

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 83/23

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 mit
bebauten Grundstück Laerholzstraße 59, 59a, 44801 Bochum,
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 3 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Abstellräumen
und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1b braun schraffierten Fläche
des Grundstücks nebst Eingangstreppe**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laer	3015	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	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	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung	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 den Abstellräumen Nr. 3	19
4.4.1	Lage des Gebäudes, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung	19
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Teileigentums Nr. 3	19
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.2	Bodenwertermittlung	24
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	24
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	24
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	25
5.3	Ertragswertermittlung	27
5.3.1	Ertragswertberechnung	27
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28

5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	29
5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	29
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	29
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	30
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	31
5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
5.5.3	Verkehrswert des Teileigentums.....	32

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, 59a, 44801 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Abstellräumen, und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1b braun schraffierten Fläche des Grundstücks nebst Eingangstreppe
Wertermittlungstichtag	27.10.2025
Ortstermine	23.01.2025, 05.02.2025, 27.10.2025
Grundbuchbezeichnung	Teileigentumsgrundbuch von Laer, Blatt 3015, 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	Abstellräume im Kellergeschoss
anrechenbare Nutzfläche	rd. 40 m ²
Baujahr (gemäß Schlussabnahmeschein)	1977
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	2 Wohnungseigentume, 2 Teileigentume
anteiliger Bodenwert des Teileigentums	29.600 €
Vergleichswert des Teileigentums	rd. 75.000 €
Ertragswert des Teileigentums	rd. 73.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Teileigentums	rd. 74.000 €
Wert pro m ² - Nutzfläche	1.850 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum ¹ an der Nutzungseinheit im Kellergeschoss (im Plan bezeichnet als Hobbyraum, Abstellraum und Flur)
Objektadresse:	Laerholzstraße 59, <u>59a</u> 44801 Bochum
Grundbuchangaben:	• Teileigentumsgrundbuch von Laer • Blatt 3015 • 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 den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Abstellräumen und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1b braun schraffierten Fläche des Grundstücks nebst Eingangstreppe

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

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

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.

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)
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Daten der Ortsbesichtigungen:	23.01.2025, 05.02.2025, 27.10.2025
Anwesende am Ortstermin:	Der gerichtlich bestellte Betreuer des Eigentümers, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten des Teileigentums Nr. 3 war im Rahmen der Ortsbesichtigung am 27.10.2025 möglich.
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 Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 10.06.2025 über den Ortstermin am 24.06.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum angekündigten Besichtigungstermin war das Teileigentum nicht zugänglich. Bei einem mit dem gerichtlich bestellten Betreuer des Eigentümers für den 27.10.2025 telefonisch vereinbarten Ortstermin war das Bewertungsobjekt 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 im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich 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 gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Ost (53.648 Einwohner)
- Stadtteil Laer (6.256 Einwohner)

³ Stand: 31.12.2024 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

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 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

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

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
- 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 3015 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: „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 Teileigentum steht leer. Ein Mietverhältnis ist 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

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.

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.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung

Das zu bewertende Teileigentum an den Abstellräumen im Kellergeschoss des Zweifamilienwohnhauses steht leer. Es handelt sich um eine abgeschlossene Nutzungseinheit mit einem separaten Eingang außerhalb des Gebäudes. Die Nutzungseinheit ist zu einem Apartment mit Duschbad/WC und eingebauter Küchenzeile ausgebaut. Offensichtlich wurde das Teileigentum vor dem Leerstand zu Wohnzwecken genutzt. Eine Genehmigung über die Nutzungsänderung zum Wohnen oder zur Büronutzung ist in der städtischen Bauakte nicht dokumentiert. Für eine derartige Nachfolgenutzung wäre die Zulässigkeit zur Wohnraumnutzung von der zuständigen Baubehörde zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der Lage im Objekt mit eigenem (Haus)Zugang und der Ausstattung der Nutzungseinheit wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass die Zulässigkeit für eine höherwertigere Nutzung dieser Nutzungseinheit zum Wohnen oder zur Büronutzung gegeben ist. Die Wertermittlung wird daher auf die höherwertigere Nutzung als Apartment zum Wohnen oder als Büro ausgelegt. Für die Unwägbarkeiten einer fehlenden Baugenehmigung wird ein Abschlag im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

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 Spezialunterneh-

men.

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: 2018 – Balkongeländer und Bodenbeläge, Garagentor 2019 – Fenster, Außentüren im Kellergeschoss
Außenansicht:	Klinkerverblendung
Energieeffizienz ¹¹ :	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und der Zugang zu der Nutzungseinheit sind 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:	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: • 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 begehbare); die Auswirkungen des Wassereintritts waren in der Wohnung im Oberge-

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.

schoss 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 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 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, Zierpflanzen, Baumbestand
- eingefriedet mit Zäunen (Metall und Jägerzaun)
- Mülltonnenboxen
- Sonstiges: Außensteckdosen und -beleuchtung

4.4 Sondereigentum an den Abstellräumen Nr. 3

4.4.1 Lage des Gebäudes, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Die Räumlichkeiten des Sondereigentums Nr. 3 liegen im Kellergeschoss. Das Teileigentum Nr. 3 ist über einen separaten Hauseingang zugänglich.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche des Teileigentums wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne aus der Teilungserklärung und Bauakte überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit 40 m² ermittelt. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Angaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung:

Das Teileigentum ist wie folgt aufgeteilt¹³:

Nutzungseinheit	Fläche
Raum mit Kochnische	27,48 m ²
Flur	9,10 m ²
Duschbad/WC	3,90 m ²
gesamt	40,48 m ² rd. 40 m ²

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Teileigentums Nr. 3

Bodenbeläge:

Estrich mit Fliesen, Laminat

Wandbekleidungen:

- Putz oder Tapete mit Anstrich
- Bad: umlaufend türhoch gefliest

Deckenbekleidungen:

Putz mit Anstrich

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
- Rollläden aus Kunststoff

Türen:

- Hauseingangstür: Metallrahmentür mit Lichtausschnitt
- glatte Türblätter aus Holz oder Holzwerkstoffen (weiß beschichtet) und Drücker und Beschläge in durchschnittlicher Ausstattung
- Stahlzargen

¹³ Ggf. kann die tatsächliche Raumaufteilung und Nutzung der Räume vom Grundriss abweichen.

sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • innenliegendes Bad mit weißen Sanitäröbekten (bodengleiche Dusche, Waschbecken, Wand-WC mit Unterwandspülkasten); elektrische Lüftung, Handtuchheizkörper
Grundrissgestaltung:	funktional
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	• zeitgemäße Ausstattung • normaler Ausbau- und Unterhaltungszustand

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertendem Teileigentum ist das Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1b braun schraffierten Fläche des Grundstücks nebst Eingangstreppe zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht wird als wertneutral eingeschätzt.
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 ¹⁴ :	Ein Wirtschaftsplan mit Hausgeldabrechnung ist nicht vorhanden.

¹⁴ 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.

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.

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 Teileigentum verfügt als abgeschlossene Nutzungseinheit über einen Raum mit Kochnische und ein Duschbad. Der Ausbau und die Ausstattung der abgeschlossenen Nutzungseinheit ermöglicht eine Nutzung als Büro oder zum Wohnen zur Eigennutzung oder Vermietung. Unwägbarkeiten bestehen durch die fehlende Baugenehmigung, die für eine nachhaltige Nutzung erforderlich ist.

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 Wertermittlungsstichtag entspricht, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist¹⁵.

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 den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Abstellräumen und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1b braun schraffierten Fläche des Grundstücks nebst Eingangstreppe, zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 ermittelt:

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Laer</i>	<i>3015</i>	<i>1</i>	<i>Laer</i>	<i>5</i>	<i>1312 1670</i>	<i>1 m² 625 m²</i>
						<i>626 m²</i>

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁶:

- 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.

¹⁵ § 2 (1) ImmoWertV

¹⁶ § 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.

Für Wohnungseigentum liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 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. Das zu bewertende Teileigentum erfüllt mit dem Ausbau und der Ausstattung als Apartment die Anforderungen an Wohnraum. Aufgrund dieser Objekteigenschaften wird das Teileigentum nach dem Vergleichswertverfahren mit den Wertparametern für Wohnungseigentum bewertet.

Da auch eine Vermietung für derartige Objekt in Frage kommt und entsprechende Daten für das Ertragswertverfahren vorhanden sind, wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren für die Wertermittlung 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 ermitteln¹⁷.

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

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	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 Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

¹⁷ §§ 24 bis 26 ImmoWertV

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	einfach	einfach	×	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 m²
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 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 reellen 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 Teileigentum Nr. 3	
Gesamtbodenwert	307.000,00 €
Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-30.000,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	277.000,00 €
reeller Miteigentumsanteil (ME)	× 107/1.000
anteiliger Bodenwert	= 29.639,00 € <u>rd. 29.600,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 rd. **29.600 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	Teileigentum Nr. 3	40,00	7,70	308,00	3.696,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.696,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.062,92 €
jährlicher Reinertrag	=	2.633,08 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
1,80 % von 29.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	532,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.100,28 €
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	=	59.521,94 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	89.121,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	89.121,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	15.800,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	73.321,94 €
	rd.	73.000,00 €

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 [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Nutzungseinheit = 429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	14,00 x rd. 40 m ² = 560,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 3.696,00 €	----	= 73,92
Summe			1.062,92 (rd. 27,75 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2025 für unvermietetes Wohnungseigentum in guten Lagen mit einem Mittelwert von 0,5 % und einem Konfidenzintervall von 0,3 bis 0,8) angegeben. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Teileigentum, welches grundsätzlich zum Wohnen geeignet ist. Wegen der erhöhten Objektrisiken (Aufwendungen zur Prüfung der nachträglichen Legalisierung, ggf. eingeschränkt alternative Nutzungsmöglichkeiten), des Zustands der Gesamtanlage, der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt wird 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.
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Gemeinschaftseigentum (vgl. 4.2.5 100.000 € insbes. Dachsanierung - anteilig für MEA)	-10.000,00 €
- Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	-800,00 €
- Abschlag für fehlende Baugenehmigung	<u>-5.000,00 €</u>
	-15.800,00 €

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 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m²)	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 (m²)	rd. 40 m²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Wohneinheiten	2
Geschosslage	UG/EG
Balkon	vorhanden

Mietsituation

unvermietet

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	40	× 0,95
Gebäudestandard	mittel	mittel	× 1,00
Modernisierungstyp ¹⁸	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	× 1,10
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6	2	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	× 0,99
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,94
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 2.257,99 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 2.257,99 €/m²
Wohnfläche	× 40 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 90.319,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.800,00 €
Vergleichswert	= 74.519,77 € rd. 75.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 rd. **75.000 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten am Gemeinschaftseigentum (vgl. 4.2.5 100.000 € insbes. Dachsanierung - anteilig für MEA)	-10.000,00 € -800,00 €
- Abschlag für fehlende Erhaltungsrücklage	<u>-5.000,00 €</u>
	<u>-15.800,00 €</u>

¹⁸ gemäß Modernisierungstabelle der ImmoWertV, Anlage 2 – Modernisierungspunkte < 6 Punkte gelten als nicht modernisiert

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 73.000 €**,
der Vergleichswert mit **rd. 75.000 €**
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 abzuleiten¹⁹.

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 Teileigentum Nr. 3:

$[73.000 \text{ €} \times 1,00 + 75.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{74.000 \text{ €}}}$.

¹⁹ vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

5.5.3 Verkehrswert des Teileigentums

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 100/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Laerholzstraße 59a, 44801 Bochum, verbunden mit dem Sondereigentum den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten, im Kellergeschoss gelegenen Abstellräumen und dem Sondernutzungsrecht an der in der Anlage 1b braun schraffierten Fläche des Grundstücks nebst Eingangstreppe, eingetragen im

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Laer</i>	<i>3015</i>	<i>1</i>	<i>Laer</i>	<i>5</i>	<i>1312 1670</i>	<i>1 m² 625 m²</i>
						<i>626 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 mit rd.

74.000 €

in Worten: vierundsiebzigttausend 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



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht

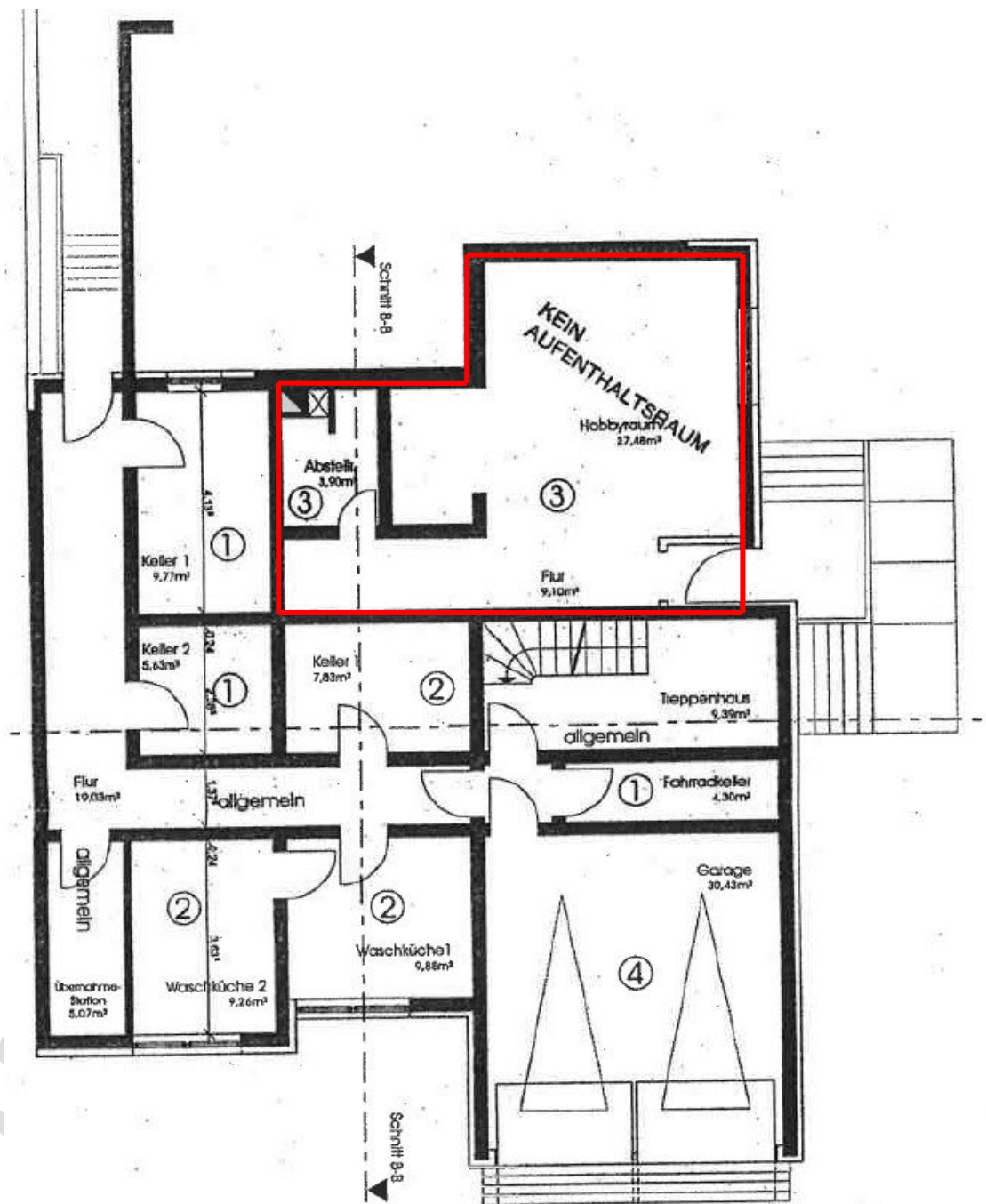


Foto Nr. 3 – Giebelansicht mit Kennzeichnung des TEG Nr. 3 (Nutzungseinheit im Kellergeschoss)



Foto Nr. 4 – Außenansicht TEG Nr. 3 (Nutzungseinheit im Kellergeschoss) – Außeneneingang



Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Teileigentums Nr. 3

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 beigegeführten 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 beigegeführten 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 1c der Teilungserklärung UR.-Nr. 131/2007)
mit Kennzeichnung des Teileigentums Nr. 3 im Kellergeschoss und des zuge-
ordneten Sondernutzungsrechts an der Grundstücksfläche nebst Eingangstreppe
(im Plan braun schraffierte Fläche)

