 30,00	1.153,70 60,00	13.844,40 720,00
Summe		139	2		1.213,70	14.564,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 2.324,40 € ab**²⁰. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.564,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.972,29 €
jährlicher Reinertrag	=	11.592,11 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
1,80 % von 117.400 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.113,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.478,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,340
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	268.632,30 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	117.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	386.032,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	386.032,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	46.100,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	339.932,30 €
	rd.	340.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde aus den Grundrissen und den Anlagen der Teilungserklärung in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig abgeleitet. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum vom 01.04.2025 bis 31.03.2027 als mittelfristiger Durchschnittswert entsprechend der Einstufung nach Baujahresklasse, Wohnungsgröße zzgl. Zu- oder Abschläge für Ausstattungsstandards abgeleitet.

²⁰ Die monatliche Nettokaltmiete wurde seit Beginn des Mietverhältnisses nicht erhöht. Demzufolge wird unterstellt, dass eine sofortige Anpassung an das aktuelle Mietniveau auf Grundlage der mietrechtlichen Bestimmungen vorgenommen werden kann. Für den nicht vermieteten Kfz-Stellplatz werden keine Mieteinnahmen erzielt.

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 [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Wohnung = 429,00 Kfz-Stellplätze 2 x 106,00 = 212,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	Whg. 14,00 x rd. 139 m ² = 1.946,00 Kfz-Stellplätze 2 x 47,00 = 94,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 14.564,40 €	----	= 291,29
Summe			2.972,29 (rd. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2025 für vermietetes Wohnungseigentum in guten Lagen mit einem Mittelwert von 1,4 % und einer Spanne von 1,0 – 1,8 ($s = 1,4$) angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung des Zustands der Gesamtanlage, der verhältnismäßig großen Wohnfläche des Wohnungseigentums, der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,8 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des mittleren Modernisierungsgrads 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.
- Abweichend zum Vergleichswertverfahren werden für die zugeordneten Sondernutzungsrechte (am Garten und an den Stellplatz) im Ertragswertverfahren keine Zuschläge berücksichtigt, da diese Objektmerkmale bereits in den Mietansätzen für die beiden Kfz-Stellplätze und die alleinige Gartennutzung enthalten sind	--
- Zuschlag für 3 Kellerräume	--
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Gemeinschaftseigentum (vgl. 4.2.5 100.000 € insbes. Dachsanierung - anteilig für MEA)	1.000,00 €
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Wohnungseigentum	-40.000,00 €
- Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-4.000,00 €
	<u>-3.100,00 €</u>
	<u>-46.100,00 €</u>

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	2.170 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m ²)	61 – 80
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	27.10.2025
Baujahr	1977
Wohnfläche (m ²)	rd. 139 m ²

Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	2
Geschosslage	EG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	vermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Immobilienrichtwert an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst.

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 2.170 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	27.10.2025	× 1,00
Baujahr	1965	1977	× 1,07
Wohnfläche (m²)	61 - 80	139	× 1,12
Gebäudestandard	mittel	mittel-gehoben	× 1,03
Modernisierungstyp ²¹	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	× 1,10
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	2	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	× 0,99
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,93
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 2.712,75 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 2.712,75 €/m²
Wohnfläche	× 139 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 377.072,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 18.100,00 €
Vergleichswert	= 358.972,06 € rd. 359.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 rd. **359.000 €** ermittelt.

²¹ gemäß Modernisierungstabelle der ImmoWertV, Anlage 2 – Modernisierungspunkte < 6 Punkte gelten als nicht modernisiert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Zuschlag für Sondernutzungsrechte für Gartennutzung	18.000,00 €
für 2 Kfz-Stellplätze	10.000,00 €
- Zuschlag für 3 Kellerräume	1.000,00 €
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Gemeinschaftseigentum (vgl. 4.2.5 100.000 € insbes. Dachsanierung - anteilig für MEA)	-40.000,00 €
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Wohnungseigentum	-4.000,00 €
- Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-3.100,00 €
	<u>-18.100,00 €</u>

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 340.000 €**,
der Vergleichswert mit **rd. 359.000 €**
ermittelt.

5.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten²².

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

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 1,00 und dem Vergleichswert das Gewicht 0,50 beigemessen.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 1:

$$[340.000 \text{ €} \times 1,00 + 359.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{346.000 \text{ €}}}.$$

²² vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

5.5.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 400/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Laerholzstraße 59, 59a, 44801 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit 3 Kellerräumen, Loggia und Balkon und den Sondernutzungsrechten an der Anlage 1b lila schraffierten Außentreppe, an den in der Anlage 1c grün schraffierten, mit Nr. 1 bezeichneten beiden PKW Stellplätzen, an der in der Anlage 1c gelb schraffierten Dachfläche über der Doppelgarage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und , eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Laer</i>	3013	1	<i>Laer</i>	5	1312 1670	1 m ² 625 m ²
						626 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 mit rd.

346.000 €

in Worten: dreihundertsechszvierzigtausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist Dritten ausdrücklich untersagt.

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

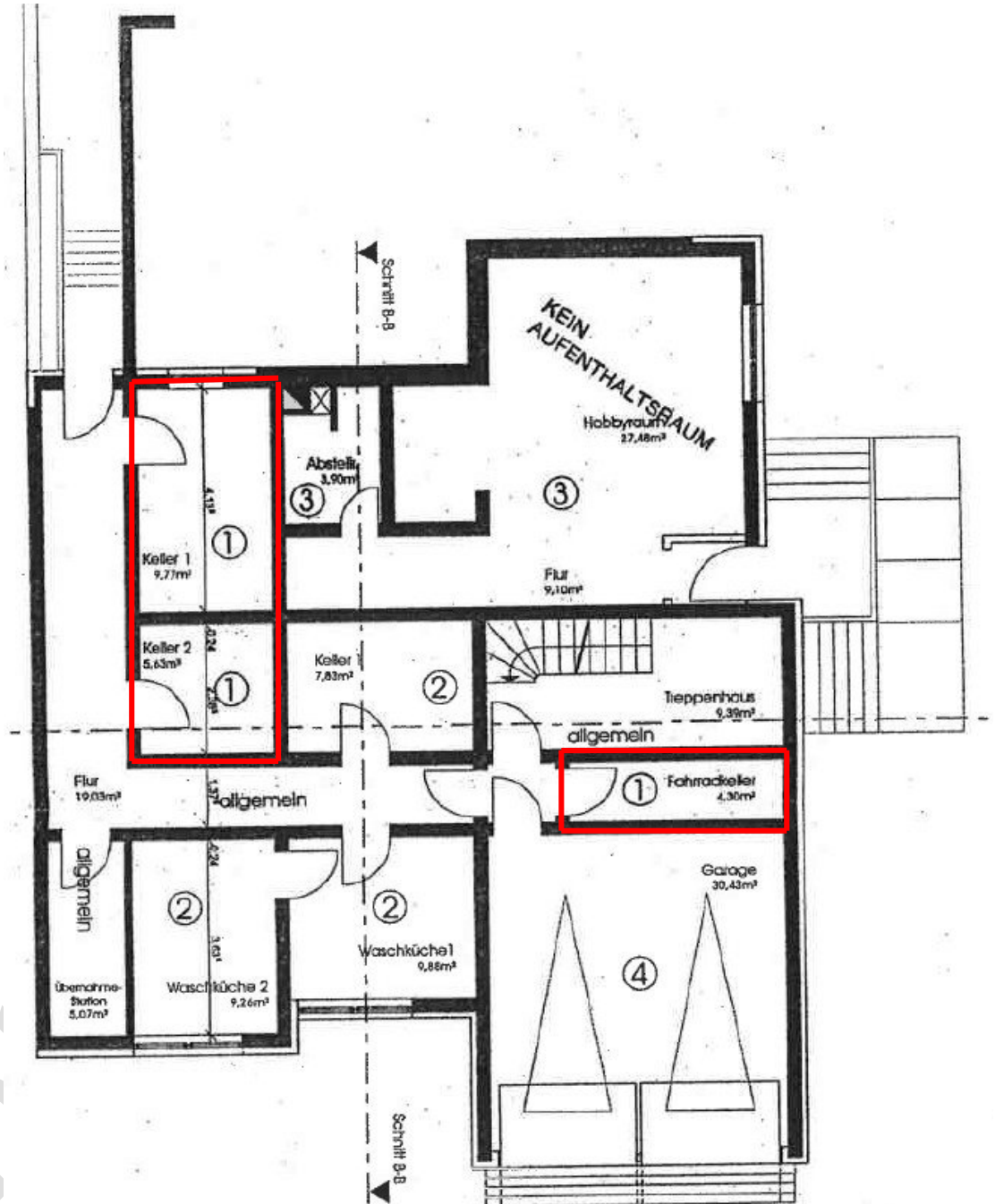
Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 1



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 1

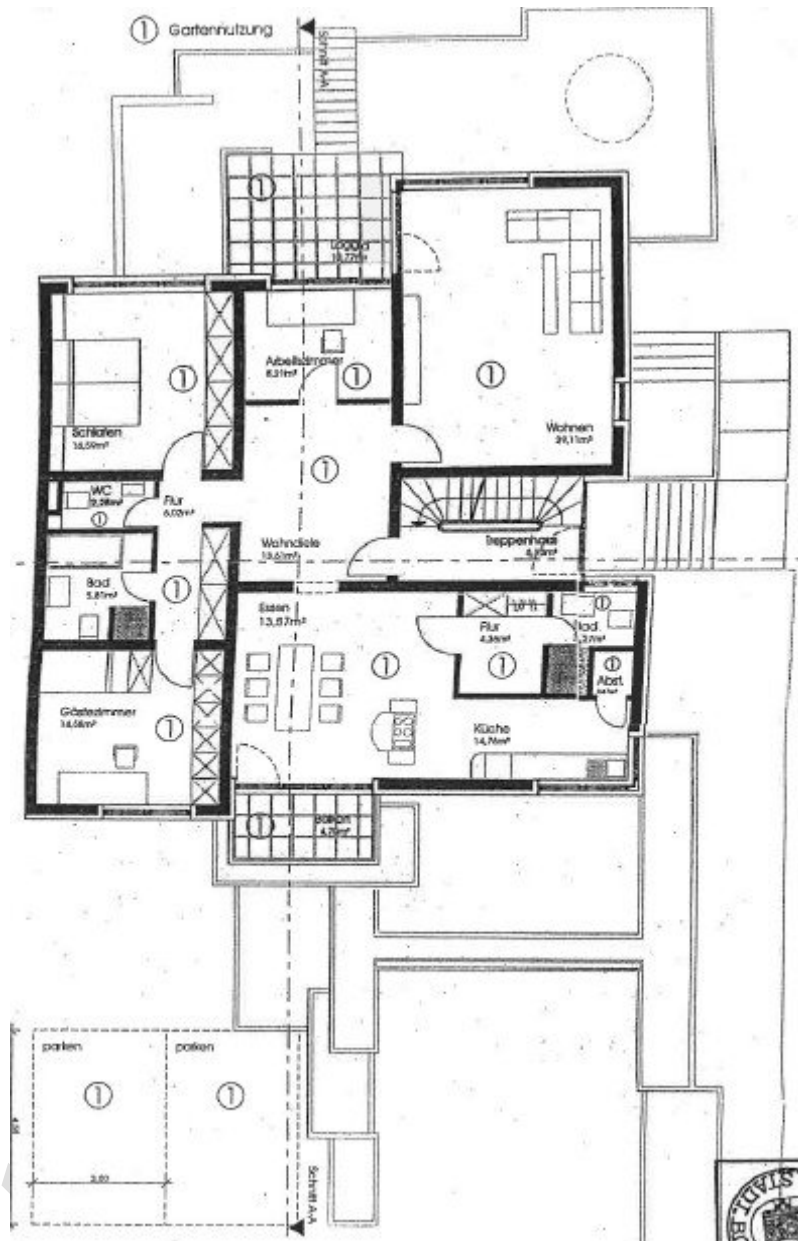


Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung der zum Wohnungseigentums Nr. 1 zugeordneten Kellerräume



Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss (Wohnungseigentum Nr. 1)

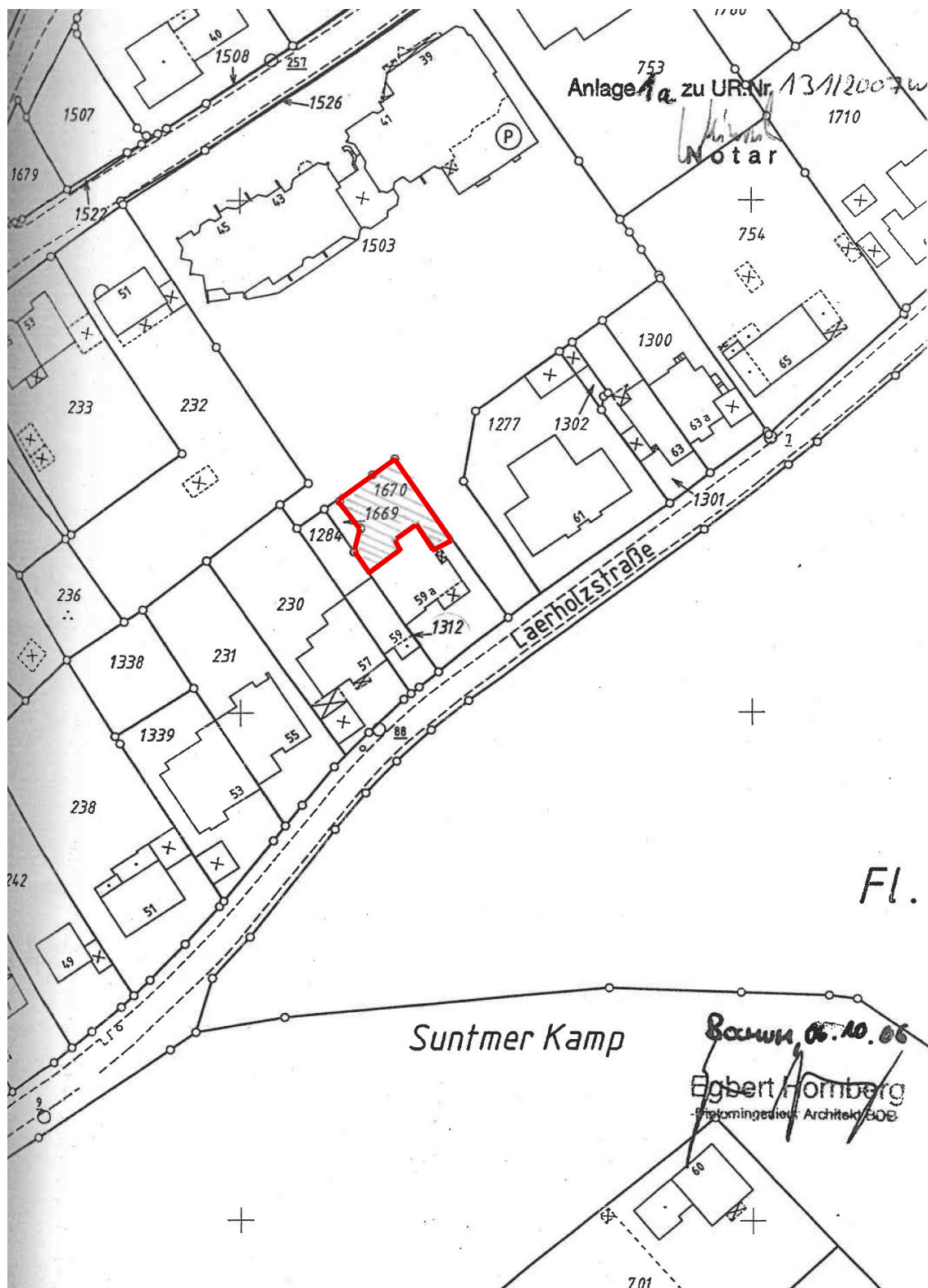


Die Abbildungen sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu den Darstellungen im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

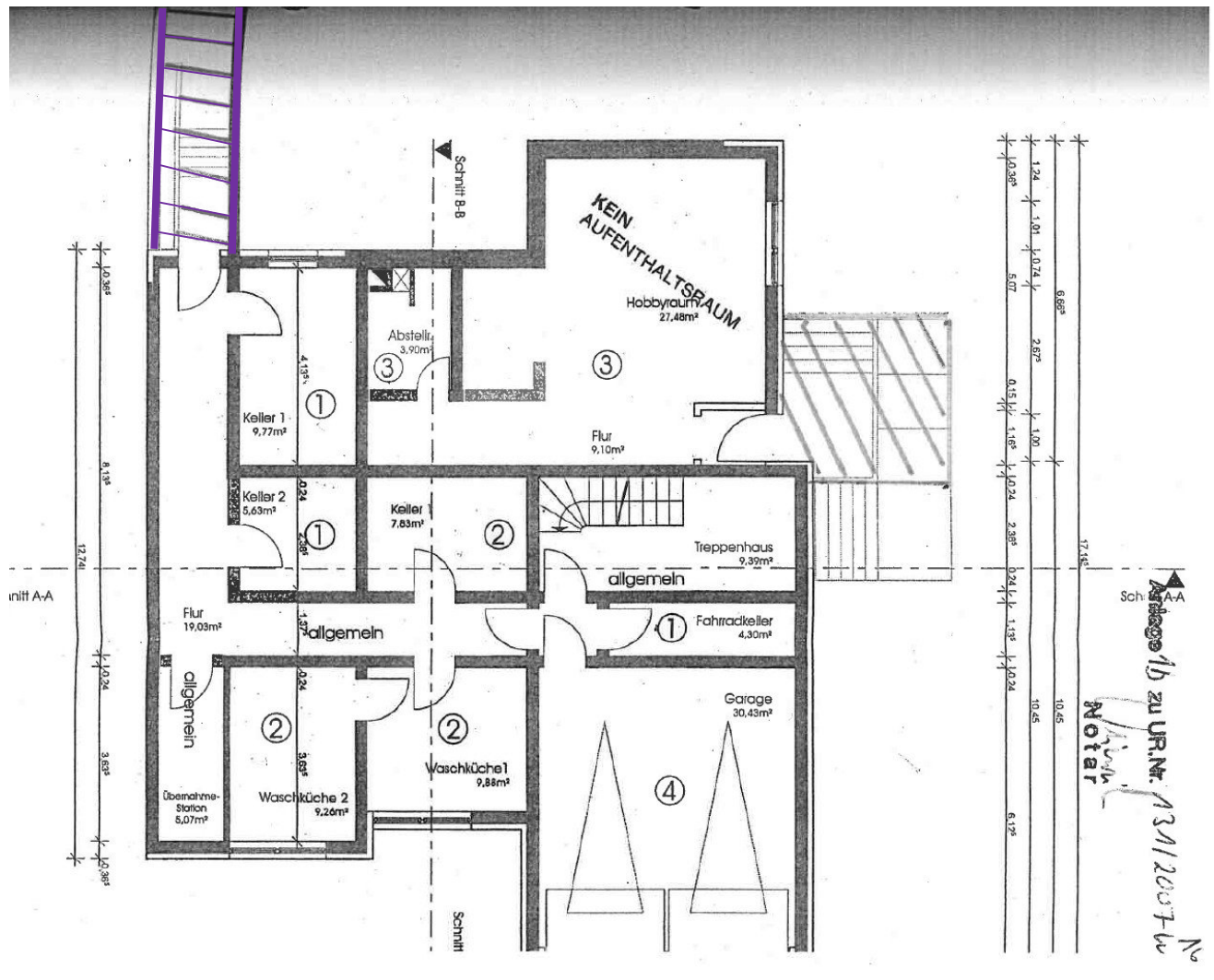
Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.

Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.

Lageplan (Anlage 1a der Teilungserklärung UR.-Nr. 131/2007)
mit Kennzeichnung des zugeordneten Sondernutzungsrechts an der Grund-
stücksfläche (im Plan rot schraffierte Fläche) - Gartenfläche



Lageplan (Anlage 1b der Teilungserklärung UR.-Nr. 131/2007)
mit Kennzeichnung des zugeordneten Sondernutzungsrechts an der Außen-
treppe (im Plan lila schraffierte Fläche)



Lageplan (Anlage 1c der Teilungserklärung UR.-Nr. 131/2007)
mit Kennzeichnung der zugeordneten Sondernutzungsrechte an den mit Nr.1
bezeichneten beiden PKW-Stellplätzen (im Plan grün schraffiert) und an der
Dachfläche über der Doppelgarage (im Plan gelb schraffiert)

