Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

18.02.2026

**In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.**

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

Geschäftsnummer:	48 K 17/25
Für die Liegenschaft:	Heinrich-Gustav-Straße 116, 118, 120, 122, 124 in 44894 Bochum
Art der Liegenschaft:	5 Mehrfamilienhäuser
Verkehrswert:	3.998.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 97 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung 3

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse 4

3. Grundlagen des Gutachtens 5

4. Grundstücksbeschreibung 6
   4.1. Lage und Einbindung 6
   4.2. Eigenschaften 8
   4.3. Erschließungszustand 10
   4.4. Rechtliche Gegebenheiten 11

5. Gebäudebeschreibung 12
   5.1. Ausführung und Ausstattung 12
   5.2. Baulicher Erhaltungszustand 27

6. Verkehrswertermittlung 29
   6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 29
   6.2. Bodenwertermittlung 30
   6.3. Ertragswertermittlung 31
   6.4. Vergleichswertermittlung 36
   6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 38

7. Verkehrswert 39

8. Anlagen 41
   Anlage 1 – Literaturverzeichnis 41
   Anlage 2 – Aufstellung der Wohnflächen 42
   Anlage 3 – Bauzeichnungen 48
   Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg 80
   Anlage 5 – Fotodokumentation 81

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 06.05.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Bochum belegenen Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Werne, Blatt 1248,

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Werne, Flur 15, Flurstück 262,
Hof- und Gebäudefläche, Heinrich-Gustav-Straße 116, 118, 120, 122, 124 in 44894 Bochum,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der 4. Ortsbesichtigung, der 20.11.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

5 Mehrfamilienhäuser
Heinrich-Gustav-Straße 116, 118, 120, 122, 124
44894 Bochum

Grundstücksfläche: 4.527 m² Bodenwert: 1.177.000,00 €

Marktübliche Mieten:

Haus	Wohnfläche gesamt	NKM monatlich	Ø Miete /m²
Nr. 116	495 m²	2.991,53 €	6,04 €
Nr. 118	524 m²	3.129,88 €	5,97 €
Nr. 120	1.159 m²	6.920,12 €	5,97 €
Nr. 122	902 m²	5.336,70 €	5,92 €
Nr. 124	769 m²	4.421,17 €	5,75 €
21 Stellplätze		525,00 €	
Gesamt	3.849 m²	23.324,40 €	

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Vorläufiger Ertragswert: rd. 3.950.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert:: rd. 4.256.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Kurzfristig erforderlicher Instandsetzungsbedarf -100.000,00 €

Pauschale Wertminderung Räumungskosten -5.000,00 €

Verkehrswert: 3.998.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 20.11.2025

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 13.05.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 15.05.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 15.05.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.05.2025

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum vom 09.04.2025

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, vom 05.06.2025

Ortsbesichtigungen: 12.11.2025, 17.11.2025, 19.11.2025 und 20.11.2025

Hinweis: Zu den Ortsbesichtigungen waren nicht alle Wohnungen zugänglich. Nicht zugänglich waren ebenfalls die Kellerräume im Haus Heinrich-Gustav-Straße 120.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil Werne.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bochum ca. 375.000 Einwohner
Lage:	Stadtteil Werne, östlich der Innenstadt. Das Stadtzentrum ist ca. 8,0 km entfernt. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ca. 2,0 km, an die Autobahn A 43 ca. 3,0 km entfernt. Der Bahnhof Bochum-Langendreer mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist fußläufig zu erreichen. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.
Wohn- und Geschäftslage:	Die Heinrich-Gustav-Straße ist eine innerörtliche Durchgangsstraße mit insgesamt mittlerem Verkehrsaufkommen. Die Umgebung ist geprägt überwiegend von mehrgeschossigen Wohnhäusern. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Rückseitig an das Grundstück angrenzend liegt ein Sportplatz.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Werne Flur 15 Flurstück 262
Grundstückszuschnitt:	Reihengrundstück, trapezförmig
Länge der Straßenfront:	ca. 117 m
Grundstücksfläche:	4.527 m²
Topografie:	Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Heinrich-Gustav-Straße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, klassifiziert als Kreisstraße K 29 Ausgewiesene Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an. Beiträge nach KAG, Kommunalabgabengesetz, bleiben davon unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas
Grundstücksgrenzen:	Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück sind Nebengebäude grenzständig errichtet, die übrigen Grundstücksgrenzen sind unbebaut.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet. Für das Grundstück liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Jedoch sind in der Luftbildauswertung der Stadt Bochum angrenzend an das Grundstück ehemalige Eigentankanlagen verzeichnet, mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist in der Luftbildauswertung im Bereich des Grundstücks eine Altbebauung zu erkennen, in diesen Bereichen können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. Ä. im Untergrund vorhanden sein. Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können im gesamten Stadtgebiet bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen wegen möglicher Methangasaustritte Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, vgl. auch Anlage 4. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über zwei Bergwerksfeldern. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Werne Blatt 1248

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das Grundstück Heinrich-Gustav-Straße 116, 118, 120, 122, 124 nicht mit Baulasten belastet.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamts der Stadt Bochum genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1971 eine Baugenehmigung zum Neubau von 5 Wohnhäusern mit insgesamt 56 Wohneinheiten erteilt. 1974 erfolgte die Gebrauchsabnahme. 2015 wurde eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Kellerräumen in zwei Wohnapartments im Haus Heinrich-Gustav-Straße 122 und zur Nutzungsänderung von Kellerräumen in zwei Wohnapartments im Haus Heinrich-Gustav-Straße 124 erteilt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus der Bauakte.
Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.
Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit 5 Mehrfamilienhäusern bebautes Grundstück.

Heinrich-Gustav-Straße 116

Art des Gebäudes:	3-geschossiges Mehrfamilienhaus Flachdach Unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	6 Wohnungen
Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Gebrauchsabnahme 1974

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung massiv, Wärmedämmung, Verputz und Anstrich
Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung Bimsbeton, Dampfsperre, Korkisolierung
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Dachentwässerung:	Nicht bekannt

Treppenhaus:

Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage, großflächige Füllungen aus Ornamentglas
Böden:	Belag aus Betonsteinplatten
Wände:	Strukturputz mit Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Ausbau:

Kellergeschoss:	Mieterabstellräume, Trockenraum, Flure
Böden:	Zementestrich
Wände:	Unverputzt
Decken:	Unbekleidet
Türen:	Zum Treppenhaus als Stahltüren, ansonsten als einfache Holzlattenkonstruktion mit lackierter Oberfläche

Erdgeschoss bis
2. Obergeschoss:

Je Geschoss 2 Wohnungen
Insgesamt 6 Wohnungen
Je Geschoss eine 2-Raum-Wohnung und eine 4-Raum-Wohnung

Zu den Ortsterminen waren insgesamt 2 Wohnungen zugänglich, die eine durchschnittliche Ausstattung wie folgt aufweisen:

Böden: Bäder mit Fliesenbelag, übrige Räume teilweise Kunststoffbelag, überwiegend Laminatbelag

Wände: Bäder umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küchen mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Installationen:

Sanitär: Bäder mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer

Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Gegensprechanlage

Heizung: Über Gaszentralheizung, Standort des Gasheizkessels im Haus Nr. 120
Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern

Heinrich-Gustav-Straße 118

Art des Gebäudes:	4-geschossiges Mehrfamilienhaus Flachdach Unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	8 Wohnungen
Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Gebrauchsabnahme 1974

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung massiv, Wärmedämmung, Verputz und Anstrich
Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung Bimsbeton, Dampfsperre, Korkisolierung
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Dachentwässerung:	Nicht bekannt

Treppenhaus:

Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage, großflächige Füllungen aus Ornamentglas
Böden:	Belag aus Betonsteinplatten
Wände:	Strukturputz mit Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Ausbau:

Kellergeschoss: Mieterabstellräume, Trockenraum, Flure

Böden: Zementestrich

Wände: Unverputzt

Decken: Unbekleidet

Türen: Zum Treppenhaus als Stahltüren, ansonsten als einfache Holzlattenkonstruktion mit lackierter Oberfläche

Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss: Je Geschoss 2 Wohnungen, Wohnung rechts jeweils als 3-Raum-Wohnung, Wohnung links als 2-Raum-Wohnung, jeweils mit Loggia

Von den insgesamt 8 Wohnungen waren zum Ortstermin 4 Wohnungen zugänglich, die eine durchschnittliche Ausstattung wie folgt aufweisen:

Böden: Bäder mit Fliesenbelag, übrige Räume teilweise mit Kunststoffbelag, teilweise mit Fliesenbelag, teilweise mit Laminatbelag

Wände: Bäder teilweise umlaufend raumhoch, überwiegend umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küchen mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Teilweise mit Paneelbekleidung, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen, überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstüren und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Installationen:

Sanitär: Bäder mit Einbauwanne, überwiegend mit Stand-WC und Spülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
Küchen in den besichtigten Wohnungen ohne Warmwasserversorgung

Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Überwiegend mit Gegensprechanlage

Heizung: Über Gaszentralheizung, Standort des Gasheizkessels im Haus Nr. 120
Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern

Heinrich-Gustav-Straße 120

Art des Gebäudes:	6-geschossiges Mehrfamilienhaus Flachdach Unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	17 Wohnungen
Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Gebrauchsabnahme 1974

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung massiv, Wärmedämmung, Verputz und Anstrich
Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung Bimsbeton, Dampfsperre, Korkisolierung
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Dachentwässerung:	Nicht bekannt

Treppenhaus:

Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion, mit großflächiger Glasfüllung
Böden:	Belag aus Betonsteinplatten
Wände:	Strukturputz mit Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Ausbau:

Kellergeschoss: Mieterabstellräume, Heizungsraum, Gemeinschaftsraum, Flure

Böden: Zementestrich

Wände: Unverputzt

Decken: Unbekleidet

Türen: Zum Treppenhaus als Stahltüren, ansonsten als einfache Holzlattenkonstruktion mit lackierter Oberfläche

Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss: Je Geschoss 3 Wohnungen, 5. OG 2 Wohnungen
Jeweils eine 2-Raum-Wohnung, zwei 3-Raum-Wohnungen, im 5. OG zwei 3-Raum-Wohnungen

Von den insgesamt 17 Wohnungen waren zum Ortstermin 7 Wohnungen zugänglich, die eine durchschnittliche Ausstattung wie folgt aufweisen:

Böden: Bäder mit Fliesenbelag, übrige Räume teilweise mit Fliesenbelag, überwiegend mit Laminat- bzw. Kunststoffbelag

Wände: Bäder überwiegend umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küchen mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Teilweise mit Paneelbekleidung, teilweise mit Kunststoffplatten bekleidet, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen, überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstüren und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Installationen:

Sanitär: Bäder mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
Küchen in den besichtigten Wohnungen überwiegend ohne Warmwasserversorgung, teilweise mit Untertischgerät

Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Überwiegend mit Gegensprechanlage

Heizung:	Über Gaszentralheizung, Standort des Gasheizkessels im Kellergeschoss Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
Besondere Ausstattungen:	Personenaufzug mit 6 Haltepunkten

Heinrich-Gustav-Straße 122

Art des Gebäudes:	5-geschossiges Mehrfamilienhaus Flachdach Unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	16 Wohnungen
Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Gebrauchsabnahme 1974

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung massiv, Wärmedämmung, Verputz und Anstrich
Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung Bimsbeton, Dampfsperre, Korkisolierung
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Dachentwässerung:	Nicht bekannt

Treppenhaus:

Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion, mit großflächiger Glasfüllung
Böden:	Belag aus Betonsteinplatten
Wände:	Strukturputz mit Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Ausbau:

Kellergeschoss: 2 Apartments
Mieterabstellräume, Gemeinschaftsraum, Flure

Böden: Zementestrich
In den beiden Apartments teilweise Fliesenbelag, teilweise Laminatbelag
Wände unverputzt
In den beiden Apartments in den Bädern mit Fliesenbelag, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen

Wände: Unverputzt

Decken: Unbekleidet
In den beiden Apartments mit Verputz und Anstrich

Türen: Zum Treppenhaus als Stahltüren, ansonsten als einfache Holzlattenkonstruktion
In den beiden Apartments als Holzwerkstofftüren

Erdgeschoss bis
4. Obergeschoss: Je Geschoss 3 Wohnungen, 4. OG 2 Wohnungen, Kellergeschoss 2 Apartments

Von den insgesamt 16 Wohnungen waren insgesamt 5 Wohnungen zugänglich, die eine durchschnittliche Ausstattung wie folgt aufweisen:

Böden: Bäder mit Fliesenbelag, übrige Räume teilweise mit Fliesenbelag, überwiegend mit Laminat- bzw. Kunststoffbelag

Wände: Bäder überwiegend umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küchen mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Teilweise mit Paneelbekleidung, teilweise mit Kunststoffplatten bekleidet, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen, überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstüren und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Installationen:

Sanitär: Bäder mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer

Küchen in den besichtigten Wohnungen überwiegend ohne Warmwasserversorgung, teilweise mit Untertischgerät

Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Überwiegend mit Gegensprechanlage

Heizung: Über Gaszentralheizung, Standort des Gasheizkessels im Haus Nr. 120
Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern

Heinrich-Gustav-Straße 124

Art des Gebäudes:	4-geschossiges Mehrfamilienhaus Flachdach Unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	13 Wohnungen
Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes Gebrauchsabnahme 1974

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung massiv, Wärmedämmung, Verputz und Anstrich
Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung Bimsbeton, Dampfsperre, Korkisolierung
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Dachentwässerung:	Nicht bekannt

Treppenhaus:

Treppenlauf:	Massiv, Belag aus Betonwerkstein
Hauseingangstür:	Leichtmetallrahmenkonstruktion, mit großflächiger Glasfüllung
Böden:	Belag aus Betonsteinplatten
Wände:	Strukturputz mit Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Ausbau:

Kellergeschoss: 2 Apartments
Mieterabstellräume, Gemeinschaftsraum, Flure

Böden: Zementestrich

Wände: Unverputzt

Decken: Unbekleidet

Türen: Zum Treppenhaus als Stahltüren, ansonsten als einfache Holzlattenkonstruktion mit lackierter Oberfläche

Erdgeschoss bis
4. Obergeschoss: Je Geschoss 3 Wohnungen, im 3. OG 2 Wohnungen, im Untergeschoss 2 Apartments

Von den insgesamt 13 Wohnungen waren zum Ortstermin 5 Wohnungen zugänglich.

Böden: Bäder mit Fliesenbelag, übrige Räume teilweise mit Fliesenbelag, überwiegend mit Laminat- bzw. Kunststoffbelag

Wände: Bäder überwiegend umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küchen mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Teilweise mit Paneelbekleidung, teilweise mit Kunststoffplatten bekleidet, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen, überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Wohnungseingangstüren und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Installationen:

Sanitär: Bäder mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer
Küchen in den besichtigten Wohnungen überwiegend ohne Warmwasserversorgung, teilweise mit Untertischgerät

Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Überwiegend mit Gegensprechanlage

Heizung:	Über Gaszentralheizung, Standort des Gasheizkessels im Haus Nr. 120 Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzähler
Außenanlagen:	Hauszuwegung und Stellplatzfläche mit Betonverbundsteinpflaster befestigt Rückseitige Grundstückfläche mit Rasenbewuchs, Gehölzbestand

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht.
Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Zu den Ortsbesichtigungen wurden Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

Haus Nr. 120

- Rückwand und Bedienungselement des Aufzugs defekt
- Leichte Rissschäden an den Treppenhauswänden
- Elektrounterverteilungen überwiegend ohne FI-Schalter
- Wohnung 5. Obergeschoss links in einigen Räumen mit erheblichen Verfärbungen im Decken- und angrenzenden Wandbereich, es war teilweise auch erheblich messbare Feuchtigkeit vorhanden
- Umfangreiche Sperrmüllablagerungen im Kellergeschoss

Haus Nr. 122

- Korrosionsschäden an einigen der Versorgungsleitungen
- Apartments im Kellergeschoss mit Instandsetzungs- und Reinigungsbedarf
- Wohnung 3. Obergeschoss links mit Verfärbungen im oberen Wand- und angrenzenden Deckenbereich, messbare Feuchtigkeit war nicht vorhanden
- Umfangreiche Sperrmüllablagerungen im Kellergeschoss

Haus Nr. 124

- Apartment im Kellergeschoss mit Instandsetzungs- und Reinigungsbedarf
- Umfangreiche Sperrmüllablagerungen im Kellergeschoss

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die überwiegende Anzahl der besichtigten Wohnungen nicht über einen Warmwasseranschluss in der Küche verfügt.

Die Beschichtungen der Balkonböden sind teilweise erneuerungsbedürftig.

In einigen der Bäder sind Feuchteschäden an Wand- und Deckenflächen vorhanden.

Die Ausstattung der Bäder stammt teilweise noch aus dem Baujahr.

Am und in den Mehrfamilienhäusern wurden bereits Modernisierungen wie folgt durchgeführt:

- Aufbringung einer Wärmedämmfassade
- Fenster teilweise erneuert
- Gasheizkessel erneuert, bereits länger zurückliegend

Die Leitungen des Heizungsvor- und -rücklaufs sind in den Wohnungen teilweise auf Putz verlegt.

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Bochum wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.
Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).
Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.
Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Ertragswertverfahren, da derartige Liegenschaften zur Renditeerzielung erworben werden. Der Ertragswert wird auf der Grundlage der erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des Gebäudealters ermittelt.

Als weiteres Verfahren kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat dazu Immobilienrichtwerte abgeleitet.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.
Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **260,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	II-III
Grundstückstiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Die Bebauung des Bewertungsobjekts weist eine vom typischen Richtwertgrundstück abweichende Geschosszahl, teilweise 4- bis 5-geschossig, auf. Im Hinblick auf die zugehörige Grundstücksfläche von 4.527 m² für die vorhandene Bebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern wird eine Anpassung wegen der teilweise abweichenden Geschosszahl nicht vorgenommen.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	4.527 m²		
Bodenrichtwert	260,00 € /m²		
Bodenwert	1.177.020,00 €	rd.	**1.177.000,00 €**

6.3. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.
Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Zur Berücksichtigung des Gebäudealters wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungs- und des baulichen Erhaltungszustands angenommen.

Ermittlung des Rohertrages

Zur Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen. Die zum Stichtag der Wertermittlung vereinbarten Nettokaltmieten wurden durch den Zwangsverwalter mitgeteilt und sind den nachfolgend abgebildeten Tabellen zu entnehmen. Für die zum Stichtag der Wertermittlung unvermieteten Wohnungen wurde die Miete auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum ermittelt.

Heinrich-Gustav-Straße 116

Lage/Geschoss	Wohnung-Nr.	Mietverhältnis seit	Wohnfläche	NKM	Miete/m²
EG rechts	1	./.	66 m²	342,04 €	5,18 €
EG links	2	./.	99 m²	507,87 €	5,13 €
1. OG rechts	3	./.	66 m²	384,58 €	5,83 €
1. OG links	4	01.03.2020	99 m²	735,00 €	7,42 €
2. OG rechts	5	01.05.1986	66 m²	342,04 €	5,18 €
2. OG links	6	01.07.2019	99 m²	680,00 €	6,87 €
Gesamt			495 m²	2.991,53 €	

Heinrich-Gustav-Straße 118

Lage/Geschoss	Wohnung-Nr.	Mietverhältnis seit	Wohnfläche	NKM	Miete/m²
EG rechts	7	01.08.1989	79 m²	430,19 €	5,45 €
EG links	8	01.07.2022	52 m²	400,00 €	7,69 €
1. OG rechts	9	01.10.1983	79 m²	409,41 €	5,18 €
1. OG links	10	./.	52 m²	274,67 €	5,28 €
2. OG rechts	11	./.	79 m²	431,51 €	5,46 €
2. OG links	12	01.04.2003	52 m²	281,44 €	5,41 €
3. OG rechts	13	./.	79 m²	502,66 €	6,36 €
3. OG links	14	15.03.2020	52 m²	400,00 €	7,69 €
	Gesamt		524 m²	3.129,88 €	

Heinrich-Gustav-Straße 120

Lage/Geschoss	Wohnung-Nr.	Mietverhältnis seit	Wohnfläche	NKM
EG Mitte	15	Leerstand	47 m²	343,10 €
EG links	16	Leerstand	69 m²	458,85 €
EG rechts	17	01.04.1987	61 m²	326,57 €
1. OG Mitte	18	01.11.2014	71 m²	360,00 €
1. OG links	19	01.02.1997	76 m²	409,00 €
1. OG rechts	20	01.08.2011	61 m²	293,75 €
2. OG Mitte	21	./.	71 m²	360,00 €
2. OG links	22	./.	77 m²	413,72 €
2. OG rechts	23	Leerstand	61 m²	411,75 €
3. OG Mitte	24	./.	71 m²	391,94 €
3. OG links	25	15.07.2012	76 m²	365,99 €
3. OG rechts	26	./.	61 m²	430,00 €
4. OG Mitte	27	./.	71 m²	403,88 €
4. OG links	28	./.	77 m²	495,00 €
4. OG rechts	29	01.02.1988	61 m²	326,57 €
5. OG rechts	30	./.	71 m²	620,00 €
5. OG links	31	./.	77 m²	510,00 €
	Gesamt		1.159 m²	6.920,12 €

Heinrich-Gustav-Straße 122

Lage/Geschoss	Wohnung-Nr.	Mietverhältnis seit	Wohnfläche	NKM	Miete/m²
EG rechts	32	01.03.1982	76 m²	393,86 €	5,18 €
EG Mitte	33	Leerstand	37 m²	270,10 €	7,30 €
EG links	34	./.	76 m²	471,04 €	6,20 €
1. OG rechts	35	01.11.2025	76 m²	./.	./.
1. OG Mitte	36	./.	37 m²	191,75 €	5,18 €
1. OG links	37	01.07.2011	76 m²	393,86 €	5,18 €
2. OG rechts	38	./.	76 m²	560,00 €	7,37 €
2. OG Mitte	39	./.	37 m²	155,05 €	4,19 €
2. OG links	40	./.	76 m²	650,00 €	8,55 €
3. OG rechts	41	./.	76 m²	560,00 €	7,37 €
3. OG Mitte	42	01.11.2021	37 m²	230,00 €	6,22 €
3. OG links	43	./.	76 m²	535,00 €	7,04 €
4. OG rechts	44	./.	76 m²	421,04 €	5,54 €
4. OG Mitte	45	./.	36 m²	250,00 €	6,94 €
UG links	46	01.09.2020	17 m²	127,50 €	7,50 €
UG rechts	47		17 m²	127,50 €	7,50 €
	Gesamt		902 m²	5.336,70 €	

Heinrich-Gustav-Straße 124

Lage/Geschoss	Wohnung-Nr.	Mietverhältnis seit	Wohnfläche	NKM	Miete/m²
EG rechts	48	01.02.2012	76 m²	393,86 €	5,18 €
EG Mitte	49	./.	37 m²	220,00 €	5,95 €
EG links	50	./.	91 m²	422,46 €	4,64 €
1. OG rechts	51	./.	76 m²	393,86 €	5,18 €
1. OG Mitte	52	01.04.2011	37 m²	191,75 €	5,18 €
1. OG links	53	./.	91 m²	640,24 €	7,04 €
2. OG rechts	54	./.	76 m²	560,00 €	7,37 €
2. OG Mitte	55	./.	37 m²	171,77 €	4,64 €
2. OG links	56	01.09.2013	91 m²	471,60 €	5,18 €
3. OG rechts	57	01.07.2014	76 m²	453,86 €	5,97 €
3. OG Mitte	58	01.11.2020	37 m²	171,77 €	4,64 €
UG links	59	01.04.2025	26 m²	195,00 €	7,50 €
UG rechts	60	01.04.2025	18 m²	135,00 €	7,50 €
	Gesamt		769 m²	4.421,17 €	

Die tatsächlich vereinbarten Mieten wurden auf der Grundlage des zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegels für die Stadt Bochum, gültig seit 01.04.2025, auf ihre Marktüblichkeit geprüft, die tatsächlich vereinbarten Mieten liegen demnach überwiegend im Bereich der ausgewiesenen Spannen, sie werden deshalb für die folgende Ertragswertermittlung als marktüblich angenommen.

Auf dem Grundstück sind vor den Gebäuden insgesamt 21 Stellplätze vorhanden, gemäß Angabe des Zwangsverwalters sind dafür monatlich zwischen 20,00 € und 25,00 € je Stellplatz vereinbart. Für die Ertragswertermittlung wird die erzielbare Miete je Stellplatz mit 25,00 € monatlich angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 359,00 € jährlich je Wohnung und 47,00 € je Stellplatz angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der vorgenannten Grundlage mit 14,00 €/m² Wohnfläche und 106,00 € je Stellplatz jährlich angenommen.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht ist das Mietausfallwagnis mit mindestens 2 % des Jahresrohertrages bei Mietwohngrundstücken anzunehmen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet, differenziert nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude.
Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 7 Wohneinheiten hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,4 % bei einer Standardabweichung von 1,7 ermittelt. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 686 m², die durchschnittliche Miete lag bei 6,18 €/m² Wohnfläche, die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 27 Jahren.

Insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche und der Anzahl der Wohnungen weicht das Bewertungsobjekt deutlich vom Durchschnitt der o. g. Auswertung des Gutachterausschusses ab. Zu berücksichtigen ist, dass bei großen Wohnobjekten im Hinblick auf die Höhe des Kaufpreises die Anzahl der Kaufinteressenten deutlich geringer ist, dies hat auch Auswirkungen auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises und damit auf den anzusetzenden Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.
Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Lage des Bewertungsobjekts, bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 260,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich nach den Auswertungen des Gutachterausschusses um eine einfache Lage, für die ebenfalls ein höherer Liegenschaftszinssatz in Ansatz zu bringen ist.
Zudem besteht ein Risiko hinsichtlich des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustands, aufgrund des Baujahres und der teilweise noch aus dem Baujahr stammenden Ausstattung ist kurz- bis mittelfristig mit einem höheren Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf zu rechnen.
Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts gemäß den vorangegangenen Ausführungen wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 4,0 %.

Restnutzungsdauer

Die Mehrfamilienhäuser wurden gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1974 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungs- und baulichen Erhaltungszustands auf 35 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Haus 116	495 m²	x	6,04 € /m²	2.991,53 €	
	Haus 118	524 m²	x	5,97 € /m²	3.129,88 €	
	Haus 120	1.159 m²	x	5,97 € /m²	6.920,12 €	
	Haus 122	902 m²	x	5,92 € /m²	5.336,70 €	
	Haus 124	769 m²	x	5,75 € /m²	4.421,17 €	
	21 Stellplätze				525,00 €	
					23.324,40 €	
				gesamt per anno		279.892,80 €
Verwaltungskosten		60	x	359,00 €	21.540,00 €	
		21 Stellplätze	x	47,00 €/Stp	987,00 €	
Instandhaltungskosten		3.849 m²	x	14,00 €/m²	53.886,00 €	
		21 Stellplätze	x	106,00 €/Stp	2.226,00 €	
Mietausfallwagnis		2% des Rohertrages			5.597,86 €	-84.236,86 €
Reinertrag						195.655,94 €
Verzinsung des Bodenwertes		1.177.000,00 €				
Liegenschaftszinssatz				4,0%		-47.080,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen						148.575,94 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz				4,0%		
und RND 35 Jahren				18,665		
Ertragswert der baulichen Anlagen						2.773.169,99 €
zzgl. Bodenwert						1.177.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert					3.950.169,99 €	rd. **3.950.000,00 €**

6.4. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte u. a. für Mehrfamilienhäuser, differenziert nach Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard und Ertragsverhältnis, veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil in Höhe von 1.350,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.
Das typische Vergleichsobjekt ist mit folgenden Merkmalen angegeben:

- Mehrfamilienhaus mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil
- Baujahr: 1965
- Modernisierungstyp: baujahrestypisch, nicht modernisiert
- Jahresrohertrag/Wohnfläche: 70,00 €/m²
- Wohn- und Nutzungsfläche: 0-300 m²
- Mietsituation: vermietet
- Gebäudestandard: mittel.

Für Abweichungen hinsichtlich der genannten Merkmale sind Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen. Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat dazu entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 60 Wohnungen.

Die Merkmale des Bewertungsobjekts werden auf der Grundlage der Auswertung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum wie folgt berücksichtigt:

- Gebäudeart
  Zu bewerten sind 5 Mehrfamilienhäuser ohne gewerbliche Nutzung, eine Anpassung ist nicht erforderlich, Umrechnungsfaktor 1,00.

- Wohn-/Nutzungsfläche
  Die 5 Mehrfamilienhäuser haben eine Wohnfläche von insgesamt rd. 3.848 m², die deutlich den Durchschnittswert der vorgenannten Auswertung des Gutachterausschusses übersteigt. Die Auswertungen berücksichtigen eine Wohnfläche von über 800 m², zur Berücksichtigung der gesamten Wohnfläche des Bewertungsobjekts wird der Umrechnungsfaktor mit 0,75 angenommen.

- Baujahr
  Das typische Vergleichsobjekt wurde 1965 errichtet, für die zu bewertenden Mehrfamilienhäuser erfolgte gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes 1974 die Gebrauchsabnahme. Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,02 angenommen.

- Mietsituation
  Nach Auskunft des Zwangsverwalters waren zum Stichtag der Wertermittlung lediglich 3 der insgesamt 60 Wohnungen unvermietet, dies entspricht der üblichen Leerstandsquote im Rahmen von Mieterwechsel und Renovierungen, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht, Umrechnungsfaktor 1,00.

- Modernisierungstyp
  Es wurden bereits kleinere Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt, u. a. in einigen Wohnungen Erneuerung der Ausstattung Bad, außerdem Erneuerung der Fenster. Lediglich die nachträglich hergestellte Wärmedämmfassade stellt eine typische nachträgliche Modernisierung dar, dafür wird ein Umrechnungsfaktor von 1,05 angenommen.
- Gebäudestandard
  Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung verfügen die besichtigten Wohnungen insgesamt über einen mittleren Ausstattungsstandard, eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich, Umrechnungsfaktor 1,00.
- Ertragsverhältnis €/m² Wohnfläche
  Aus den ermittelten marktüblichen Mieten für die Wohnungen, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.3., errechnet sich ein Ertragsverhältnis von rd. 72,70 €/m² Wohnfläche, dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,02 angenommen.

Auf dieser Grundlage wird der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 20.11.2025 wie folgt ermittelt:

Vergleichswertermittlung

Wohnfläche	3.848 m²		
Immobilienrichtwert	1.350,00 €/m²		
Zu- bzw. Abschläge:			
Gebäudeart	5 Mehrfamilienhäuser	1,00	
Wohnfläche	3.848 m²	0,75	
Baujahr	1974	1,02	
Mietsituation	vermietet	1,00	
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	1,05	
Gebäudestandard	mittel	1,00	
Ertragsverhältnis	72,70 €/m²	1,02	
			1.106,08 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert			4.256.177,56 € rd. **4.256.000,00 €**

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Modernisierungszustand des Gebäudes wurde im Rahmen der beiden Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung bzw. das Baujahr entsprechend berücksichtigt.

Wie unter Ziffer 5.2. ausgeführt sind Baumängel bzw. Bauschäden vorhanden. Da nicht alle Wohnungen besichtigt werden können, besteht ein Risiko dahingehend, dass zusätzlich weiterer, kurzfristig zu behebender Instandsetzungsbedarf vorhanden ist. Zur Berücksichtigung erfolgt deshalb zur Aufrechterhaltung der Ertragsfähigkeit eine pauschale Wertminderung in Höhe von **100.000,00 €**,
das entspricht rd. 25,00 €/m² Wohnfläche.

In einigen der Kellergeschosse sind Sperrmüllablagerungen vorhanden, zur Berücksichtigung des Kostenaufwands für Räumung und Entsorgung erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €**.

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.
Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern vorrangig auf das Ertragswertverfahren abzustellen, da die Renditeerzielung im Vordergrund steht.
Zusätzlich wurde das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum veröffentlichten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 3.950.000,00 €.
Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 4.256.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten aus dem regionalen Grundstücksmarkt zur Verfügung, die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen erfolgt deshalb zu gleichen Anteilen, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Vorläufiger Ertragswert	3.950.000,00 €	x	50%	=	1.975.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	4.256.000,00 €	x	50%	=	2.128.000,00 €
Vorläufiger Verkehrswert					4.103.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Kurzfristig erforderlicher Instandsetzungsbedarf					-100.000,00 €
Pauschale Wertminderung Räumungskosten					-5.000,00 €
Verkehrswert					**3.998.000,00 €**

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet und für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 7 Wohneinheiten einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor als Verhältnis zwischen Kaufpreis und jährlichem Rohertrag von 14,7 bei einer Spanne von 13,8 bis 15,6 ermittelt. Bei dem hier ermittelten Verkehrswert in Höhe von 3.998.000,00 € und einem jährlichen Rohertrag in Höhe von rd. 280.000,00 € errechnet sich ein Rohertragsfaktor von rd. 14,3, der im mittleren Bereich der ausgewiesenen Spanne liegt und damit als marktgerecht anzusehen ist.

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit 5 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück

Heinrich-Gustav-Straße 116, 118, 120, 122, 124 in 44894 Bochum,

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 1248	Werne	15	262

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 geschätzt auf rd.

3.998.000,00 €

in Worten: Dreimillionenneunhundertachtundneunzigtausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 18.02.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

(1)	Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017
(2)	Kleiber-digital	Wertermittlerportal Reguvis Fachmedien GmbH
(3)	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung Fassung vom 14.07.2021
(4)	WertR	Wertermittlungsrichtlinien Fassung vom 01.03.2006
(5)	NHK 2010	Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012
(6)	WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Fassung vom 25.11.2003
(7)	Baugesetzbuch	Fassung vom 03.11.2017
(8)	Baunutzungsverordnung	Fassung vom 11.06.2013

Anlage 2 – Aufstellung der Wohnflächen

Die nachfolgende Aufstellung der Wohnflächen ist der Baugenehmigung aus der Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes entnommen. Die angegebenen Wohnflächen wurden stichprobenartig überprüft.

Haus Nr. 116

Aufstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnung 1	=	99,30 m²
Wohnung 2	=	66,31 m²

1. Obergeschoss

Wohnung 3	=	99,30 m²
Wohnung 4	=	66,31 m²

2. Obergeschoss

Wohnung 5	=	99,30 m²
Wohnung 6	=	66,31 m²
Wohnfläche Haus Nr. 116 gesamt		**496,83 m²**

Haus Nr. 118

Aufstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnung 1	=	52,19 m²
Wohnung 2	=	79,12 m²

1. Obergeschoss

Wohnung 3	=	52,19 m²
Wohnung 4	=	79,12 m²
Übertrag	=	262,62 m²

Übertrag	=	262,62 m²

2. Obergeschoss

Wohnung 5	=	52,19 m²
Wohnung 6	=	79,12 m²

3. Obergeschoss

Wohnung 7	=	52,19 m²
Wohnung 8	=	79,12 m²
Wohnfläche Haus Nr. 118 gesamt		**525,24 m²**

Haus Nr. 120

Aufstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnung 1	=	46,66 m²
Wohnung 2	=	69,47 m²
Wohnung 3	=	60,64 m²

1. Obergeschoss

Wohnung 4	=	76,71 m²
Wohnung 5	=	71,00 m²
Wohnung 6	=	60,64 m²

2. Obergeschoss

Wohnung 7	=	76,71 m²
Wohnung 8	=	71,00 m²
Wohnung 9	=	60,64 m²
Übertrag	=	593,47 m²

Übertrag	=	593,47 m²

3. Obergeschoss

Wohnung 10	=	76,71 m²
Wohnung 11	=	71,00 m²
Wohnung 12	=	60,64 m²

4. Obergeschoss

Wohnung 13	=	76,71 m²
Wohnung 14	=	71,00 m²
Wohnung 15	=	60,64 m²

5. Obergeschoss

Wohnung 16	=	76,71 m²
Wohnung 17	=	71,00 m²
Wohnfläche Haus Nr. 120 gesamt		**1.157,88 m²**

Haus Nr. 122

Aufstellung der Wohnfläche

Untergeschoss

Wohnung 1	=	15,00 m²
Wohnung 2	=	15,00 m²

Erdgeschoss

Wohnung 3	=	76,12 m²
Wohnung 4	=	36,72 m²
Wohnung 5	=	76,12 m²
Übertrag	=	218,96 m²

Übertrag	=	218,96 m²

1. Obergeschoss

Wohnung 6	=	76,12 m²
Wohnung 7	=	36,72 m²
Wohnung 8	=	76,12 m²

2. Obergeschoss

Wohnung 9	=	76,12 m²
Wohnung 10	=	36,72 m²
Wohnung 11	=	76,12 m²

3. Obergeschoss

Wohnung 12	=	76,12 m²
Wohnung 13	=	36,72 m²
Wohnung 14	=	76,12 m²

4. Obergeschoss

Wohnung 15	=	36,72 m²
Wohnung 16	=	76,12 m²
Wohnfläche Haus Nr. 122 gesamt		**898,68 m²**

Haus 124

Aufstellung der Wohnfläche

Untergeschoss

Wohnung 1	=	26,00 m²
Wohnung 2	=	18,00 m²

Erdgeschoss

Wohnung 3	=	91,48 m²
Wohnung 4	=	36,72 m²
Wohnung 5	=	76,12 m²

1. Obergeschoss

Wohnung 6	=	91,48 m²
Wohnung 7	=	36,72 m²
Wohnung 8	=	76,12 m²

2. Obergeschoss

Wohnung 9	=	91,48 m²
Wohnung 10	=	36,72 m²
Wohnung 11	=	76,12 m²

3. Obergeschoss

Wohnung 12	=	36,72 m²
Wohnung 13	=	76,12 m²
Wohnfläche Haus Nr. 124 gesamt		**769,80 m²**

Zusammenstellung der Wohnflächen

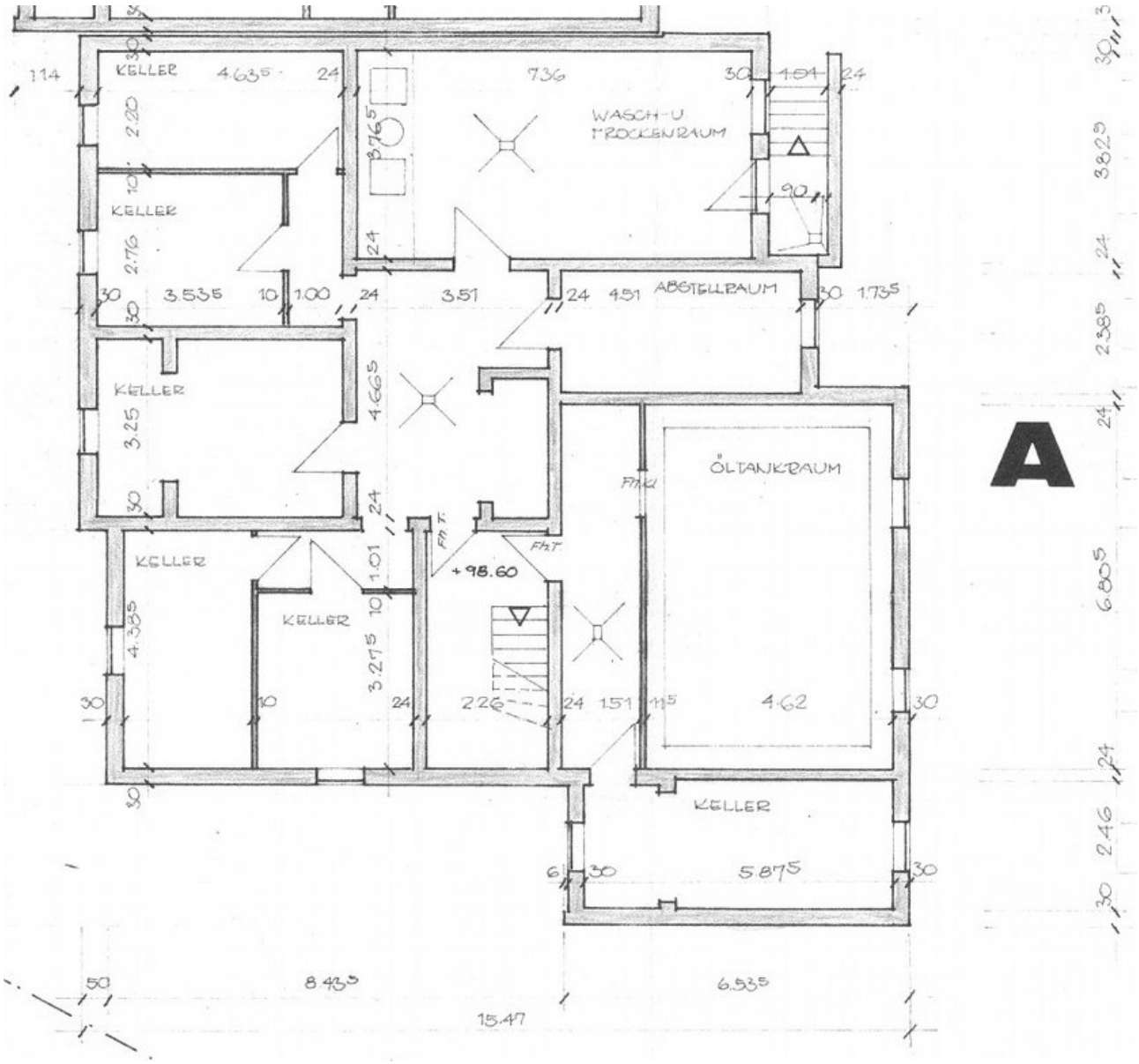
Haus 116	=	496,83 m²
Haus 118	=	525,24 m²
Haus 120	=	1.157,88 m²
Haus 122	=	898,68 m²
Haus 124	=	769,80 m²
Wohnfläche gesamt		**3.848,43 m²**

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Bauzeichnungen stammen aus der Baugenehmigung der Mehrfamilienhäuser in der Bauakte des Archivs Bauordnungsamt.

Haus Nr. 116

Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

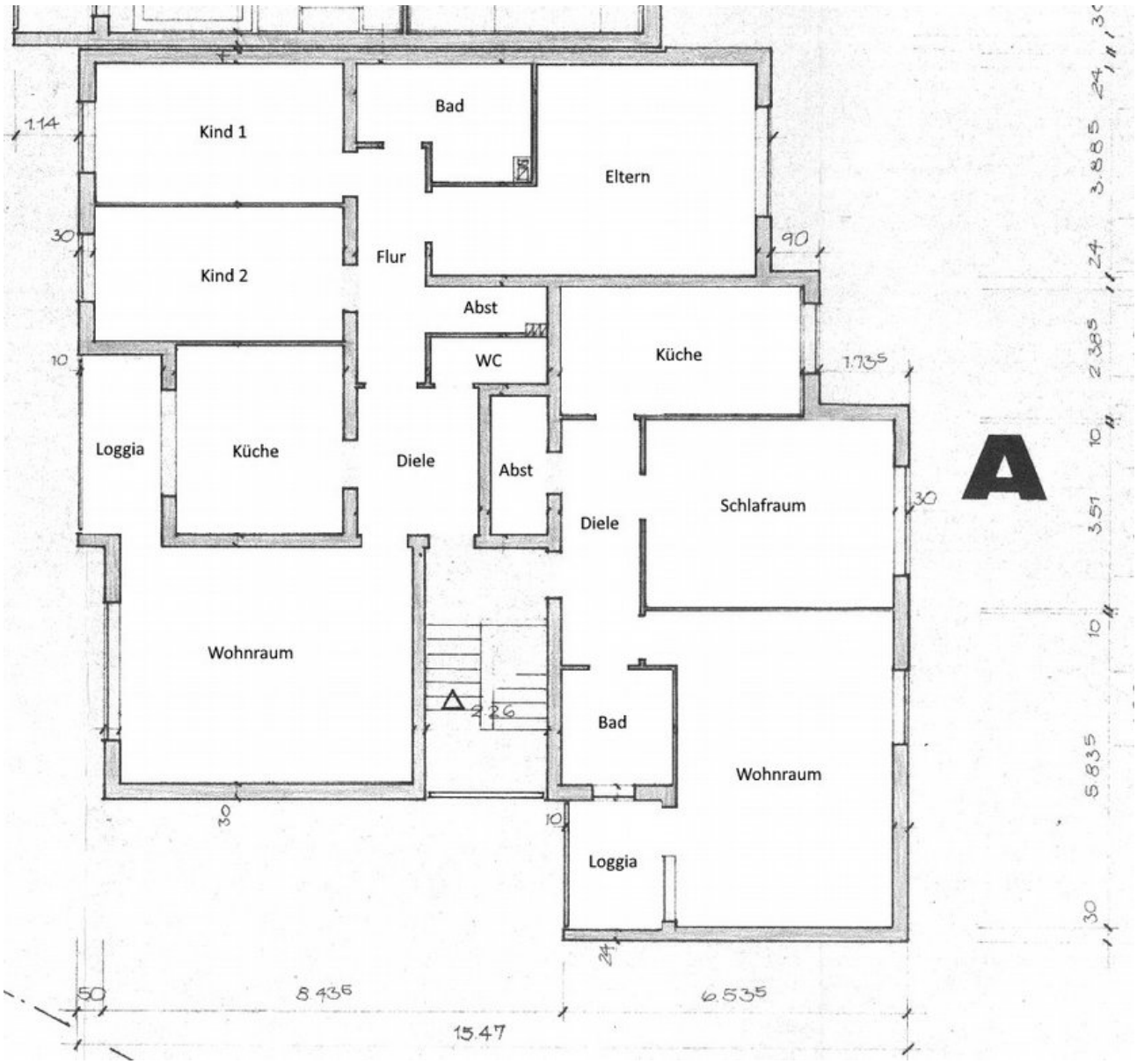
Grundriss Erdgeschoss

Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss

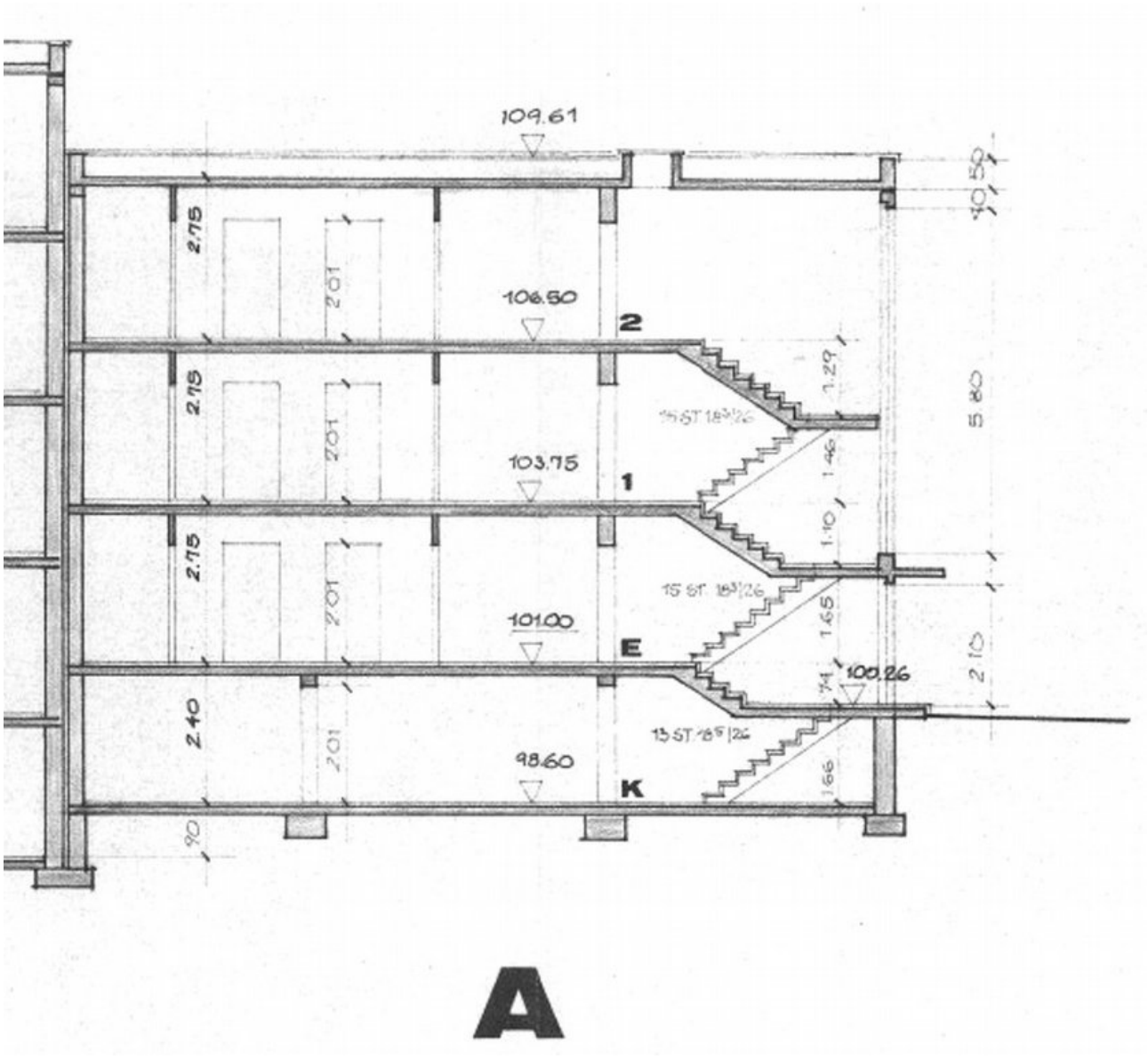
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

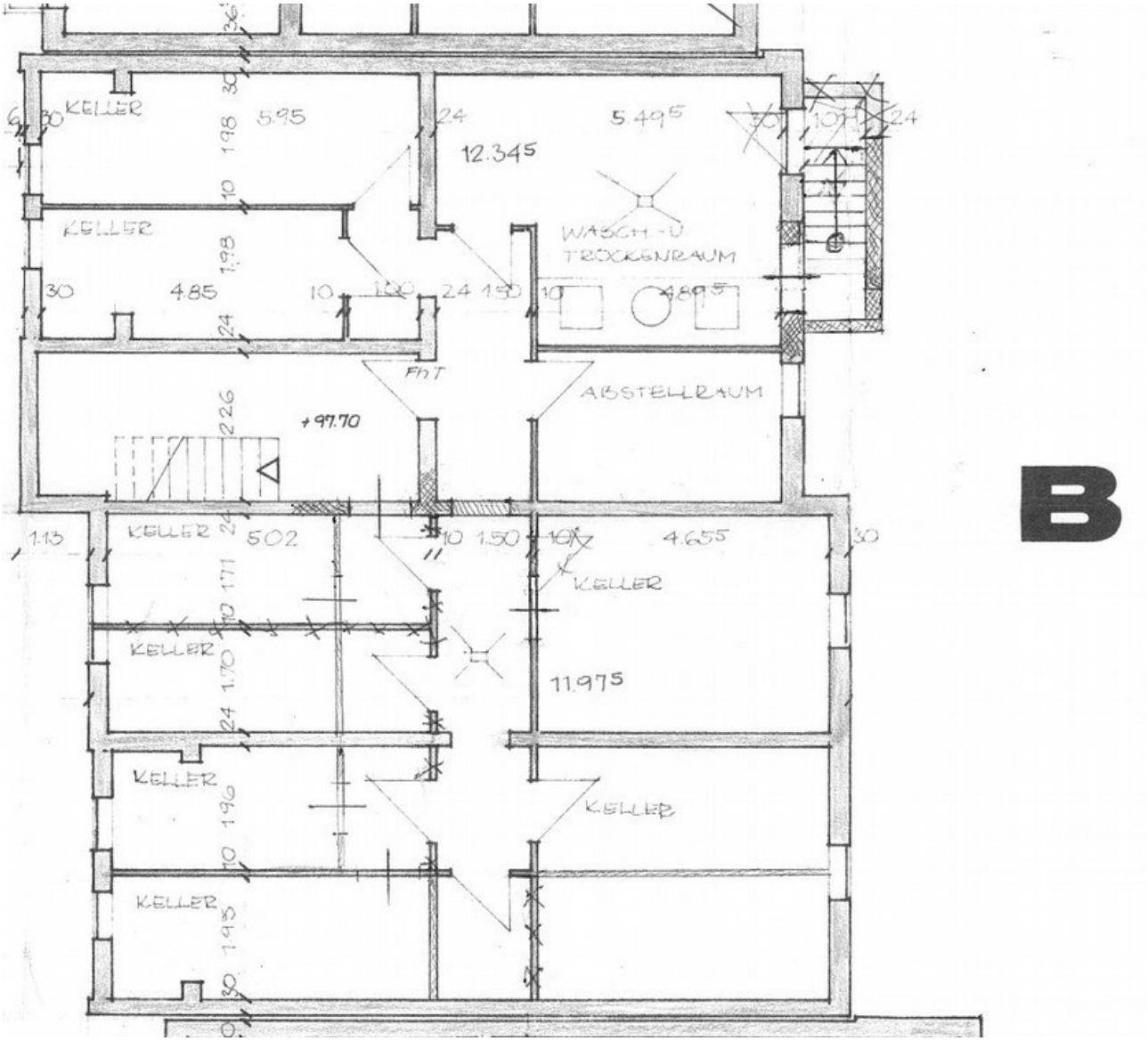
Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

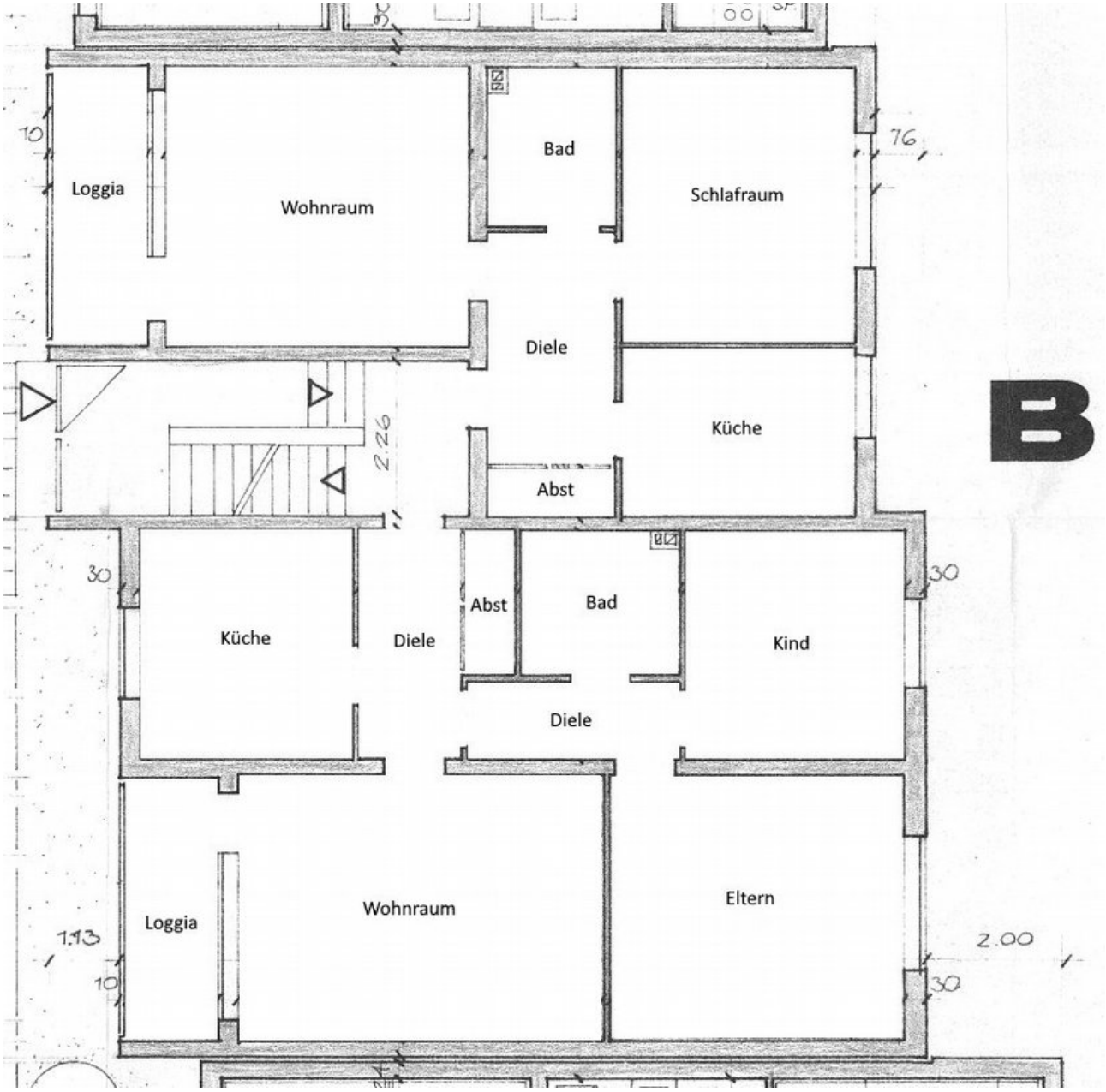
Haus Nr. 118

Grundriss Kellergeschoss



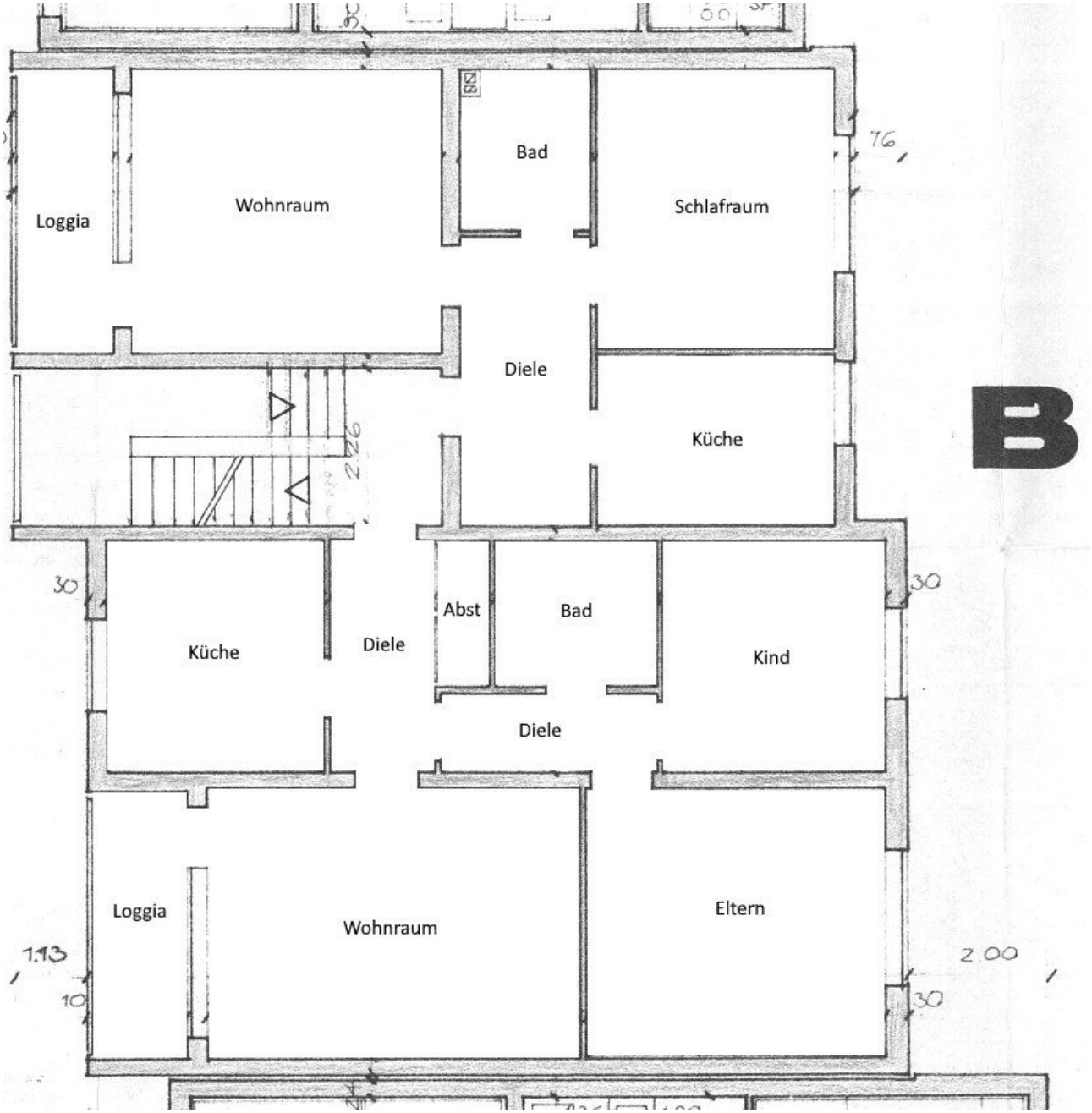
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



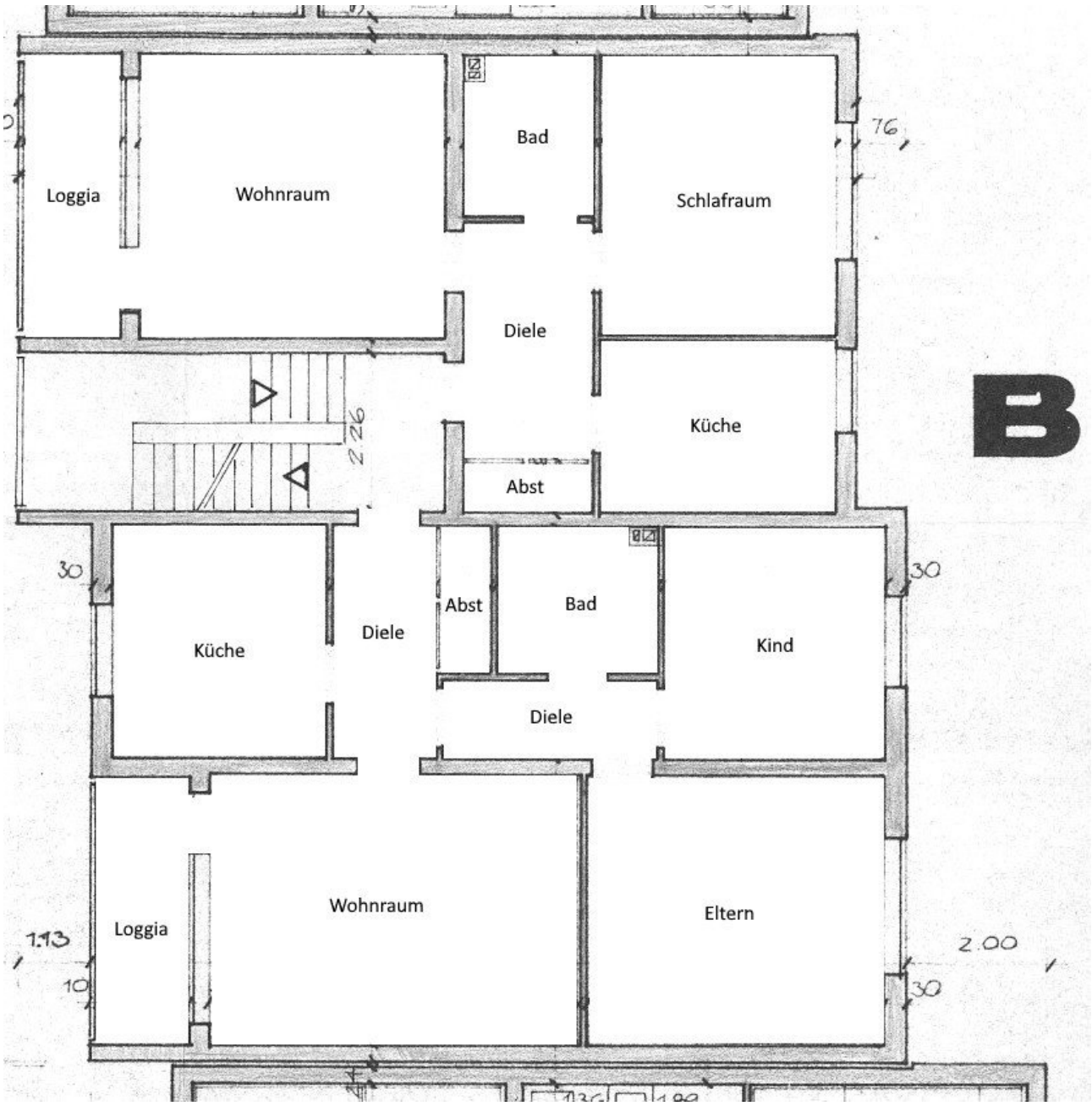
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss



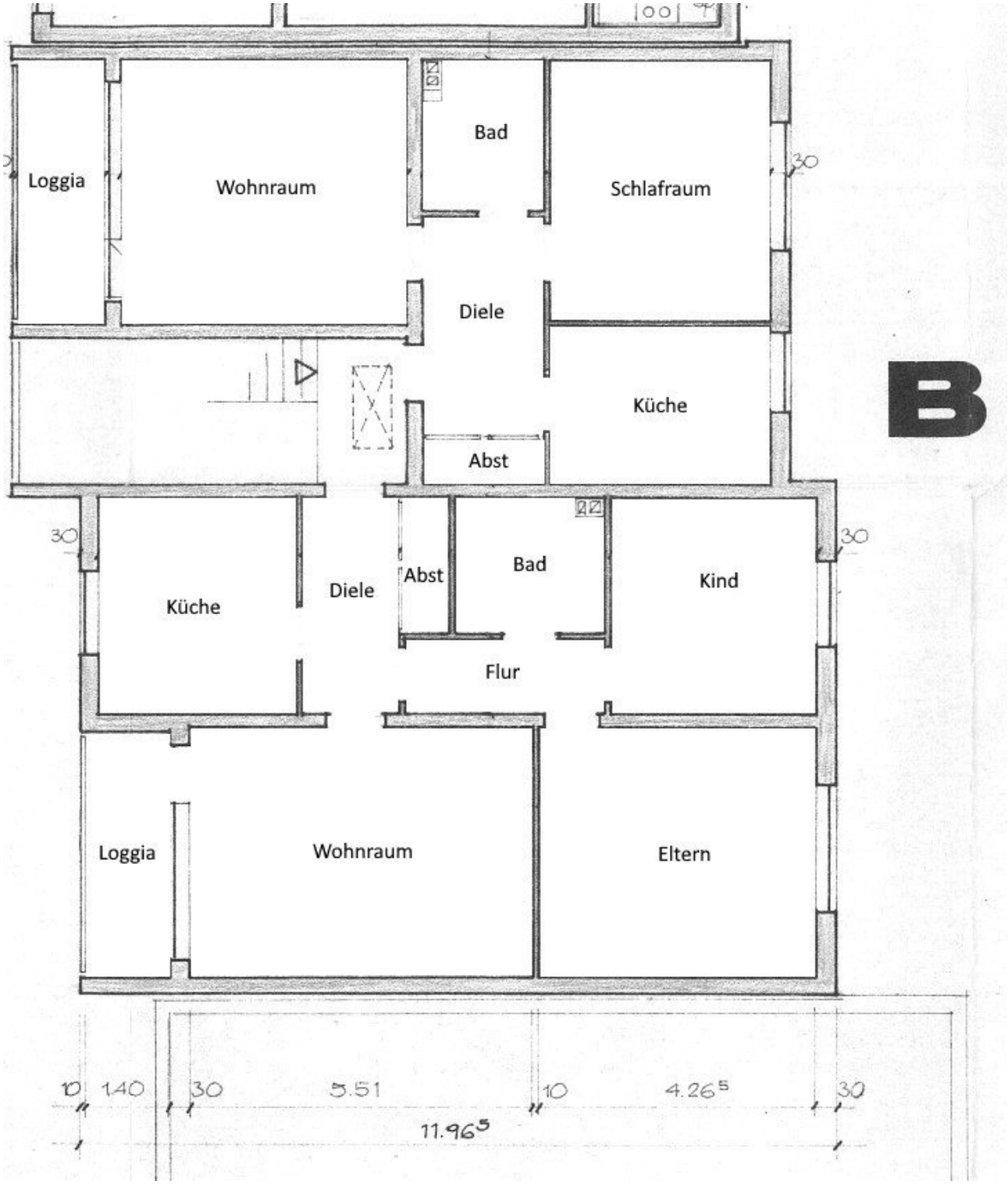
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



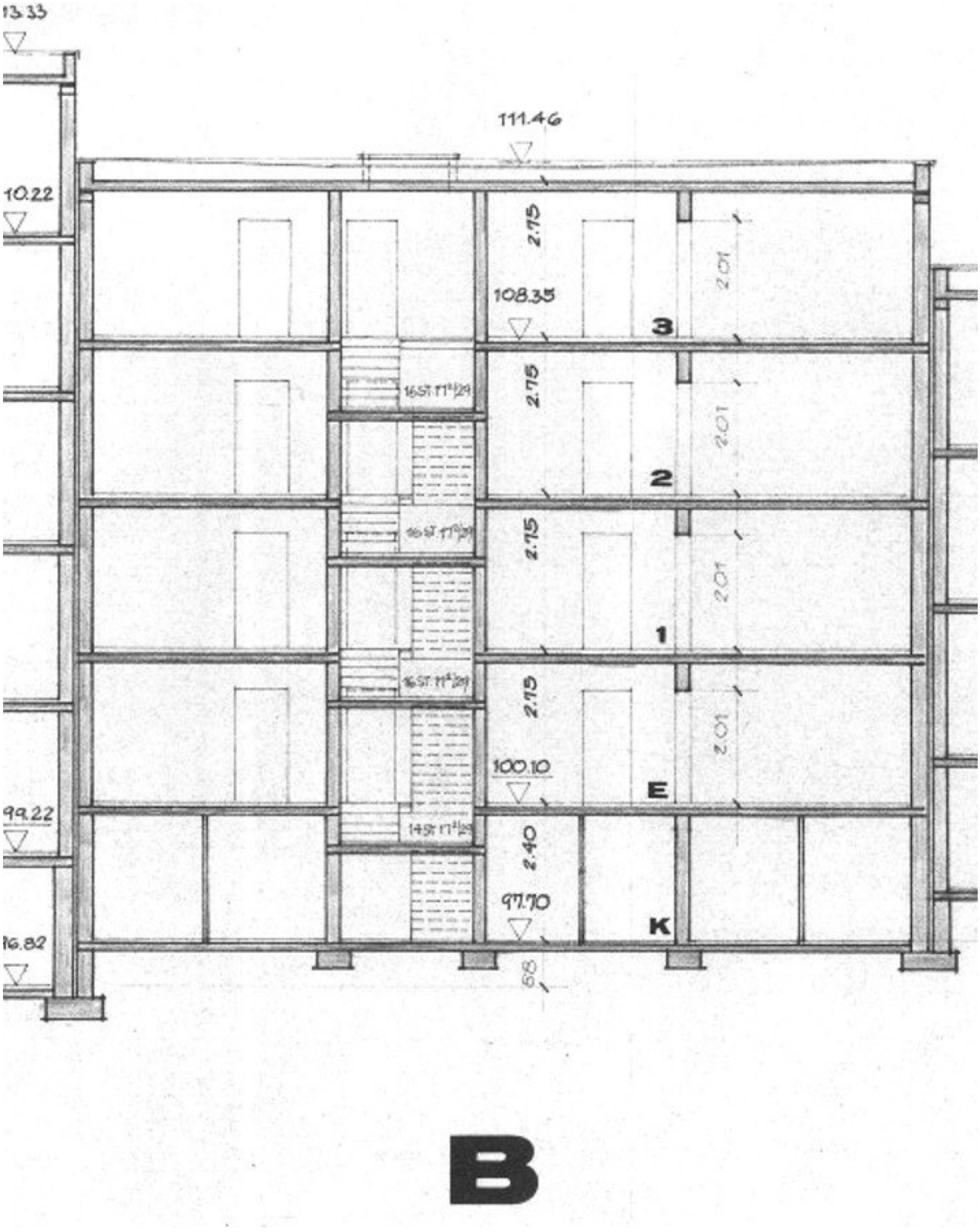
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 3. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

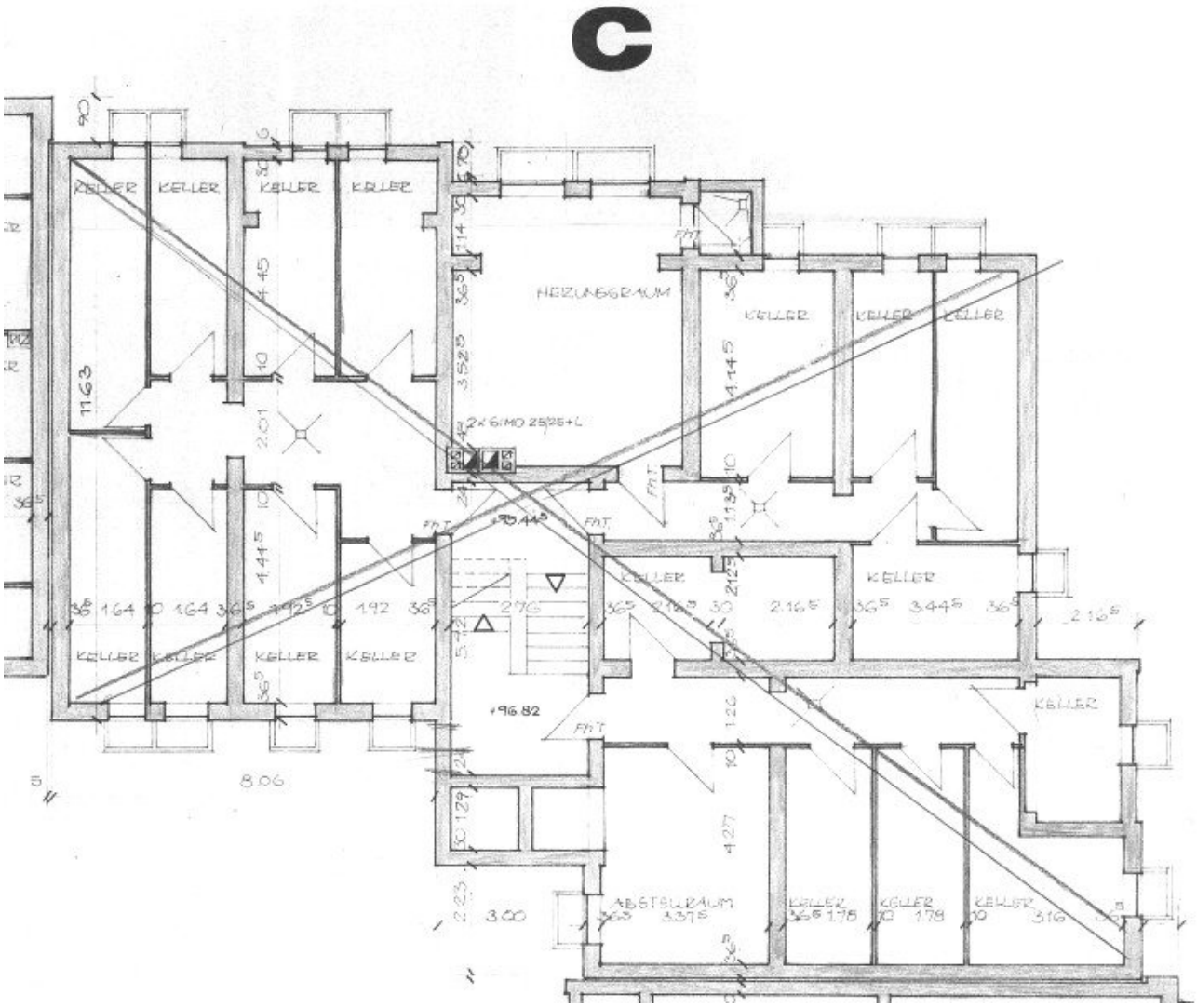
Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

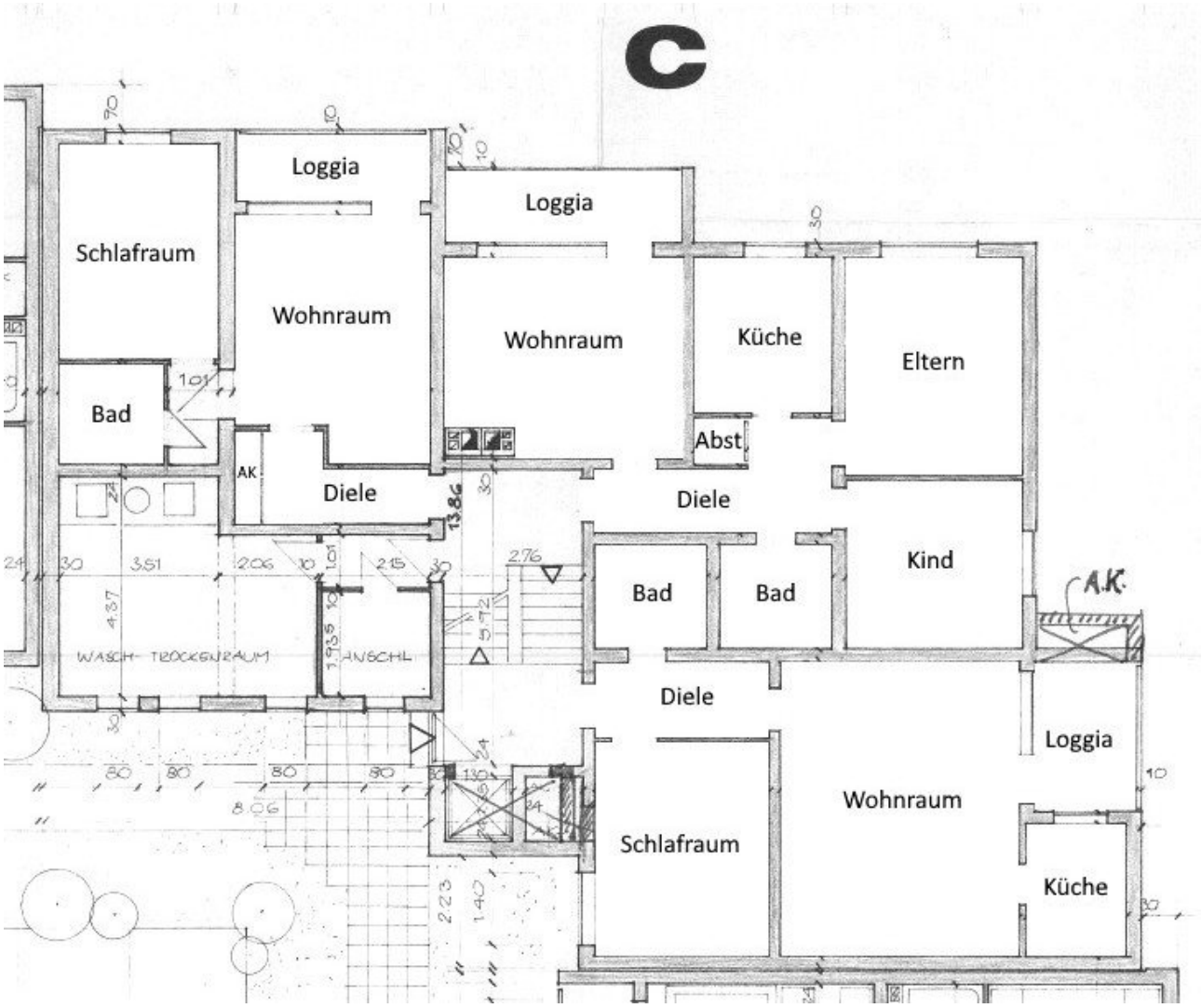
Haus Nr. 120

Grundriss Kellergeschoss



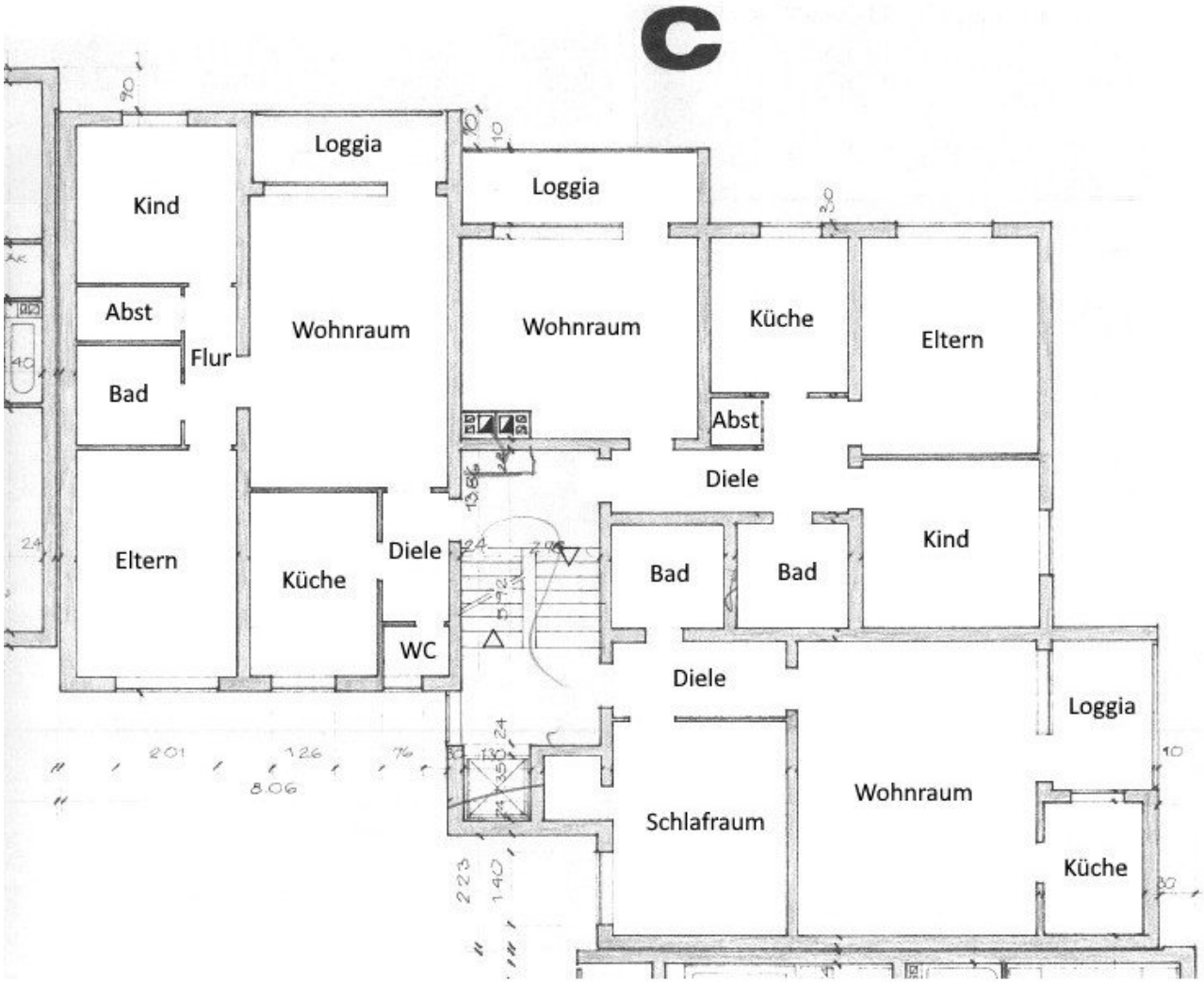
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



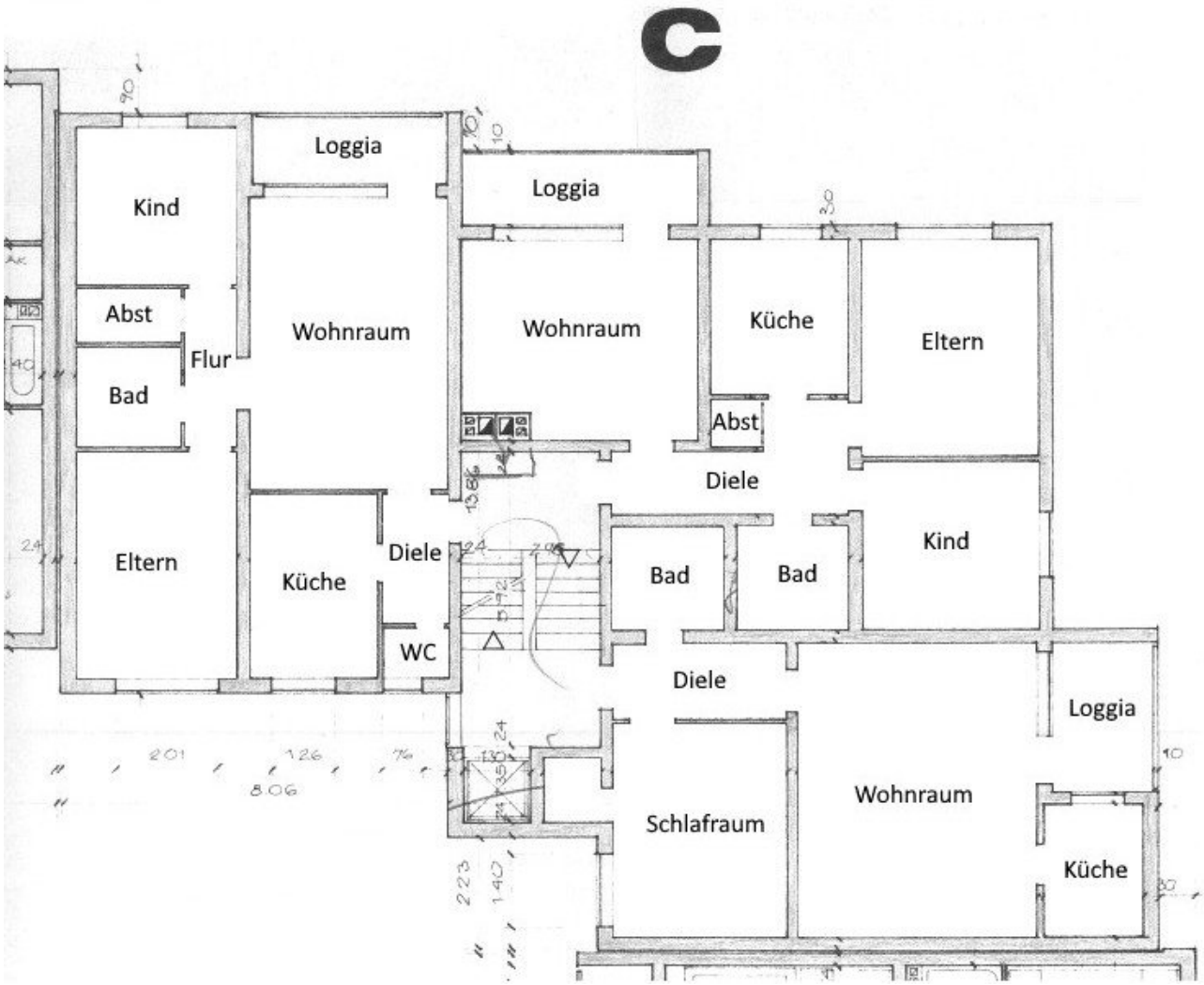
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss



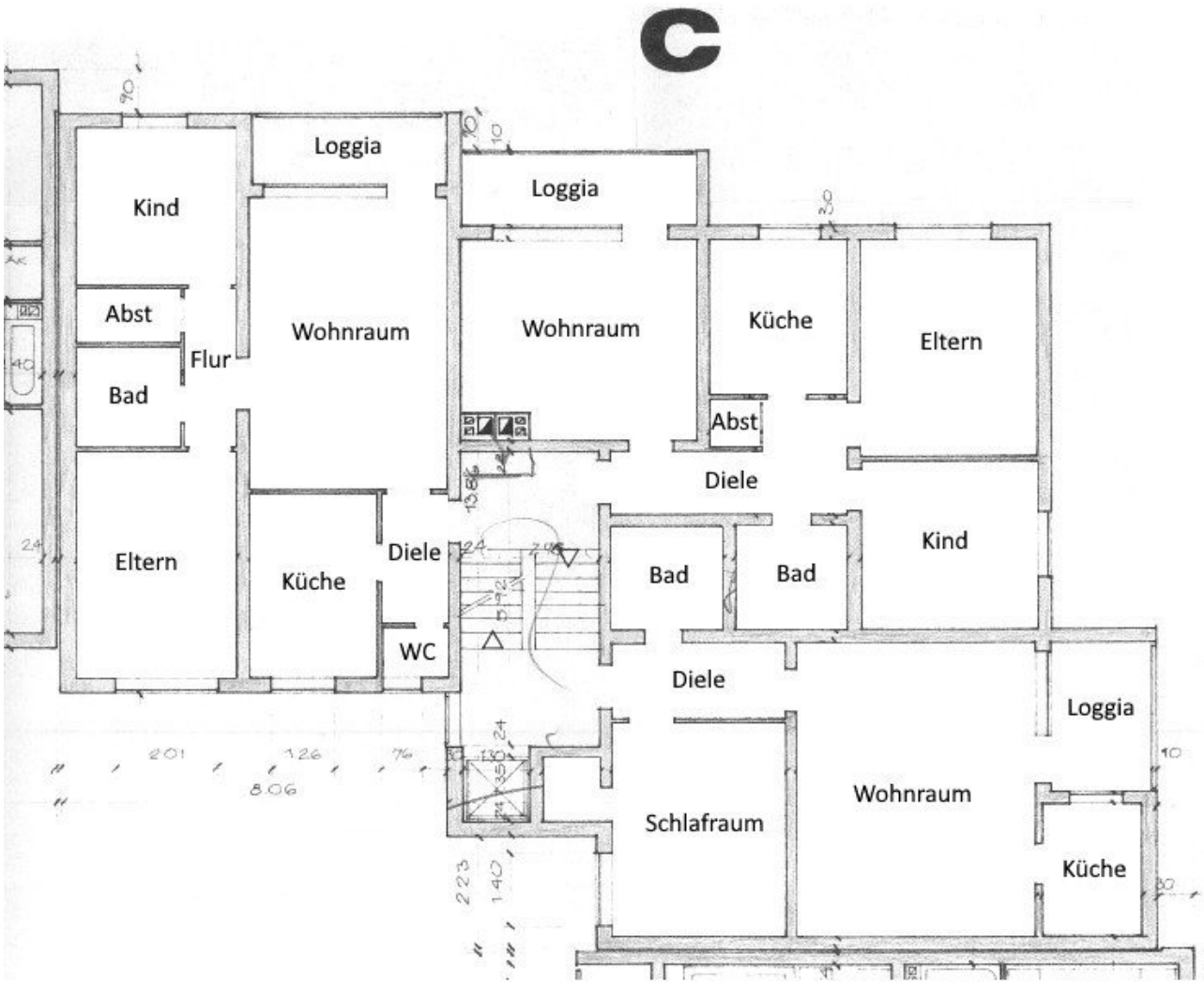
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



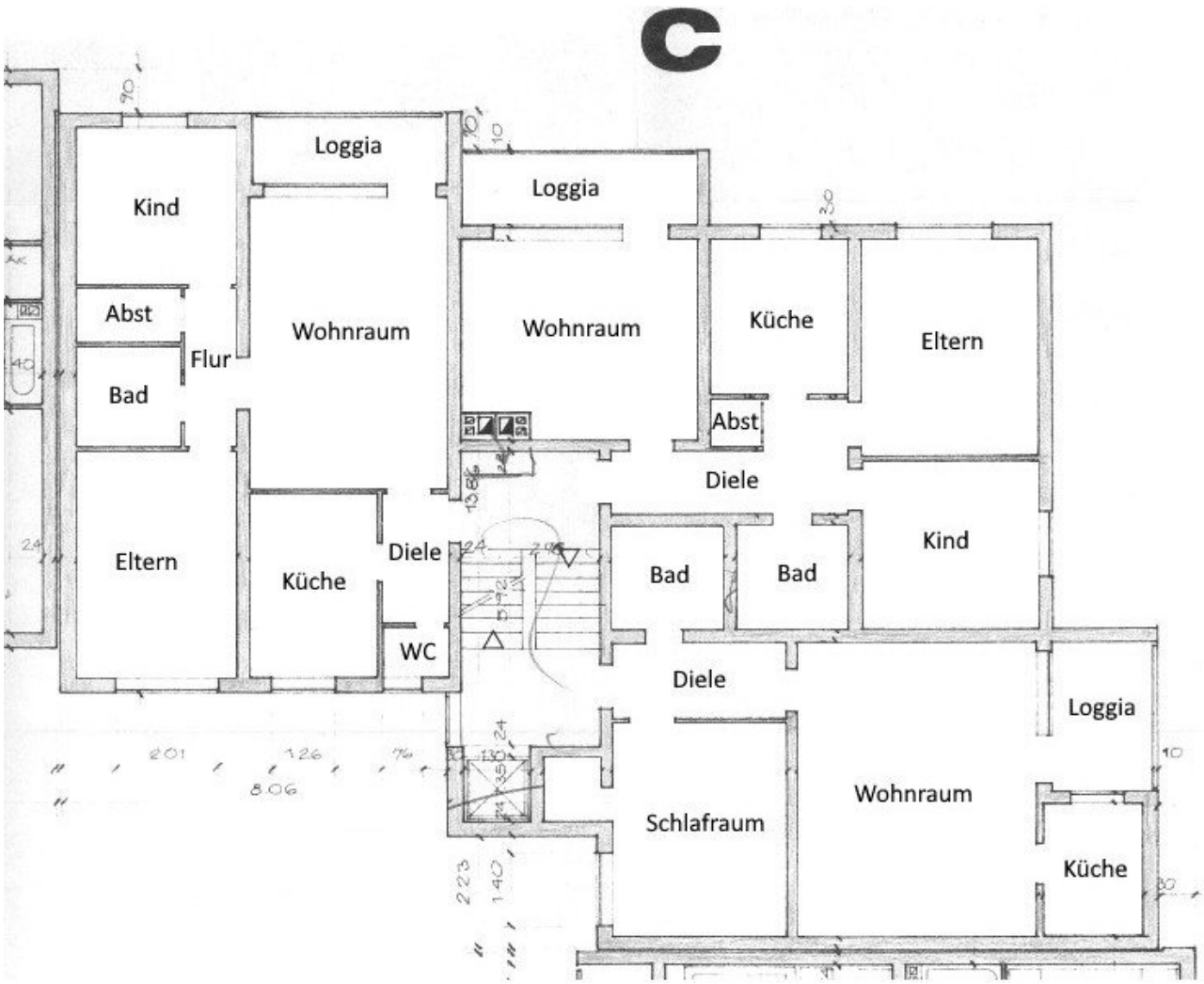
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 3. Obergeschoss



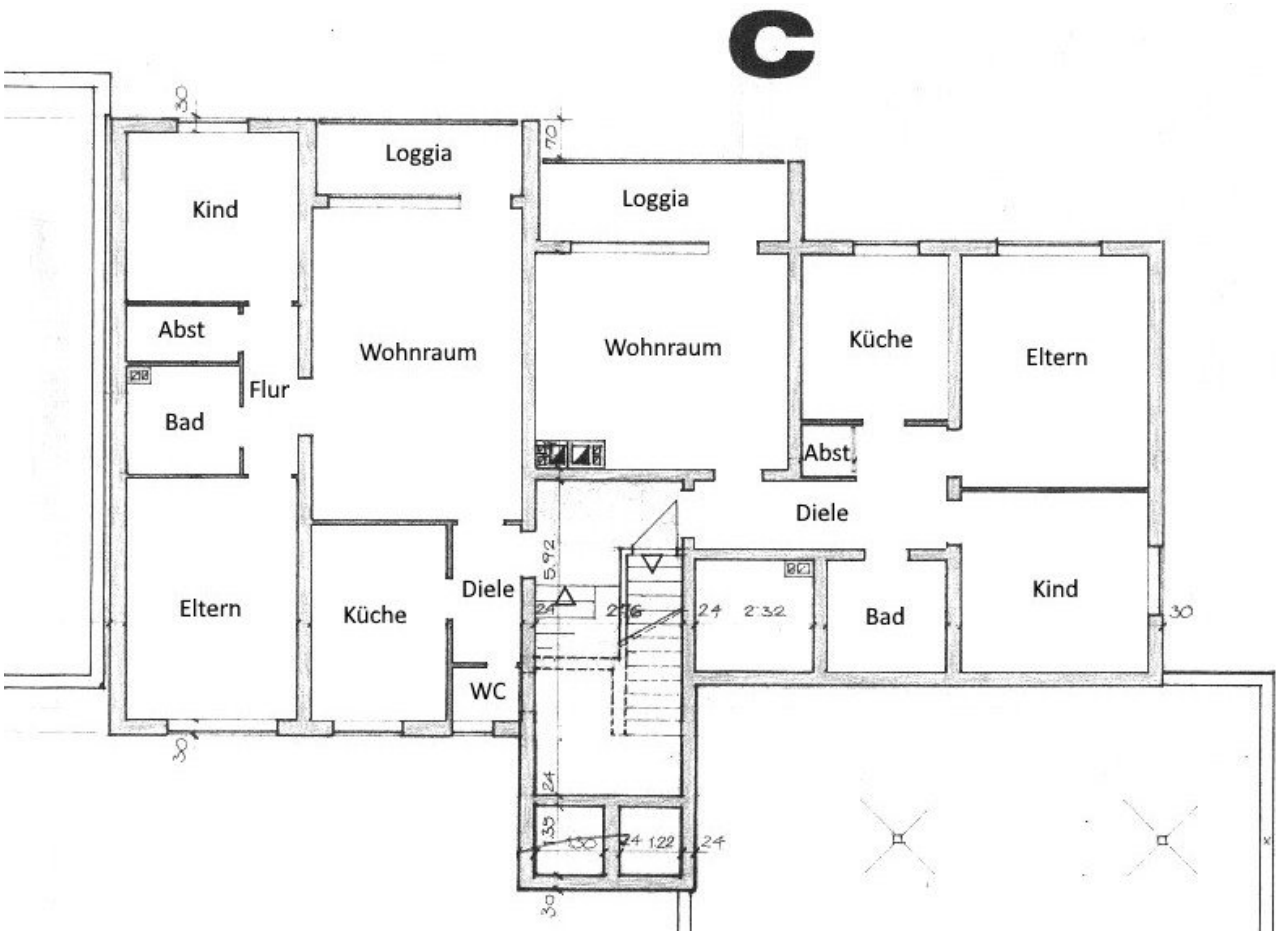
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 4. Obergeschoss



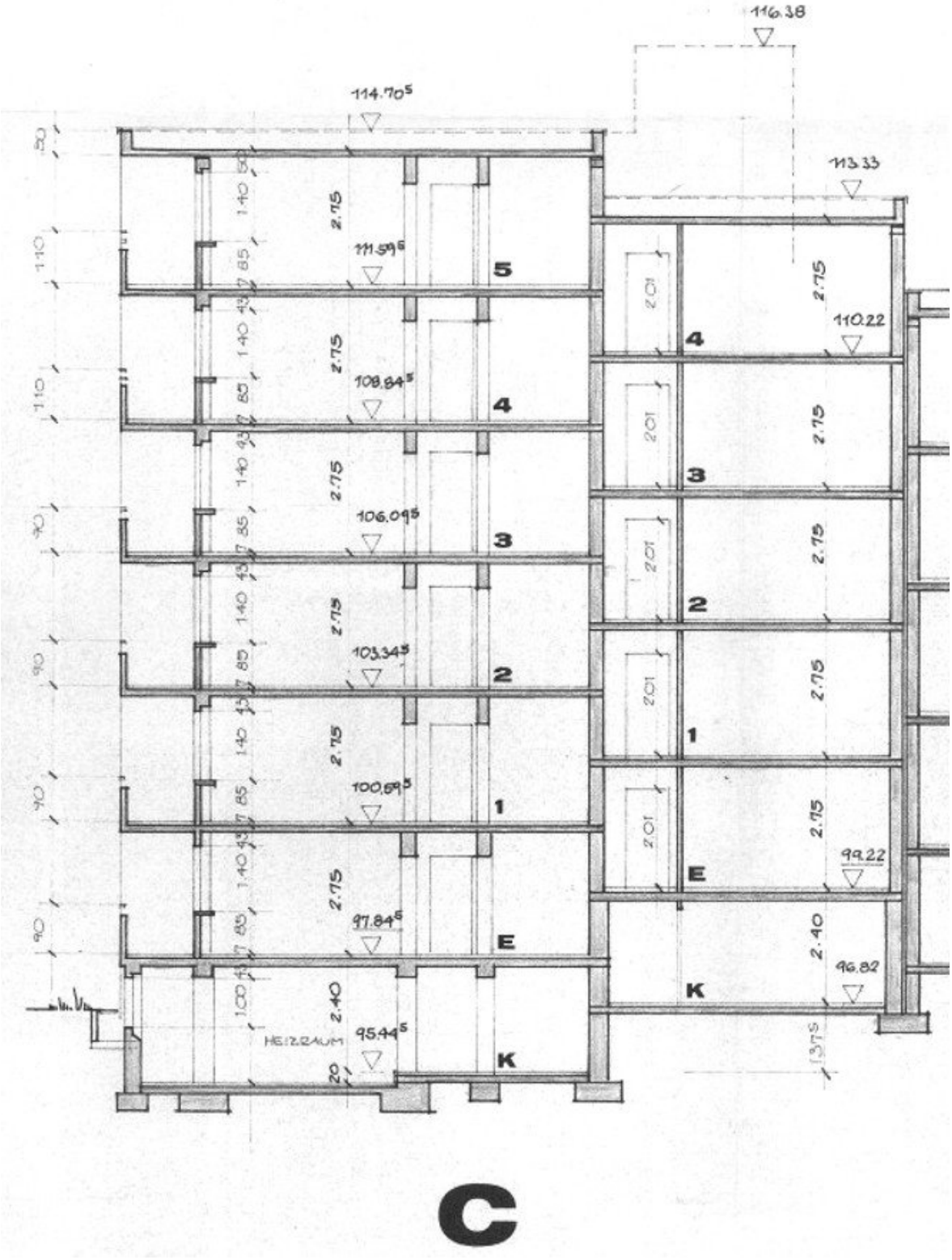
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 5. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

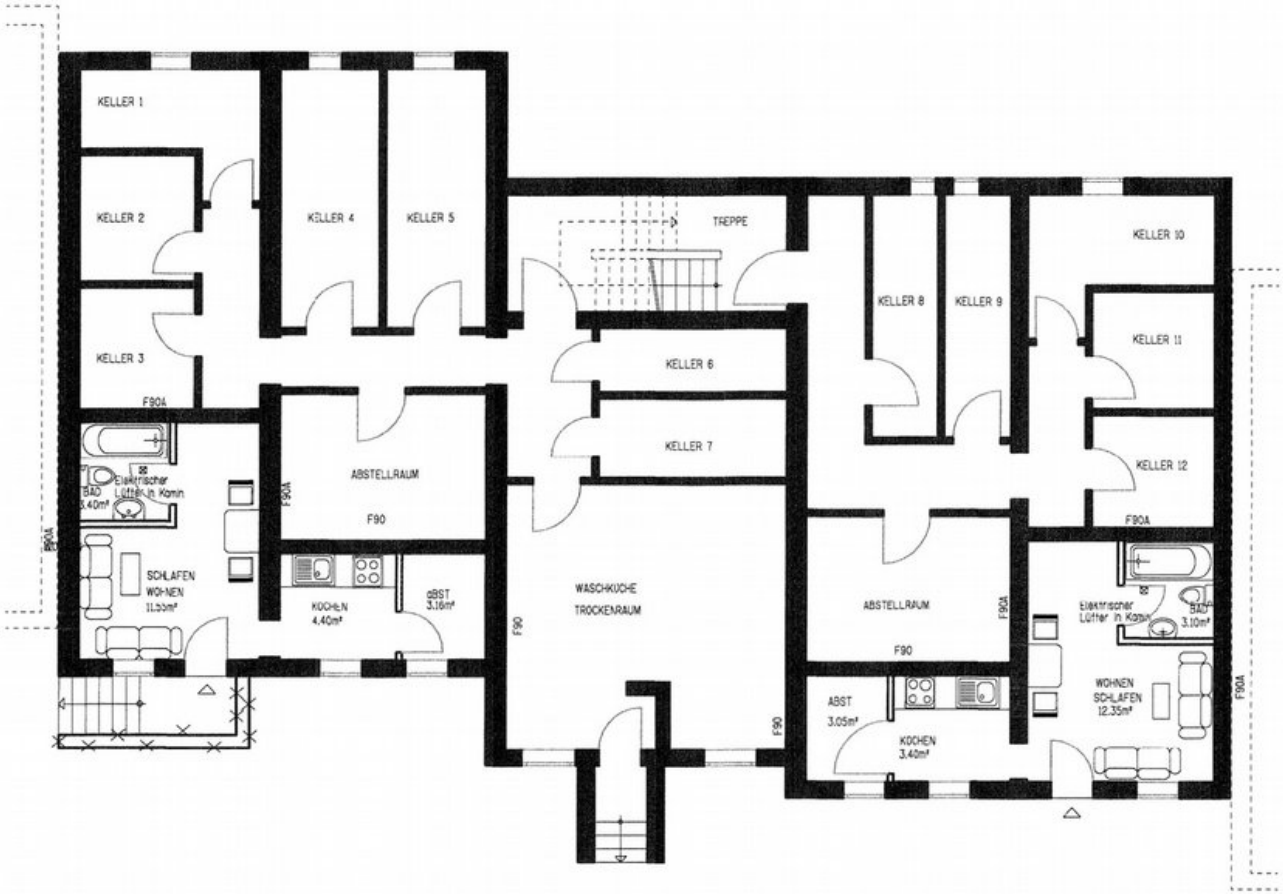
Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

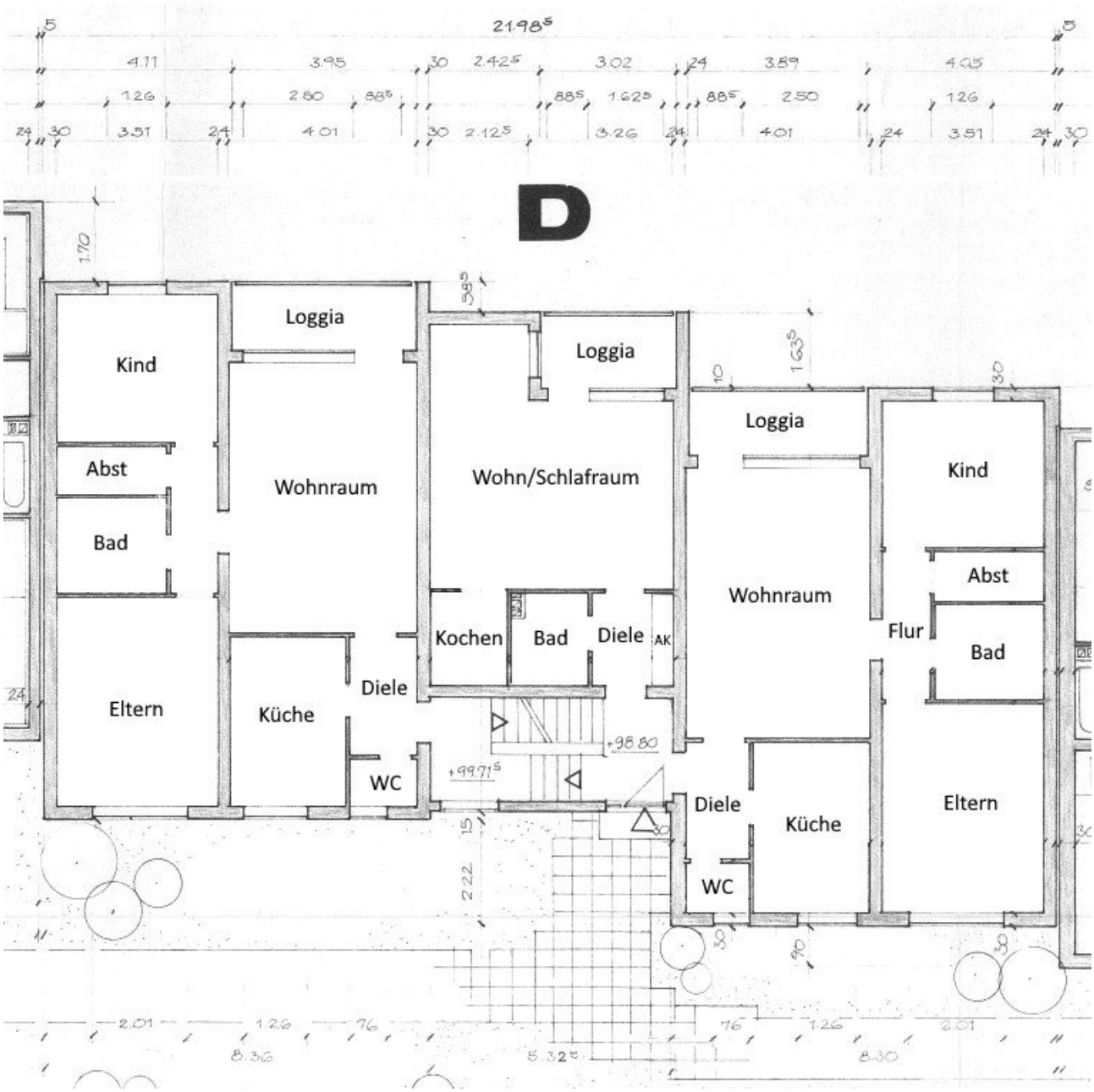
Haus Nr. 122

Grundriss Kellergeschoss



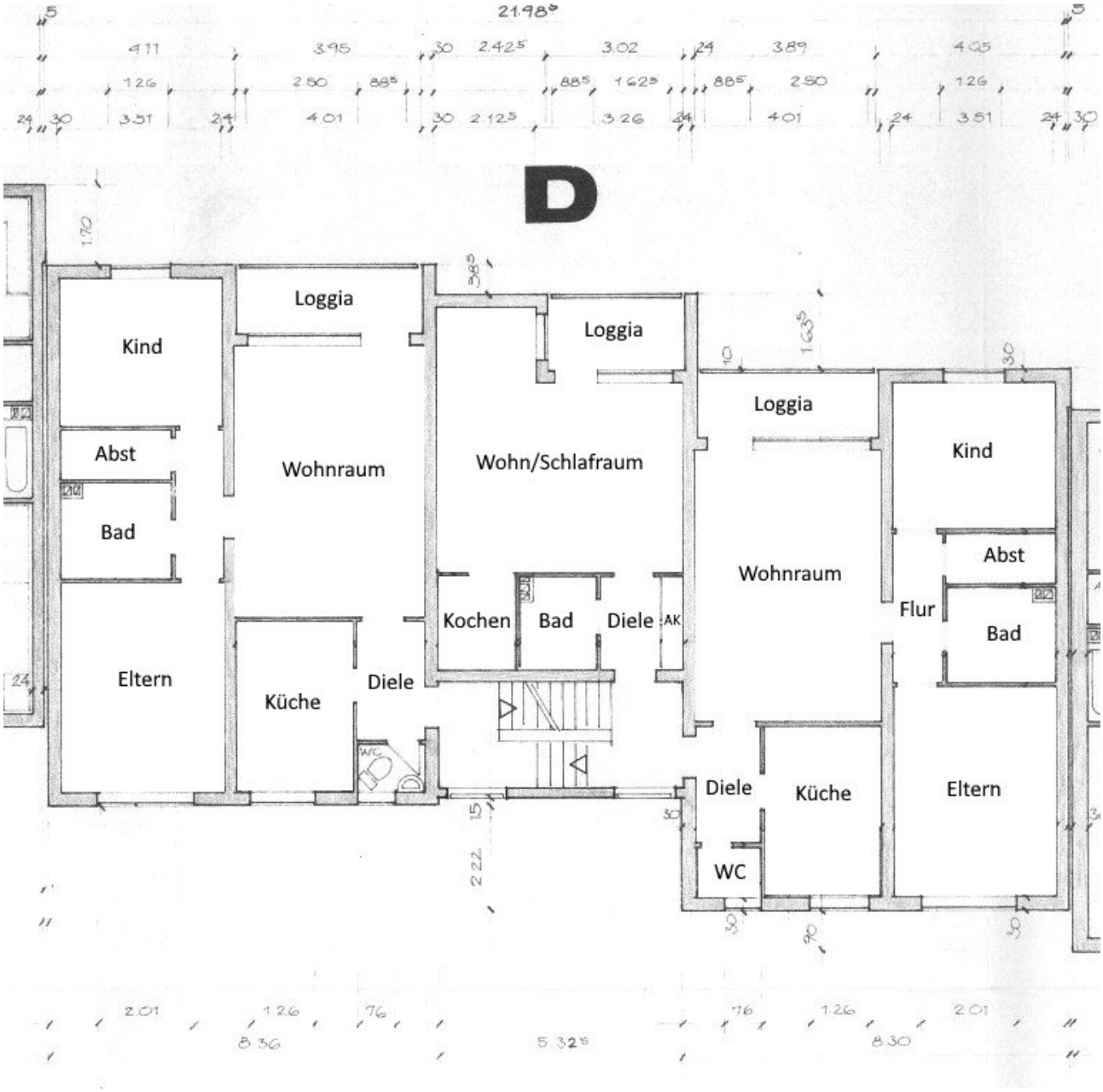
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



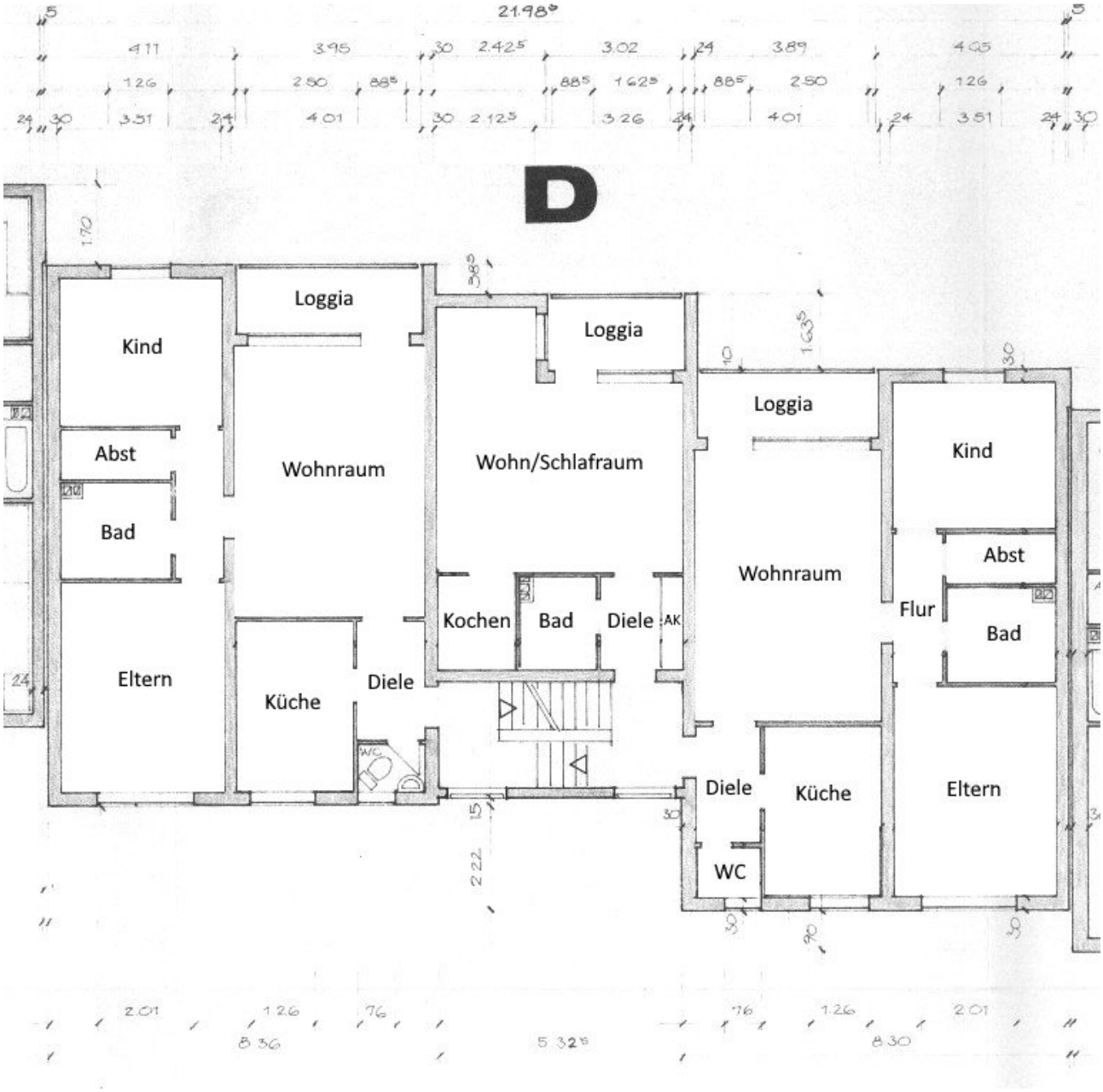
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss



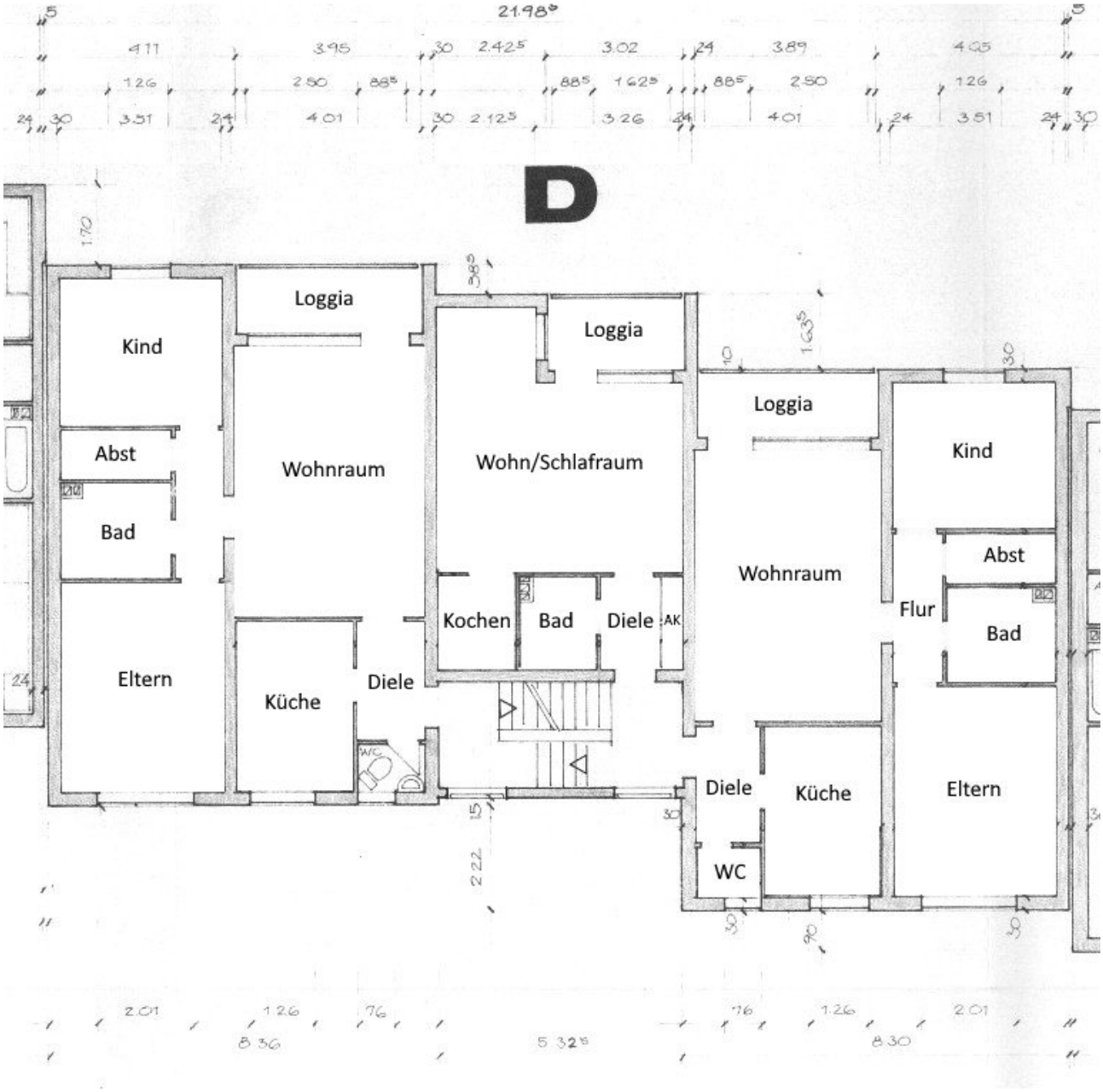
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



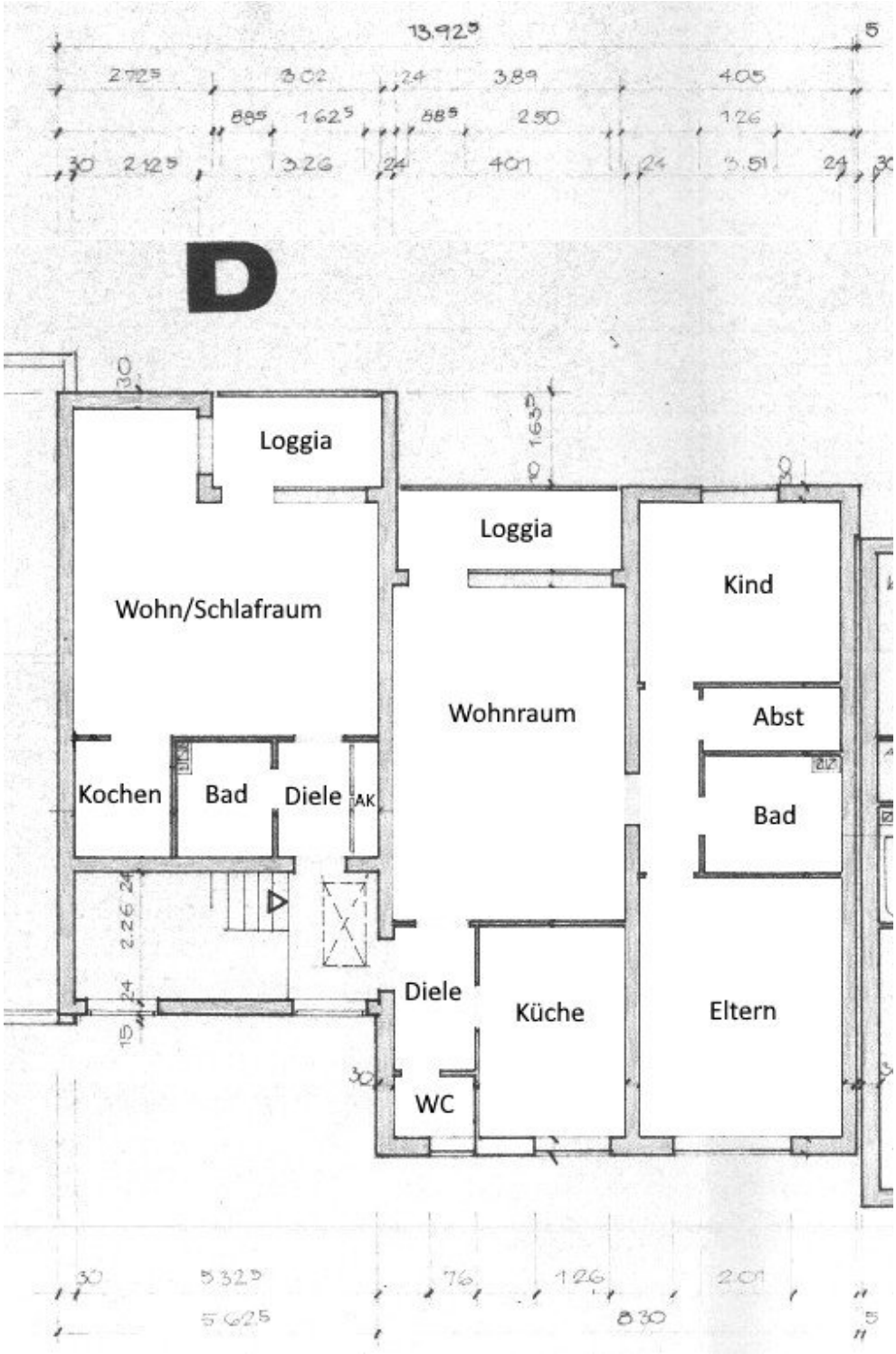
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 3. Obergeschoss



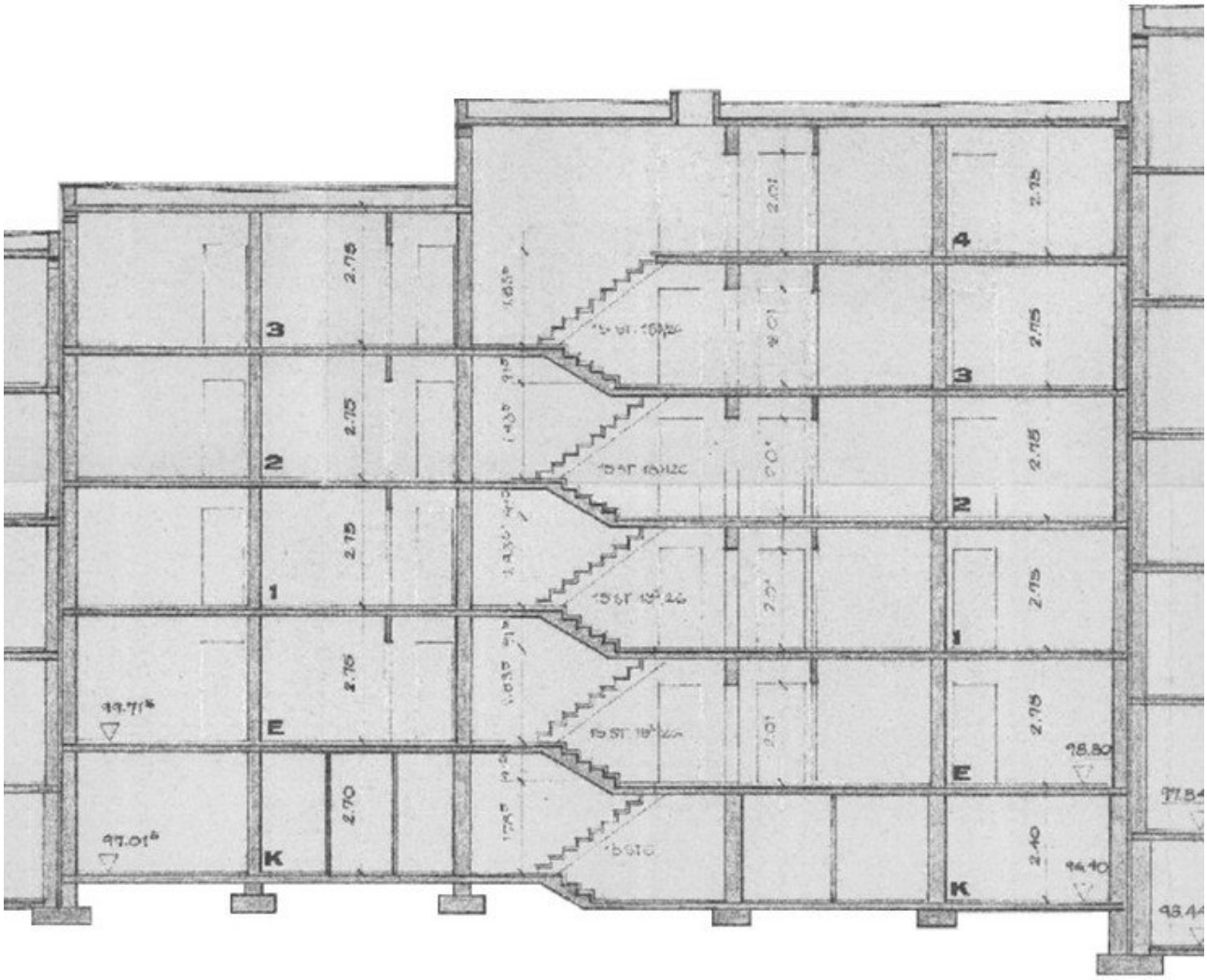
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 4. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



D

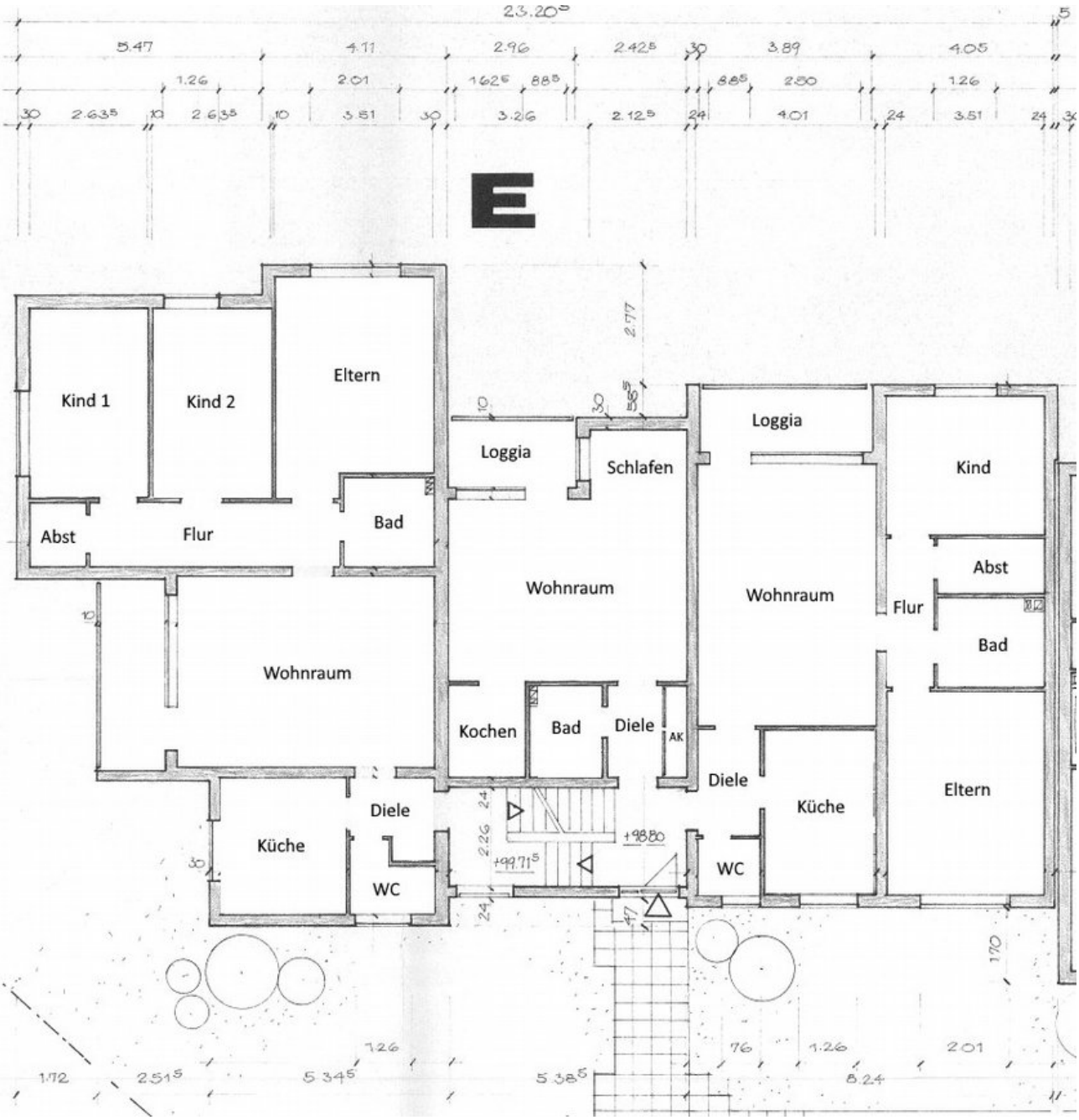
Zeichnung ohne Maßstab

Haus Nr. 124

Grundriss Kellergeschoss

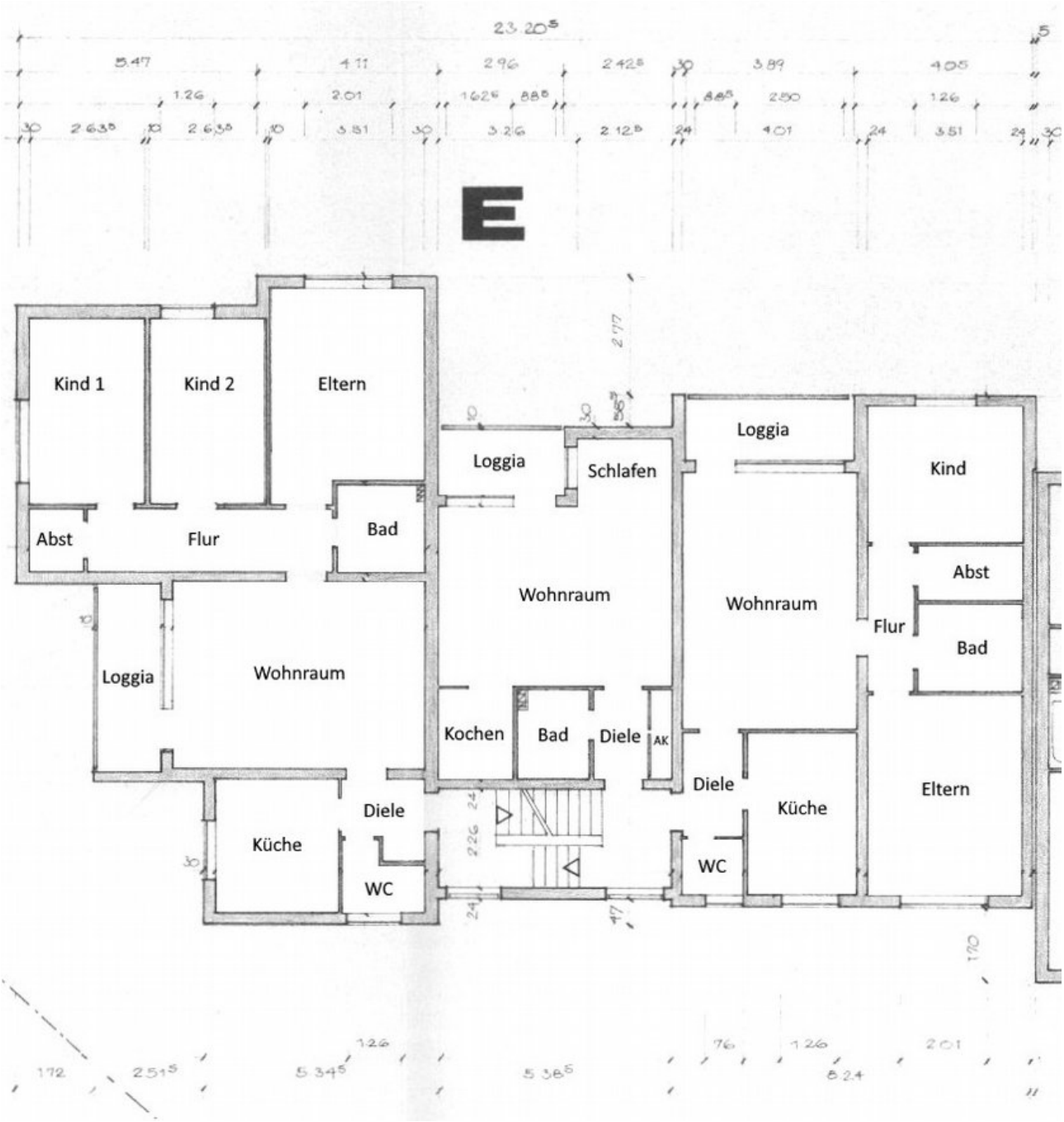
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



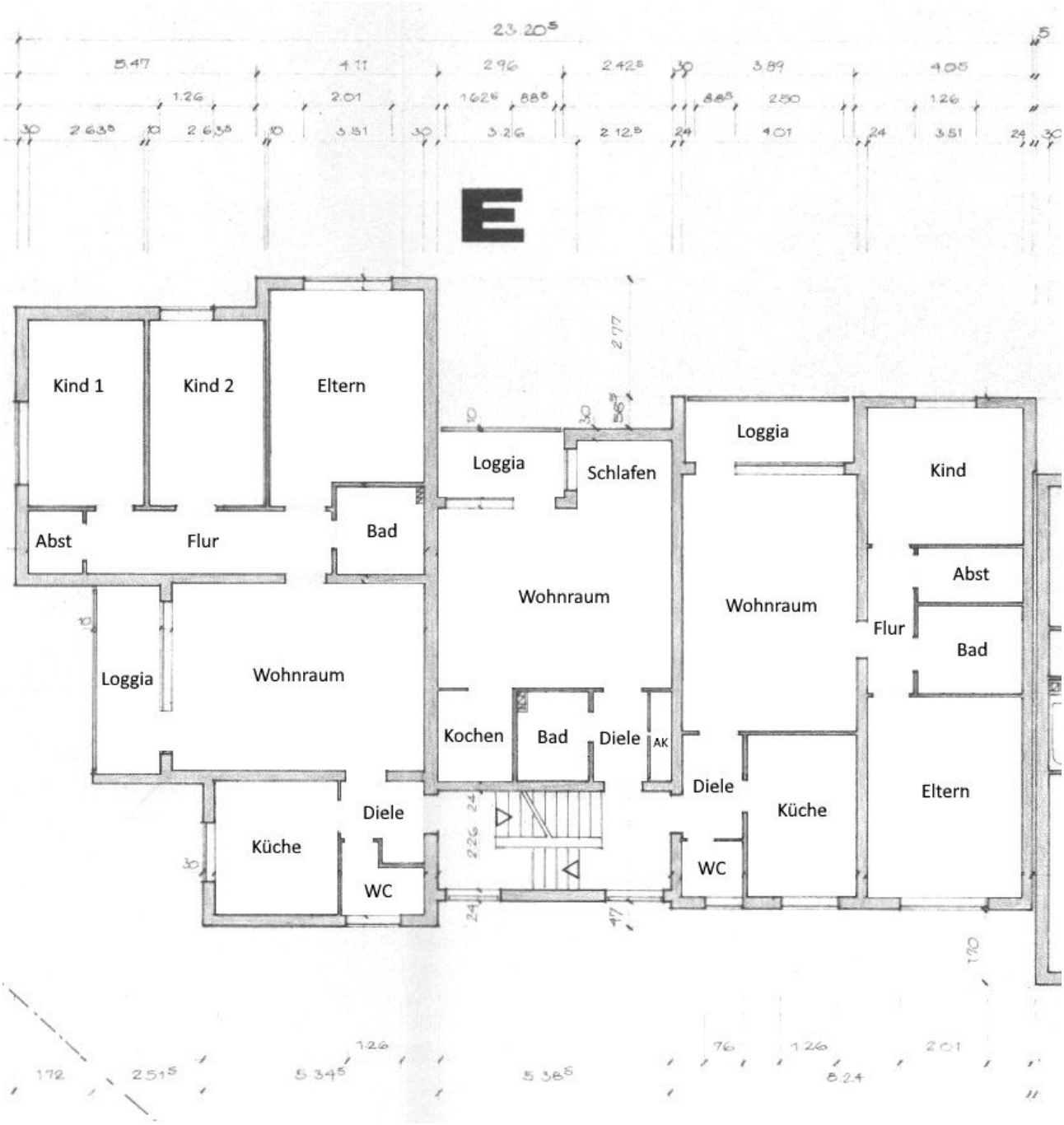
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss



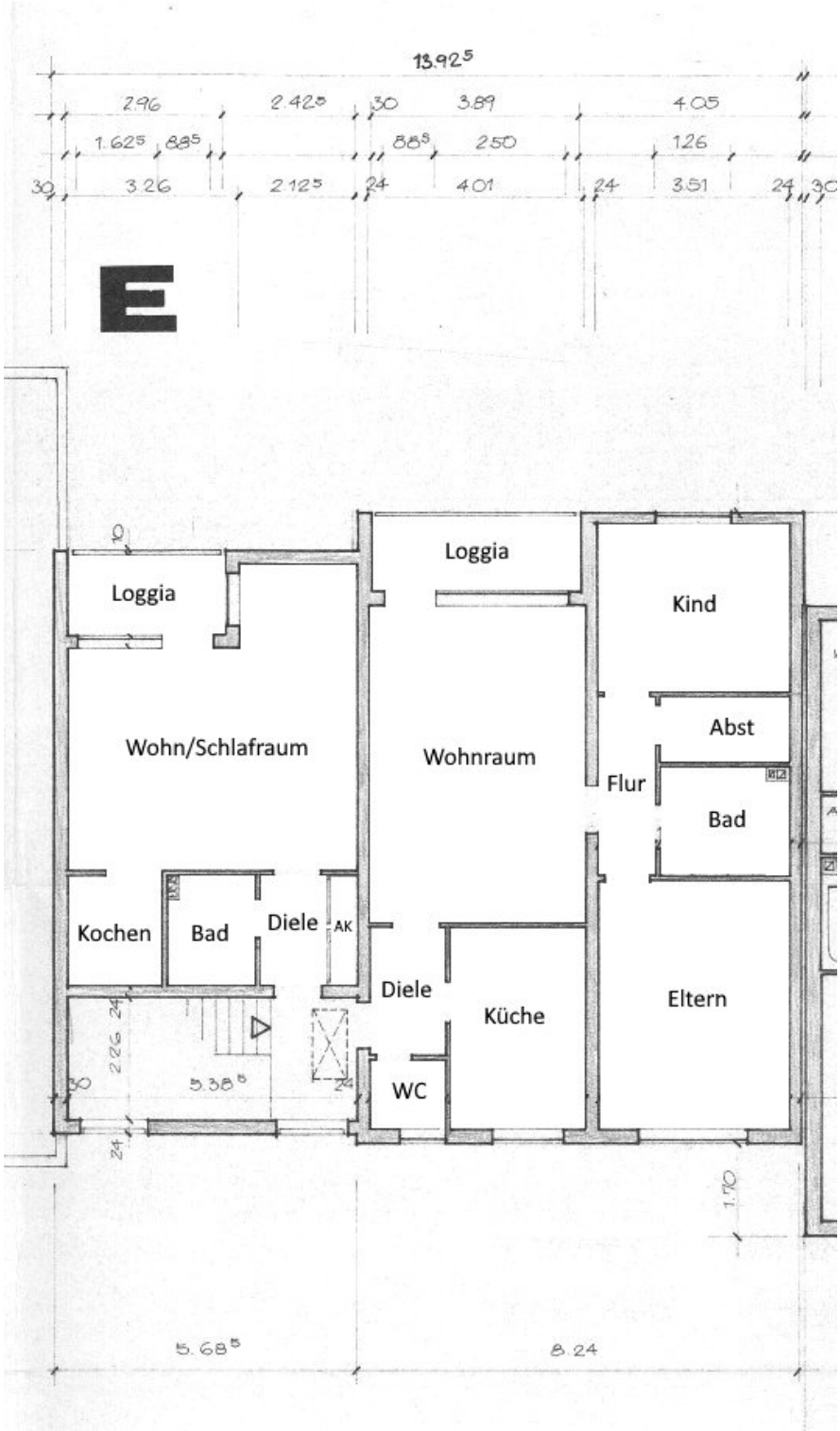
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



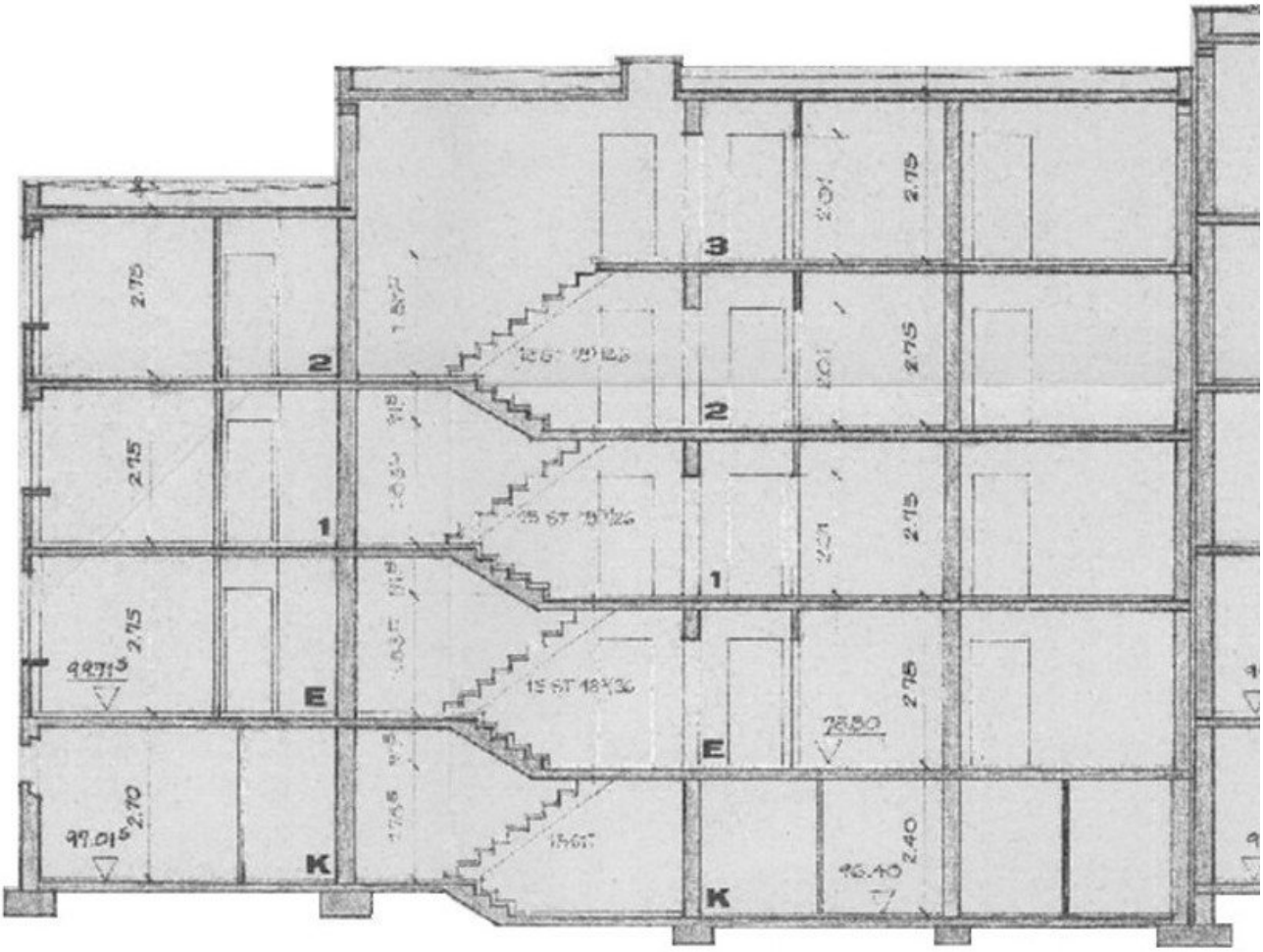
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 3. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



E

Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.